

**Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια
Λίμιτεδ**

**Έκθεση και ενοποιημένες
οικονομικές καταστάσεις
31 Δεκεμβρίου 2021**

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις 31 Δεκεμβρίου 2021

Περιεχόμενα

	Σελίδα
Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι	1
Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Οικονομικού Διευθυντή της Εταιρείας για τη σύνταξη των ενοποιημένων και οικονομικών καταστάσεων της μητρικής Εταιρείας	2
Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης	3 - 10
Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	11
Ενοποιημένος ισολογισμός	12 - 13
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	14 - 16
Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών	17 - 18
Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις	19 - 121
Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων	122 - 131
Οικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας	132 – 198
Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή επί των οικονομικών καταστάσεων της μητρικής εταιρείας	199 - 204

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι

Διοικητικό Συμβούλιο

Γιώργος Μ. Λεπτός	(Διευθύνων Σύμβουλος - Αντικαταστάτης Σύμβουλος: Παντελής Μ. Λεπτός)
Παντελής Μ. Λεπτός	(Αντικαταστάτης Διευθύνων Σύμβουλος - Αντικαταστάτης Σύμβουλος: Γιώργος Μ. Λεπτός) (διορίστηκε στις 13 Ιανουαρίου 2021)
Χρίστος Κωνσταντινίδης	(Εκτελεστικός Σύμβουλος)
Πέτρος Μιχαηλίδης	(Μη εκτελεστικός Σύμβουλος - Αντικαταστάτης Σύμβουλος: Γιώργος Μ. Λεπτός)
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου	(Μη εκτελεστικός Σύμβουλος)
Στέλιος Σιβιτανίδης	(Μη εκτελεστικός Σύμβουλος)
Κώστας Πετρίδης	(Μη εκτελεστικός Σύμβουλος)
Άννα Παπαντωνίου	(Μη εκτελεστικός Σύμβουλος)
Σάββας Μιχαήλ	(Μη εκτελεστικός Σύμβουλος)

Γραμματέας Εταιρείας

Σταύρος Ν Λεπτός
Άγγελου Τερζάκη, 91
CY-2402 Έγκωμη, Λευκωσία
Κύπρος

Εγγεγραμμένο γραφείο

Λεωφόρος Αποστόλου Παύλου 111
Τ.Θ. 60146
CY-8046 Πάφος
Κύπρος

Νομικοί Σύμβουλοι

Σταύρος Ν Λεπτός

Οικονομικός Διευθυντής

Μιχάλης Σπύρου

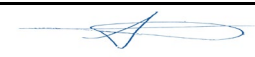

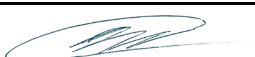




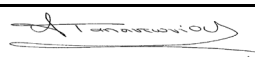

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Οικονομικού Διευθυντή της Εταιρείας για τη σύνταξη των ενοποιημένων και οικονομικών καταστάσεων της μητρικής εταιρείας


Σύμφωνα με το Άρθρο 9 εδάφια (3) (γ) και (7) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμο του 2007, εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ο Οικονομικός Διευθυντής, υπεύθυνοι για τις ενοποιημένες και οικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, επιβεβαιώνουμε ότι εξ' όσων γνωρίζουμε:

- (α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της μητρικής εταιρείας οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 11 μέχρι 204:
- (i) καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 9, εδάφιο (4) του Νόμου, και
 - (ii) παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιών του Συγκροτήματος και της μητρικής εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο και
- (β) η έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου παρέχει δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της απόδοσης της επιχείρησης καθώς και της θέσης του Συγκροτήματος και της μητρικής εταιρείας, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Όνοματεπώνυμο	Υπογραφή
Γιώργος Μ. Λεπτός, Διευθύνων Σύμβουλος	
Παντελής Μ. Λεπτός, Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος	
Χρήστος Κωνσταντινίδης, Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Πέτρος Μιχαηλίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Στέλιος Σιβιτανίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Κώστας Πετρίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Άννα Παπαντωνίου, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Σάββας Μιχαήλ, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	

Οικονομικός Διευθυντής

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Υπογραφή
Μιχάλης Σπύρου	Οικονομικός Διευθυντής	

Πάφος,
01 Μαΐου 2022

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης

1 Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει την Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης μαζί με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ (η «Εταιρεία»), των θυγατρικών και συνδεδεμένων εταιρειών της (συλλογικά το "Συγκρότημα") για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Κύριες δραστηριότητες και φύση εργασιών του Συγκροτήματος

2 Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος, που δεν έχουν αλλάξει από τον προηγούμενο χρόνο, είναι οι ακόλουθες:

- (α) ανάπτυξη και πώληση και μεταπώληση ακινήτων,
- (β) επενδύσεις σε ακίνητα και σε κινητές αξίες,
- (γ) παροχή ιατρικών υπηρεσιών, και
- (δ) παροχή εκπαιδευτικών υπηρεσιών.

Αλλαγές στο Συγκρότημα

3 Κατά τη διάρκεια του έτους δεν έχει γίνει οποιαδήποτε αλλαγή στη δομή του συγκροτήματος της Εταιρείας. Το Συγκρότημα δεν προτίθεται να πραγματοποιήσει οποιαδήποτε εξαγορά ή συγχώνευση.

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

4 Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ο κύκλος εργασιών του Συγκροτήματος ανήλθε σε €64,526,702 (2020: €65,645,222) (Σημείωση 8(α)). Στον κύκλο εργασιών συμπεριλαμβάνεται νοητό εισόδημα από επίδραση του ΔΠΧΑ 15 ύψους €3,338,826 (2020: €4,172,578). Η μείωση προήλθε κυρίως από την μείωση στις αναγνωρισμένες πωλήσεις ακινήτων κατά τη διάρκεια του έτους. Δέον να σημειωθεί ότι το εισόδημα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζεται με βάση τη μέθοδο της τελικής συμπλήρωσης και παράδοσης και όχι με βάση τα υπογεγραμμένα συμβόλαια που έγιναν εντός του έτους. Στο κύκλο εργασιών δεν συμπεριλαμβάνονται οι πωλήσεις του έργου "Del Mar", που είχαν ολοκληρωθεί μέσα στο έτος, ύψους €104,599,310 (50% του €209,198,619) της εταιρείας Cyreir Properties Limited της οποίας το Συγκρότημα κατέχει το 50% των μετοχών (Σημ. 21). Τα κέρδη προ αποσβέσεων, τόκων και φόρων του Συγκροτήματος αυξήθηκαν κατά 53% για το έτος και ανέρχονται σε €26,891,540 (2020: €17,632,604). Στα κέρδη αυτά συμπεριλαμβάνεται κέρδος δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα ύψους €2,948,488 (2020: €2,764,938) και μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες €14,809,019 (2020: €2,432,012).

5 Το μικτό κέρδος για το έτος ανήλθε σε €28,533,476 (2020: €34,212,694). Η μείωση οφείλεται βασικά, όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω, στην αναγνώριση πωλήσεων μειωμένου αριθμού ακινήτων που ήταν υπό κατασκευή και που κατά την διάρκεια του έτους ολοκληρώθηκαν και παραδόθηκαν στους πελάτες του Συγκροτήματος σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος. Το καθαρό κέρδος του Συγκροτήματος για το έτος ανήλθε σε €17,386,473 σε σύγκριση με κέρδος ύψους €10,576,358 το 2020. Η αύξηση στην καθαρή κερδοφορία οφείλεται κυρίως στην αύξηση του μεριδίου κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες σε €14,809,019 (2020: €2,432,012) (Σημ. 21), την μείωση κόστους διοικητικών υπηρεσιών και των εξόδων διαφήμισης και προώθησης σε €23,822,466 (2020: €26,362,703), και στη μείωση του μικτού κέρδους σε €28,533,476 (2020: €34,212,694).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

6 Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, το Συγκρότημα επένδυσε σε καινούργιες εγκαταστάσεις και εξοπλισμό αξίας €451,430 (2020: €380,128) τα οποία χρηματοδοτήθηκαν με μετρητά που προήλθαν από εργασίες. Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος ήταν €744,655,026 (2020: €731,691,122), οι συνολικές υποχρεώσεις του ήταν €477,966,665 (2020: €481,084,981) εκ των οποίων €153,960,117 (2020: €178,067,262) αφορούν συμβατικές υποχρεώσεις από προκαταβολές πωλήσεων (Σημείωση 9) και τα ίδια κεφάλαια του ήταν €263,101,169 (2020: €247,032,253). Η οικονομική κατάσταση, εξέλιξη και επίδοση του Συγκροτήματος όπως παρουσιάζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις θεωρείται ικανοποιητική και τα ίδια κεφάλαια των μετόχων αυξημένα από το προηγούμενο έτος κατά €16,068,916. Η καθαρή θέση του Συγκροτήματος (net asset value), δηλαδή το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων (μετά το συμφέρον της μη ελέγχουσας συμμετοχής), ανέρχεται σε €263 εκ. (2020: €247 εκ.) η οποία αντιστοιχεί σε 61,99 σεντς ανά μετοχή (2020: 58,20 σεντς) (καθαρή θέση / σύνολο των εκδομένων μετοχών). Η ονομαστική αξία είναι 17 σεντς ανά μετοχή (2020: 17 σεντς).

Μη χρηματοοικονομικές πληροφορίες

7 Το Συγκρότημα λαμβάνει υπόψη όλους τους κανονισμούς υγείας, ασφάλειας και περιβάλλοντος που επηρεάζουν τις εργασίες στις οποίες δραστηριοποιείται το Συγκρότημα. Στο πλαίσιο αυτό το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί σε μια συνεχιζόμενη βάση μη χρηματοπιστωτικούς Βασικούς Δείκτες Απόδοσης σε σχέση με κανονισμούς που αφορούν την υγεία, την ασφάλεια και το περιβάλλον.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

8 Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει το Συγκρότημα περιγράφονται στις Σημειώσεις 1, 6, 7, 35 και 38 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων από το Συγκρότημα

9 Οι εργασίες του Συγκροτήματος το εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους: κίνδυνο αγοράς (περιλαμβανομένου κινδύνου επιτοκίου που αφορά τη δίκαιη αξία και τις ταμειακές ροές και κινδύνου τιμής αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

10 Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου του Συγκροτήματος επικεντρώνεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών και αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση του Συγκροτήματος. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνωρίζει, αξιολογεί και αντισταθμίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες του Συγκροτήματος.

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία

11 Το Συγκρότημα έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που φέρουν τόκο (κυρίως εμπορικούς χρεώστες, υπόλοιπα με συγγενικές εταιρείες, μετρητά στην τράπεζα, εμπορικούς πιστωτές και δανεισμό). Το Συγκρότημα εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές από μετρητά στην τράπεζα, εμπορικούς πιστωτές και δανεισμό που φέρουν τόκο στο κυμαινόμενο επιτόκιο της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές προέρχεται κυρίως από δανεισμό.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία (συνέχεια)

12 Επιπλέον, το Συγκρότημα είναι εκτεθειμένο σε κίνδυνο που αφορά τη δίκαιη αξία λόγω διακυμάνσεων στα επιτόκια αγοράς σε σχέση με υπόλοιπα με εμπορικούς χρεώστες και εισπρακτέα, πληρωτέα σε συγγενικά μέρη και δανεισμό από τρίτους που φέρουν σταθερό επιτόκιο. Οποιαδήποτε πιθανή αλλαγή στα επιτόκια αγοράς, δεν θα έχει επίδραση στη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων με σταθερό επιτόκιο και έτσι ούτε στο κέρδος του Συγκροτήματος μετά τη φορολογία ή στα ίδια κεφάλαια καθώς αυτά τα στοιχεία λογίζονται σε αποσβεσμένο κόστος.

13 Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 10% (2020: 10%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, το κέρδος για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €286,551 (2020: €305,606) χαμηλότερο/ψηλότερο, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων χρεωστικών τόκων σε δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια. Η Διεύθυνση δεν αναμένει οποιεσδήποτε ζημιές από μη εκπλήρωση χρεώσεων εκ μέρους αυτών των μέτρων.

Κίνδυνος τιμής αγοράς

14 Το Συγκρότημα εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς λόγω μετοχικών τίτλων και επενδύσεων που κατέχονται από το Συγκρότημα και ταξινομούνται στον ενοποιημένο ισολογισμό ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων. Το Συγκρότημα δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών αγαθών. Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους άλλων οντοτήτων οι οποίες εμπορεύονται δημόσια περιλαμβάνονται στο Γενικό Δείκτη του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου.

15 Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων αποτιμούνται με άλλες μεθόδους αποτίμησης. Η σύνθεση και ευαισθησία του Συγκροτήματος στις αλλαγές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων παρουσιάζεται στις Σημειώσεις 6.5 και 23 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πιστωτικός κίνδυνος

16 Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει κυρίως από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένα μετρητά, καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, εμπορικούς χρεώστες, υπόλοιπα με συγγενικά μέρη και χρηματοοικονομικές εγγυήσεις.

17 Το Συγκρότημα εφαρμόζει πολιτικές που διασφαλίζουν ότι οι πωλήσεις ακινήτων και υπηρεσιών γίνονται σε πελάτες με κατάλληλη ιστορική αξιοπιστία. Η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ποιότητα του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, προηγούμενες εμπειρίες και άλλους παράγοντες. Αυτές οι πολιτικές επιτρέπουν στο Συγκρότημα να μειώσει τον πιστωτικό κίνδυνο του σημαντικά. Επιπλέον, το Συγκρότημα έχει θέσει αρχές για να διασφαλίσει ότι τα ταμειακά διαθέσιμα και τα δεσμευμένα μετρητά κατατίθενται σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αποδεκτής πιστωτικής ποιότητας. Αναφερθείτε στην Σημείωση 6 για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Κίνδυνος ρευστότητας

18 Η Διεύθυνση ελέγχει την τρέχουσα ρευστότητα με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές και τις αναμενόμενες εισπράξεις εσόδων. Μακροπρόθεσμα, ο κίνδυνος ρευστότητας προσδιορίζεται με βάση τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές τη στιγμή σύναψης νέων πιστωτικών διευκολύνσεων ή μισθώσεων και με βάση τις προβλέψεις του προϋπολογισμού.

Εκτίμηση δίκαιων αξιών

19 Σχετικές πληροφορίες για την εκτίμηση δίκαιων αξιών αναφέρονται στη Σημείωση 6.5.

Προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος

20 Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 1 των οικονομικών καταστάσεων, η Κυπριακή οικονομία όπως και άλλες οικονομίες παγκοσμίως έχει επηρεαστεί αρνητικά από την εξάπλωση του νέου κορωνοϊού (COVID-19). Τα μέτρα αντιμετώπισης του ιού έχουν, μεταξύ άλλων περιορίσει ουσιαστικά την οικονομική δραστηριότητα στην Κύπρο, Ελλάδα αλλά και παγκοσμίως και έχουν επηρεάσει αρνητικά, και ίσως συνεχίσουν να επηρεάζουν αρνητικά, επιχειρήσεις, συμμετέχοντες στην αγορά καθώς και την κυπριακή οικονομία και άλλες οικονομίες παγκοσμίως όσο εξακολουθούν να ισχύουν για άγνωστη χρονική περίοδο. Για περισσότερες πληροφορίες ανατρέξτε στη Σημείωση 1.

21 Ενόψει των πιο πάνω, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν είναι σε θέση να προβλέψει την επίδραση στις δραστηριότητες, στην οικονομική κατάσταση και στην επίδοση του Συγκροτήματος για το προσεχές μέλλον. Οι παρούσες οικονομικές συνθήκες οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς το Συγκρότημα, θα παρακολουθούνται στενά από την Διεύθυνση.

Αποτελέσματα

22 Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος παρουσιάζονται στη σελίδα 11. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος. Το κέρδος για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

Μετοχικό κεφάλαιο

23 Δεν υπήρχαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Διοικητικό Συμβούλιο

24 Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους ήταν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για ολόκληρο το έτος 2021 εκτός του κ. Παντελή Μ. Λεππού, που διορίστηκε Σύμβουλος και Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος στις 13 Ιανουαρίου 2021. Ο κ. Γιώργος Μ. Λεπτός, που ήταν Εκτελεστικός Σύμβουλος την 3 Ιανουαρίου 2021, διορίστηκε ως Διευθύνων Σύμβουλος στις 13 Ιανουαρίου 2021.

25 Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας οι εκ περιτροπής απερχόμενοι κατά το προηγούμενο έτος κ. Κώστας Πετρίδης, κ. Στέλιος Σιβιτανίδης, κ. Σάββας Μιχαήλ και η κ. Άννα Παπαντωνίου όπως και ο κ. Παντελής Μ. Λεπτός ο οποίος έχει διοριστεί στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσα στο 2021 επανεκλέγηκαν κατά την διάρκεια της ετήσιας Γενικής Συνέλευσης που έγινε στις 10 Ιουλίου 2021.

26 Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας οι εκ περιτροπής απερχόμενοι κ. Πέτρος Μιχαηλίδης, κ. Γιώργος Μ. Λεπτός και κ. Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου αποχωρούν στην επόμενη Γενική Συνέλευση και προτίθενται να υποβάλουν την υποψηφιότητα τους για επανεκλογή.

27 Δεν υπήρχαν σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων ή στην αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

28 Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει υιοθετήσει τις πρόνοιες του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει εκδώσει το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Η Εταιρεία δεν υποχρεούται να υιοθετήσει τις πρόνοιες του κώδικα λόγω του ότι οι τίτλοι της διαπραγματεύονται στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου. Ο κύριος λόγος μη υιοθέτησης είναι ότι το κόστος πιθανής εφαρμογής των προνοιών του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης θα ήταν δυσανάλογο με τα προσδοκώμενα οφέλη από την εφαρμογή του.

29 Το Διοικητικό Συμβούλιο μεριμνά μέσω διαδικασιών εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνου για τη σύνταξη, ετοιμασία και κατάρτιση της περιοδικής πληροφόρησης η οποία απαιτείται για εισηγμένες εταιρείες. Ο υπεύθυνος για τη σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων είναι ο οικονομικός διευθυντής.

30 Η χρηματοοικονομική πληροφόρηση από διάφορες εταιρείες του Συγκροτήματος προς την κεντρική μονάδα εποπτεύεται σε συνεχή βάση και έχουν θεσπιστεί διαδικασίες για τον έλεγχο αυτής της πληροφόρησης. Η μηνιαία χρηματοοικονομική πληροφόρηση από τις αντίστοιχες εταιρείες αναλύεται και παρακολουθείται από το κεντρικό οικονομικό τμήμα του Συγκροτήματος προκειμένου να εκτιμηθούν οι οικονομικές και λειτουργικές επιδόσεις καθώς και να εντοπιστούν τυχόν αδυναμίες στην εσωτερική αναφορά και τυχόν μη συμμόρφωση με τις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

31 Κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων που εφαρμόζει το Συγκρότημα σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι, η αναθεώρηση λογιστικών αρχών και πολιτικών όποτε απαιτείται, η διαδικασία για την έκδοση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η επάρκεια γνώσης, προσόντα των εμπλεκόμενων στελεχών ανά αρμοδιότητα και περιοχή ευθύνης, όπως επίσης και η συνεχής εκπαίδευση και ενημέρωση των εμπλεκόμενων στελεχών αναφορικά με λογιστικά και ελεγκτικά θέματα.

Κανόνες διορισμού μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

32 Ο διορισμός και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου γίνεται στην Ετήσια Γενική Συνέλευση σύμφωνα με τις πρόνοιες του Καταστατικού της Εταιρείας. Το Καταστατικό της Εταιρείας προνοεί ότι το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξουσία να διορίζει, σε οποιοδήποτε χρόνο, οποιοδήποτε πρόσωπο ως Σύμβουλο και πρόσωπο που διορίζεται με αυτό τον τρόπο θα κατέχει τη θέση του μέχρι την αμέσως επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

33 Το Συγκρότημα προσπαθεί να εφαρμόζει πολυμορφία στην σύνθεση του συμβουλίου και άλλων διαχειριστικών οργάνων αλλά δεν έχει προχωρήσει σε επίσημη κωδικοποίηση οποιασδήποτε πολιτικής.

34 Το Καταστατικό της Εταιρείας τροποποιείται κατόπιν έγκρισης ειδικού ψηφίσματος σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

35 Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από 9 μέλη και συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου αφορούν την έγκριση του στρατηγικού πλάνου του Συγκροτήματος και την εποπτεία υλοποίησής του. Οι αρμοδιότητες για θέματα καθημερινής φύσεως έχουν ανατεθεί στους Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους.

Νέες εκδόσεις μετοχών

36 Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατόπιν έγκρισης των μετόχων της Εταιρείας μπορεί να προβεί σε έκδοση ή επαναγορά μετοχών της Εταιρείας. Η έκδοση οποιωνδήποτε νέων μετοχών υπόκειται περαιτέρω στις πρόνοιες του Καταστατικού Εγγράφου της Εταιρείας, την ισχύουσα νομοθεσία και στην αρχή ίσης μεταχείρισης των υφιστάμενων μετόχων.

37 Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει τίτλους με ειδικά δικαιώματα ελέγχου. Αναλυτικές πληροφορίες ως προς το κεφάλαιο της Εταιρείας παρουσιάζονται στη Σημείωση 28 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Συμμετοχή Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας

38 Το ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο της Εταιρείας που κατέχει κάθε Σύμβουλος, η σύζυγος και τα τέκνα του, καθώς και εταιρείες στις οποίες κατέχουν άμεσα ή έμμεσα τουλάχιστον 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση, στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και στις 31 Μαρτίου 2022, είναι ως εξής:

	Ποσοστό συμμετοχής 31 Μαρτίου 2022 %	Ποσοστό συμμετοχής 31 Δεκεμβρίου 2021 %
Γιώργος Μ. Λεπτός*	37.53	37.53
Παντελής Μ. Λεπτός**	37.46	37.46
Ταμείο Προνοίας - Vesta Holidays	0.06	0.06
Ταμείο Προνοίας – Leptos Companies	0.75	0.75
Πέτρος Μιχαηλίδης	0.05	0.05
Κώστας Πετρίδης	-	-
Χρίστος Κωνσταντινίδης	0.03	0.03
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου	0.01	0.01
Άννα Παπαντωνίου	-	-
Σταύρος Λεπτός	0.02	0.02
Σάββας Μιχαήλ	-	-
Στέλιος Σιβιτανίδης	-	-

* Το ποσοστό συμμετοχής του κ. Γιώργου Μ. Λεπτού περιλαμβάνει μέρος από το ποσοστό της Armonia Estates Limited, Genekal Limited και Conversa Investments Ltd. Επίσης του Γιώργου Μ. Λεπτού περιλαμβάνει και το ποσοστό της κας Ευδοκίας Λεπτού και Kissos Estates Ltd (που είναι υπό την διαχείριση του κ. Γιώργου Μ. Λεπτού το οποίο ανέρχεται σε 0.13%).

** Το ποσοστό συμμετοχής του κ. Παντελή Μ. Λεπτού περιλαμβάνει μέρος από το ποσοστό της Armonia Estates Ltd, Genekal Ltd και Coversa Investments Ltd.

Μέτοχοι που κατέχουν πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

39 Στις 31 Μαρτίου 2022, η εταιρεία Armonia Estates Limited και η Conversa Investments Limited κατείχαν πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Το ποσοστό συμμετοχής της Armonia Estates Limited στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο 63,43% (2020: 63,43%). Ο κ. Γιώργος Μ. Λεπτός και ο Παντελής Μ. Λεπτός είναι από κοινού ιδιοκτήτες και Διευθύνοντες Σύμβουλοι της εταιρείας Armonia Estates Limited. Το ποσοστό συμμετοχής της Conversa Investments Ltd στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο 10,81% (2020: 10,81%)

Συμβάσεις με Συμβούλους και συνδεδεμένα πρόσωπα

40 Πέραν των συναλλαγών και των υπολοίπων με συνδεδεμένα πρόσωπα που αναφέρονται στη Σημείωση 37 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν υπήρχε οποιαδήποτε άλλη σημαντική σύμβαση με το Συγκρότημα ή τις εξαρτημένες εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου 2021 στην οποία Σύμβουλοι ή συνδεδεμένα πρόσωπα είχαν ουσιώδες συμφέρον. Συνδεδεμένα πρόσωπα περιλαμβάνουν τη σύζυγο και τα τέκνα, καθώς και εταιρείες στις οποίες ο Σύμβουλος κατέχει άμεσα ή έμμεσα τουλάχιστο 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Επιτροπή Ελέγχου

41 Το Διοικητικό Συμβούλιο με βάση την Εγκύκλιο Ε234 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και προς συμμόρφωση προς τις σχετικές πρόνοιες του Νόμου Περί Ελεγκτών αρ. 53 (I) του 2017 έχει συστήσει Επιτροπή Ελέγχου η οποία αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου:

Ιδιότητα

Πρόεδρος

Μέλος

Μέλος

Μέλος

Κώστας Πετρίδης

Πέτρος Μιχαηλίδης

Στέλιος Σιβιτανίδης

Σάββας Μιχαήλ

42 Η Επιτροπή Ελέγχου διασφαλίζει την εφαρμογή των λογιστικών αρχών κατά την ετοιμασία των οικονομικών εκθέσεων, εσωτερικού ελέγχου, καθώς επίσης και της τήρησης της αποτελεσματικότητας, ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας των εσωτερικών και εξωτερικών ελεγκτών. Επιπλέον, η Επιτροπή έχει την ευθύνη για την επιθεώρηση των εσωτερικών χρηματοοικονομικών συστημάτων, όπως συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και συστημάτων διαχείρισης κινδύνου.

Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

43 Τα σημαντικότερα γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού που να έχουν σχέση με την κατανόηση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται στη Σημείωση 38.

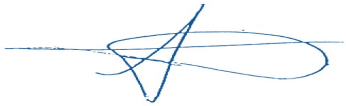
Υποκαταστήματα

44 Το Συγκρότημα δεν λειτουργούσε μέσω οποιωνδήποτε υποκαταστημάτων κατά τη διάρκεια του έτους.

Ανεξάρτητοι ελεγκτές

45 Οι Ανεξάρτητοι ελεγκτές, PricewaterhouseCoopers 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



Γιώργος Μ. Λεπτός
Διευθύνων Σύμβουλος

Πάφος, 01 Μαΐου 2022

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

	Σημ.	2021 €	2020 €
Εισόδημα	9	64,526,702	65,645,222
Κόστος πωλήσεων	12	(35,993,226)	(31,432,528)
Μικτό κέρδος		28,533,476	34,212,694
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	12	(9,826,284)	(14,529,588)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	12	(13,996,182)	(11,833,115)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες	21	14,809,019	2,432,012
Άλλα έσοδα	10	2,020,845	2,901,140
Άλλα κέρδη - καθαρά	11	3,498,418	3,434,294
Καθαρά κέρδη από αντιστροφή/(ζημιά) απομείωσης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6.2	188,789	(41,651)
Κέρδος εργασιών		25,228,081	16,575,786
Χρηματοδοτικά έξοδα - καθαρά	14	(5,942,937)	(4,948,501)
Καθαρή ζημιά από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	30	(1,467,798)	(892,202)
Κέρδος πριν τη φορολογία		17,817,346	10,735,083
Χρέωση φορολογίας	15	(430,873)	(158,725)
Κέρδος για το έτος		17,386,473	10,576,358
Καταμερισμός σε:			
Μετόχους της Εταιρείας		17,318,336	10,241,766
Συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής		68,137	334,592
		17,386,473	10,576,358
Άλλα συνολικά κέρδη:			
Στοιχεία που δεν θα αναταξινομηθούν στις κερδοζημιές			
Μερίδιο ζημιάς δίκαιης αξίας από συνδεδεμένες εταιρείες	21	(3,761)	(7,068)
Ζημιές δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	23	(271,516)	(510,233)
Στοιχεία που δεν θα αναταξινομηθούν στις κερδοζημιές		(275,277)	(517,301)
Άλλες συνολικές ζημιές για το έτος μετά τη φορολογία		(275,277)	(517,301)
Συνολικό κέρδος για το έτος		17,111,196	10,059,057
Καταμερισμός σε:			
Μετόχους της Εταιρείας		17,043,059	9,724,465
Συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής		68,137	334,592
		17,111,196	10,059,057
Κέρδος ανά μετοχή που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας (σεντς ανά μετοχή):			
- Βασικό και πλήρως καταμερισμένο	16	4.08	2.41

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 121 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένος ισολογισμός στις 31 Δεκεμβρίου 2021

	Σημ.	2021 €	2020 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	18	2,361,867	2,436,848
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	20	5,080,188	5,607,677
Επενδύσεις σε ακίνητα	19	378,890,929	375,624,900
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες	21	28,718,262	15,047,676
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	23	9,047,852	9,319,369
Άλλα περιουσιακά στοιχεία	9	15,022,617	11,818,697
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	25	689,022	3,493,277
Δεσμευμένα μετρητά	26	13,631,703	38,077,485
		453,442,440	461,425,929
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	24	207,937,343	205,104,042
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	25	19,893,429	17,557,142
Άλλα περιουσιακά στοιχεία	9	3,830,278	6,481,299
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		3,470	3,470
Δεσμευμένα μετρητά	26	14,263,315	15,942,538
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	27	45,284,751	25,176,702
		291,212,586	270,265,193
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		744,655,026	731,691,122
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο	28	72,153,985	72,153,985
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	28	21,149,101	21,149,101
Αποθεματικό για την μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		365,074	365,074
Αποθεματικά δίκαιης αξίας	29	1,151,191	1,426,468
Αποθεματικό κοινού ελέγχου		(7,658,150)	(7,658,150)
Κέρδη που κρατήθηκαν		175,939,968	159,595,775
		263,101,169	247,032,253
Συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής		3,587,192	3,573,888
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		266,688,361	250,606,141
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	30	83,514,897	87,669,188
Μετατρέψιμα χρεόγραφα	30	117,000,000	115,532,202
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	32	11,459,035	13,182,536
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	33	40,466,704	40,429,999
Συμβατικές υποχρεώσεις	9	99,980,958	121,770,792
Ενδεχόμενο αντάλλαγμα	31	2,991,815	2,876,745
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	34	13,545,445	-
		368,958,854	381,461,462

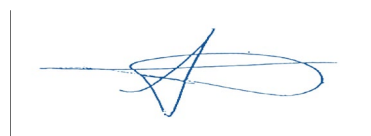
Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 121 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένος ισολογισμός στις 31 Δεκεμβρίου 2021 (συνέχεια)

		2021	2020
	Σημ.	€	€
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	34	29,256,378	21,210,091
Συμβατικές υποχρεώσεις	9	53,979,159	56,296,470
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		368,947	391,458
Δανεισμός	30	23,555,925	20,268,995
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	32	1,847,402	1,456,505
		<u>109,007,811</u>	<u>99,623,519</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>477,966,665</u>	<u>481,084,981</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>744,655,026</u>	<u>731,691,122</u>

Στις 01 Μαΐου 2022 το Διοικητικό Συμβούλιο της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.



Γιώργος Μ. Λεπτός Σύμβουλος



Χρίστος Κωνσταντινίδης Σύμβουλος

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

Σημ.	Αποδοτέο στους μετόχους της Εταιρείας									
	Μετοχικό κεφάλαιο ⁽²⁾ €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο ⁽²⁾ €	Αποθεματικά δίκαιης αξίας ⁽²⁾ €	Αποθεματικό κεφαλαίου σε Ευρώ ⁽²⁾ €	Αποθεματικό κοινού ελέγχου ⁽²⁾ €	Κέρδη που κρατήθηκαν ⁽¹⁾ €	Σύνολο €	Συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	72,153,985	21,149,101	1,943,769	365,074	(7,658,150)	149,577,520	237,531,299	3,709,296	241,240,595	
Συνολικό κέρδος	-	-	-	-	-	10,241,766	10,241,766	334,592	10,576,358	
Κέρδος για το έτος	-	-	-	-	-	10,241,766	10,241,766	334,592	10,576,358	
Άλλες συνολικές ζημιές	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Μερίδιο ζημιάς δίκαιης αξίας από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	(7,068)	-	-	-	(7,068)	-	(7,068)	
Ζημιά δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	-	-	(510,233)	-	-	-	(510,233)	-	(510,233)	
Σύνολο άλλων ζημιών	-	-	(517,301)	-	-	-	(517,301)	-	(517,301)	
Συνολική (ζημιά)/κέρδος για το έτος	-	-	(517,301)	-	-	10,241,766	9,724,465	334,592	10,059,057	
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες	-	-	-	-	-	-	-	(470,000)	(470,000)	
Μερίσματα μειοψηφίας	-	-	-	-	-	-	-	(470,000)	(470,000)	
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	-	-	-	-	(240,133)	(240,133)	-	(240,133)	
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες	-	-	-	-	-	(240,133)	(240,133)	(470,000)	(710,133)	
Άλλες μεταβολές	-	-	-	-	-	16,622	16,622	-	16,622	
Σύνολο άλλων μεταβολών	-	-	-	-	-	16,622	16,622	-	16,622	
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2020	72,153,985	21,149,101	1,426,468	365,074	(7,658,150)	159,595,775	247,032,253	3,573,888	250,606,141	

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 121 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

Σημ.	Αποδοτέο στους μετόχους της Εταιρείας							Σύνολο	Συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο ⁽²⁾	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο ⁽²⁾	Αποθεματικά δίκαιης αξίας ⁽²⁾	Αποθεματικό κεφαλαίου σε Ευρώ ⁽²⁾	Αποθεματικό κοινού ελέγχου ⁽²⁾	Κέρδη που κρατήθηκαν ⁽¹⁾	€			
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2020/ 1 Ιανουαρίου 2021	<u>72,153,985</u>	<u>21,149,101</u>	<u>1,426,468</u>	<u>365,074</u>	<u>(7,658,150)</u>	<u>159,595,775</u>	<u>247,032,253</u>	<u>3,573,888</u>	<u>250,606,141</u>	
Συνολικό κέρδος Κέρδος για το έτος	-	-	-	-	-	17,318,336	17,318,336	68,137	17,386,473	
Άλλες συνολικές ζημιές										
Μερίδιο ζημιάς δίκαιης αξίας από συνδεδεμένες εταιρείες	21	-	-	(3,761)	-	-	(3,761)	-	(3,761)	
Ζημιά δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	23	-	-	(271,516)	-	-	(271,516)	-	(271,516)	
Σύνολο άλλων ζημιών		-	-	<u>(275,277)</u>	-	-	<u>(275,277)</u>	-	<u>(275,277)</u>	
Συνολική (ζημιά)/κέρδος για το έτος		-	-	<u>(275,277)</u>	-	-	<u>17,318,336</u>	<u>68,137</u>	<u>17,111,196</u>	
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες										
Μερίσματα μειοψηφίας	17	-	-	-	-	-	-	(54,833)	(54,833)	
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος		-	-	-	-	(974,143)	(974,143)	-	(974,143)	
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες		-	-	-	-	<u>(974,143)</u>	<u>(974,143)</u>	<u>(54,833)</u>	<u>(1,028,976)</u>	
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	<u>72,153,985</u>	<u>21,149,101</u>	<u>1,151,191</u>	<u>365,074</u>	<u>(7,658,150)</u>	<u>175,939,968</u>	<u>263,101,169</u>	<u>3,587,192</u>	<u>266,688,361</u>	

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 121 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

- (1) Εταιρείες που 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 με ποσοστό 17% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, για σκοπούς λογιζόμενης διανομής μερίσματος κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου με κατοικία στην Δημοκρατία. Από την 1η Μαρτίου 2019, η λογιζόμενη διανομή μερισμάτων υπόκειται σε εισφορά 1,70% στο Γενικό Σύστημα Υγείας, η οποία αυξήθηκε σε 2,65% από την 1η Μαρτίου 2020, με εξαίρεση τον Απρίλιο 2020 έως τον Ιούνιο 2020 όπου ισχύει το ποσοστό 1,70%. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται μέχρι το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.
- (2) Το μετοχικό κεφάλαιο και τα αποθεματικά υπέρ το άρτιο, μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ και κοινού ελέγχου δεν είναι διαθέσιμα για διανομή υπό μορφή μερίσματος.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 121 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

	Σημ.	2021 €	2020 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος πριν τη φορολογία		17,817,346	10,735,083
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	12	526,410	437,899
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	12	618,919	618,919
Πιστωτικούς τόκους	10	(135,575)	(248,415)
Χρεωστικούς τόκους		4,388,561	4,936,273
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες	21	(14,809,019)	(2,432,012)
Απομείωση αποθεμάτων	12	-	304,985
Συναλλαγματική ζημιά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	14	9,089	12,228
Ζημιά από την επανεκτίμηση του ενδεχόμενου ανταλλάγματος	11	115,070	110,644
Κέρδος δικαίων αξιών σε επενδύσεις σε ακίνητα	11	(2,948,488)	(2,764,938)
Κέρδος από την αποδέσμευση πληρωμής ενοικίου	11	(780,000)	(780,000)
Απομείωση συνδεδεμένης εταιρείας	21	115,000	-
Επιχορηγήσεις	10	(574,760)	-
Κέρδος από πρόωρη εξόφληση δανεισμού		(639,591)	-
(Καθαρά κέρδη από αντιστροφή)/ζημιά απομείωσης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6.2	(188,789)	41,651
Καθαρή ζημιά από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	30	1,467,798	892,202
		4,981,971	11,864,519
Αλλαγές στο κεφάλαιο κινήσεως:			
Αποθέματα		545,814	124,420
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		571,639	1,077,817
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		-	4,108
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές		20,181,144	(7,115,770)
Άλλα περιουσιακά στοιχεία		(552,899)	4,915,831
Συμβατικές υποχρεώσεις		(28,452,666)	19,742,041
Δεσμευμένα μετρητά		26,210,123	(35,757,287)
Μετρητά από/(για) εργασίες		23,485,126	(5,144,321)
Φορολογία που πληρώθηκε		-	-
Καταθέσεις από κοινοπραξία		348	(1,785)
Αναλήψεις από κοινοπραξία	21	1,000,000	-
Καθαρά μετρητά από/(για) εργασίες		24,485,474	(5,146,106)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	18	(451,430)	(380,128)
Εισοδήματα από μερίσματα	21	20,020	983,466
(Προσθήκες)/ πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα	19	(317,541)	85,523
Τόκοι που εισπράχθηκαν		135,575	370,826
Καθαρά μετρητά (για)/που προήλθαν από επενδυτικές δραστηριότητες		(613,376)	1,059,687

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 121 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

	Σημ.	2021 €	2020 €
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμές τραπεζικού δανεισμού	30	(2,914,443)	(4,655,222)
Αποπληρωμή δανεισμού σε τρίτους	30	(8,761,000)	(2,112,199)
Αποπληρωμή τόκου σε τρίτους	30	(393,581)	(300,035)
Εισπράξεις από τραπεζικό δανεισμό	30	6,182,750	2,381,348
Τόκοι που πληρώθηκαν	30	(766,635)	(43,435)
Πληρωμή μερισμάτων σε μειοψηφία		(54,833)	(470,000)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων από μισθώσεις	20	(1,419,692)	(1,419,692)
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(8,127,434)	(6,619,235)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		15,744,664	(10,705,654)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		14,802,071	25,507,725
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	27	30,546,735	14,802,071

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 μέχρι 121 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

1. Γενικές πληροφορίες

Χώρα σύστασης

Η Εταιρεία με αριθμό εγγραφής ΗΕ 17908 και ΑΦΤ 12017908N συστάθηκε με έδρα την Κύπρο στις 7 Ιουλίου 1982 ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου Κεφ.113 και τον Οκτώβριο του 1999 μετατράπηκε σε δημόσια εταιρεία. Το Σεπτέμβριο του 2000 οι μετοχές της Εταιρείας εισηχθηκαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας είναι στη Λεωφόρο Αποστόλου Παύλου 111, Πάφος, Κύπρος.

Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος, που δεν έχουν αλλάξει από τον προηγούμενο χρόνο, είναι:

- (α) η ανάπτυξη, πώληση και επαναπώληση ακινήτων,
- (β) επενδύσεις σε ακίνητα και σε κινητές αξίες,
- (γ) παροχή ιατρικών υπηρεσιών, και
- (δ) παροχή εκπαιδευτικών υπηρεσιών.

Λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος

Το έτος 2021 σηματοδοτήθηκε από τις συνεχείς επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19, την εμφάνιση μεταλλάξεων και των σχετικών μέτρων τα οποία εφάρμοσαν διάφορες κυβερνήσεις παγκοσμίως με στόχο τον περιορισμό της εξάπλωσης της νόσου, τη διαφύλαξη της δημόσιας υγείας και τη διασφάλιση της οικονομικής επιβίωσης των εργαζομένων, των επιχειρήσεων, των ευάλωτων ομάδων και της οικονομίας γενικότερα.

Για το σκοπό αυτό, η κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας επέκτεινε ορισμένα από τα μέτρα που ίσχυαν από το 2020 και, σε ορισμένες περιπτώσεις, εισήγαγε νέα, οικονομικά δαπανηρά, μέτρα με στόχο την προστασία του πληθυσμού από περαιτέρω εξάπλωση της νόσου.

Οι κανονισμοί εισόδου συνέχισαν να ισχύουν εντός του 2021, οι οποίοι επέβαλαν περιορισμούς στην είσοδο ατόμων στην Κυπριακή Δημοκρατία. Τα μέτρα αναθεωρούνταν συνεχώς (αίρονταν ή ενισχύονταν) από την Κυπριακή Δημοκρατία κατά τη διάρκεια του έτους λαμβάνοντας υπόψη την επιδημιολογική κατάσταση της χώρας.

Τα μέτρα αυτά έχουν περιορίσει περαιτέρω την οικονομική δραστηριότητα τόσο στην Κύπρο όσο και παγκοσμίως και έχουν επηρεάσει σοβαρά, και θα μπορούσαν να συνεχίσουν να επηρεάζουν αρνητικά, επιχειρήσεις, συμμετέχοντες στην αγορά καθώς και την κυπριακή οικονομία και άλλες οικονομίες παγκοσμίως όσο εξακολουθούν να ισχύουν για άγνωστο χρονικό διάστημα.

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος έχει λάβει και συνεχίζει να λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για να διασφαλίσει την ελάχιστη διαταραχή και τη βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων του Συγκροτήματος και να στηρίξει τους υπαλλήλους, τους πελάτες και τους προμηθευτές του Συγκροτήματος.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

1. Γενικές πληροφορίες (συνέχεια)

Τα μέτρα που λήφθηκαν περιλαμβάνουν:

- 1) Κατά τη διάρκεια του 2021, οι εργαζόμενοι σε μη-κρίσιμες δραστηριότητες του Συγκροτήματος εργάζονται εκ περιτροπής από το σπίτι και οι εργαζόμενοι σε κρίσιμες δραστηριότητες έχουν χωριστεί σε διάφορες τοποθεσίες. Επιπλέον, έχουν επιβληθεί αυστηροί κανόνες υγιεινής για την προστασία της υγείας και της ασφάλειας των εργαζομένων και των πελατών του Συγκροτήματος.
- 2) Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος έχει εφαρμόσει διάφορα μέτρα για τη μείωση των κόστων του Συγκροτήματος.
- 3) Κατά το 2021, το Συγκρότημα επίσης έχει συμφωνήσει με τα κύρια τραπεζικά ιδρύματα που την χρηματοδοτούν για αναδιοργάνωση των τραπεζικών δανείων και παροχή νέων χρηματοδοτικών διευκολύνσεων (Σημείωση 30).

Οι πρωτοφανείς οικονομικές συνθήκες λόγω πανδημίας έχουν επηρεάσει (1) την ικανότητα του Συγκροτήματος να επωφεληθεί πλήρως από το ευρύ δίκτυο που διαθέτει για την προώθηση της πώλησης ακινήτων και προσέλκυσης νέων πελατών, (2) τις προβλέψεις της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος για τις αναμενόμενες ταμειακές ροές και εκροές αναφορικά με τον έλεγχο απομείωσης για χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και των υποχρεώσεων του.

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος έχει αξιολογήσει:

- 1) Τις επιπτώσεις στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος τα οποία υπόκεινται σε απομείωση με βάση το ΔΠΧΑ 9. Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί πληροφορίες που αφορούν το μέλλον (συμπεριλαμβανομένων μακροοικονομικών πληροφοριών) να λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση του κατά πόσον υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου και κατά την επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Όπως για κάθε οικονομική πρόβλεψη οι προβλέψεις και οι πιθανότητες τους να συμβούν απαιτούν εκ φύσεως μεγάλο βαθμό αβεβαιότητας και συνεπώς τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν σημαντικά από αυτά που έχουν προβλεφθεί. Ανατρέξτε στη Σημείωση 6 για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

1. Γενικές πληροφορίες (συνέχεια)

- 2) Την πιθανή απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το ΔΛΠ 36 απαιτεί όπως η υπεραξία και τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται, αλλά ελέγχονται τουλάχιστο κάθε χρόνο για απομείωση στην αξία τους και τα άλλα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία όποτε υπάρχει ένδειξη ότι αυτά τα στοιχεία ενδέχεται να έχουν υποστεί απομείωση στην αξία τους. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος θεώρησε τις υφιστάμενες οικονομικές συνθήκες και τις επιπτώσεις που είχαν στις δραστηριότητες, στα αποτελέσματα και στις ταμειακές ροές του Συγκροτήματος για το έτος 2021 ως ενδείξεις ότι η λογιστική αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος ενδέχεται να είναι ψηλότερη από το ανακτήσιμο ποσό τους. Με βάση τον έλεγχο απομείωσης που πραγματοποιήθηκε, η Διεύθυνση του Συγκροτήματος έχει συμπεράνει ότι χρειάζονται χρεώσεις απομείωσης ύψους €115.000 και έχουν αναγνωριστεί σχετικά με τις επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες, όπως παρουσιάζονται στη Σημείωση 11.
- 3) Εάν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων του Συγκροτήματος υπερβαίνει το κόστος κτήσης τους. Όταν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι χαμηλότερη από το κόστος κτήσης, η διαφορά θα πρέπει να χρεωθεί στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων για το έτος. Με βάση τον έλεγχο που πραγματοποιήθηκε, η Διεύθυνση του Συγκροτήματος κατέληξε ότι η γη προς πώληση και ανάπτυξη στα αποθέματα του Συγκροτήματος χρειάζονται χρεώσεις απομείωσης ύψους €μηδέν (2020: €304,985). Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το απόθεμα που αναγνωρίζεται σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία ανατρέξτε στη Σημείωση 24.
- 4) Την ικανότητα του Συγκροτήματος να τηρήσει τους όρους των δανειακών συμβάσεων της και τις επιπτώσεις που συνεπάγονται στην ταξινόμηση των δανείων του Συγκροτήματος, όπως περιγράφεται στη Σημείωση 30.
- 5) Την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα.

Οι μελλοντικές επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 και των πιο πάνω μέτρων στην Κυπριακή οικονομία, αλλά και παγκοσμίως, και συνεπώς στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, ταμειακές ροές και θέση του Συγκροτήματος, είναι δύσκολο να προβλεφθούν και ως αποτέλεσμα οι προβλέψεις και οι υπολογισμοί της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος μπορεί να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για να διατηρήσει τη βιωσιμότητα του Συγκροτήματος και την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του στο τρέχον οικονομικό περιβάλλον.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

2. Βάση ετοιμασίας

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ έχουν καταρτιστεί 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.

Κατά την ημερομηνία της έγκρισης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, όλα τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και είναι εφαρμόσιμα από την 1 Ιανουαρίου 2021 έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ μέσω της διαδικασίας υιοθέτησης που καθορίστηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων, των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, την αρχική αναγνώριση των δικαιωμάτων για αγορά επενδύσεων, χρηματοοικονομικών εγγυήσεων και ενδεχόμενων ανταλλαγμάτων που επιμετρώνται σε δίκαιη αξία και των μετατρέψιμων χρεογράφων που ορίστηκαν κατά την αρχική αναγνώριση σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η κατάρτιση των 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 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 7.

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

Κατά το τρέχον έτος η Εταιρεία υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις δραστηριότητές της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2021. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται σε αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά.

Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ (η “Εταιρεία”) και των θυγατρικών της που μαζί αναφέρονται ως “Συγκρότημα”.

(α) Θυγατρικές εταιρείες

Θυγατρικές εταιρείες είναι όλες οι εταιρείες (περιλαμβανομένων των δομημένων εταιρειών) στις οποίες το Συγκρότημα έχει τον έλεγχο. Το Συγκρότημα ελέγχει μια οικονομική οντότητα (εταιρεία) όταν το Συγκρότημα είναι εκτεθειμένο, ή έχει τα δικαιώματα, στις μεταβλητές αποδόσεις από την ανάμιξη του με την εταιρεία και έχει τη δυνατότητα να επηρεάσει τις αποδόσεις μέσω του ελέγχου του πάνω στην εταιρεία. Οι θυγατρικές ενοποιούνται πλήρως από την ημερομηνία κατά την οποία ο έλεγχος μεταφέρεται στο Συγκρότημα και δεν αποτελούν μέρος των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων από την ημερομηνία που διακόπτεται ο έλεγχος.

Το Συγκρότημα εφαρμόζει τη λογιστική μέθοδο της αγοράς για το λογιστικό χειρισμό συνενώσεων επιχειρήσεων. Το αντάλλαγμα που μεταφέρεται για την εξαγορά της θυγατρικής εταιρείας είναι η δίκαιη αξία των περιουσιακών στοιχείων που παραχωρούνται, των υποχρεώσεων που προκύπτουν για τον προηγούμενο ιδιοκτήτη της εξαγορασθείσας επιχείρησης και των μετοχικών τίτλων που εκδίδονται από το Συγκρότημα. Το αντάλλαγμα που μεταφέρεται, περιλαμβάνει τη δίκαιη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που απορρέει από οποιαδήποτε συμφωνία ενδεχόμενου ανταλλάγματος. Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά χρεώνονται στις κερδοζημιές όταν προκύπτουν. Τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία που εξαγοράζονται και οι υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων των ενδεχομένων υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται σε συνενώσεις επιχειρήσεων, αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία απόκτησης, σε δίκαιες αξίες. Το Συγκρότημα αναγνωρίζει οποιαδήποτε δικαιώματα μειοψηφίας στην αποκτώμενη επιχείρηση είτε σε δίκαιη αξία, είτε στο μερίδιο του καθαρού ενεργητικού της αποκτώμενης επιχείρησης που αναλογεί στην μειοψηφία, για κάθε εξαγορά ξεχωριστά.

Εάν η συνένωση επιχειρήσεων επιτυγχάνεται σε στάδια, η δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία της απόκτησης του συμφέροντος που κατείχε το Συγκρότημα προηγουμένως αποτιμάται ξανά στη δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης μέσω των κερδοζημιών.

Οποιοδήποτε ενδεχόμενο αντάλλαγμα που πρόκειται να μεταφερθεί από το Συγκρότημα αναγνωρίζεται σε δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης. Μεταγενέστερες αλλαγές στη δίκαιη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που θεωρείται ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση αναγνωρίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 είτε στις κερδοζημιές είτε ως αλλαγή στα άλλα συνολικά εισοδήματα. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται ως ίδια κεφάλαια δεν επανεκτιμάται, και ο επακόλουθος διακανονισμός του αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(α) Θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Η υπεραξία προκύπτει κατά την απόκτηση επιχειρήσεων και αντιπροσωπεύει την υπέρβαση του ανταλλάγματος που μεταφέρεται σε σχέση με τη δίκαιη αξία των δικαιωμάτων μειοψηφίας της οντότητας που εξαγοράστηκε και με το συμφέρον της Εταιρείας στη δίκαιη αξία των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων ανταλλαγμάτων της οντότητας που εξαγοράστηκε. Εάν η δίκαιη αξία των δικαιωμάτων μειοψηφίας της οντότητας που εξαγοράστηκε και το συμφέρον της Εταιρείας στη δίκαιη αξία των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων είναι χαμηλότερο από τη δίκαιη αξία των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων ανταλλαγμάτων της οντότητας που εξαγοράστηκε, η διαφορά αναγνωρίζεται κατευθείαν στις κερδοζημιές.

Οι ενδοεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα, έσοδα και έξοδα από συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Συγκροτήματος απαλείφονται. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από ενδοεταιρικές συναλλαγές που αναγνωρίζονται στα περιουσιακά στοιχεία επίσης απαλείφονται. Όπου είναι απαραίτητο, οι λογιστικές πολιτικές των θυγατρικών εταιρειών έχουν διαφοροποιηθεί για να συνάδουν με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει το Συγκρότημα.

(β) Συναλλαγές και δικαιώματα μειοψηφίας (μη ελέγχουσα συμμετοχή)

Το Συγκρότημα χειρίζεται τις συναλλαγές με τη μειοψηφία σαν συναλλαγές με μετόχους του Συγκροτήματος. Για αγορές από τα δικαιώματα μειοψηφίας, η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της συμμετοχής στην λογιστική αξία του αναγνωρίσιμου καθαρού ενεργητικού της θυγατρικής που εξαγοράζεται, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια στο συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής. Κέρδη και ζημιές του Συγκροτήματος από πωλήσεις στο συμφέρον μειοψηφίας, περιλαμβάνονται επίσης στα ίδια κεφάλαια στο συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής. Κέρδη και ζημιές του Συγκροτήματος από συναλλαγές με το συμφέρον μειοψηφίας με εταιρείες υπό κοινό έλεγχο αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια στο αποθεματικό κοινού ελέγχου.

(γ) Πωλήσεις/Απώλεια ελέγχου θυγατρικών εταιρειών

Όταν το Συγκρότημα σταματήσει να έχει τον έλεγχο στην οντότητα, οποιοδήποτε συμφέρον που συνεχίζει να κατέχει το Συγκρότημα στην οντότητα, επαναμετράται σε δίκαιη αξία την ημερομηνία που χάνεται ο έλεγχος, με την διαφορά από την λογιστική του αξία να αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημιά στις κερδοζημιές. Η δίκαιη αξία χρησιμοποιείται ως η αρχική λογιστική αξία για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό του μεριδίου σε συνδεδεμένη εταιρεία, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο. Επιπρόσθετα, οποιοδήποτε ποσό που αρχικά αναγνωρίστηκε στα άλλα συνολικά εισοδήματα σε σχέση με αυτή την επένδυση, λογίζεται με τον ίδιο τρόπο που θα λογίζονταν αν το Συγκρότημα πωλούσε κατευθείαν τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις. Αυτό μπορεί να εξυπακούει ότι κάποια ποσά που προηγουμένως αναγνωρίστηκαν στα άλλα συνολικά εισοδήματα επαναταξινομούνται στις κερδοζημιές ή/και ποσά μπορεί να αναταξινομηθούν μεταξύ αποθεματικών όπως προνοούν συγκεκριμένα λογιστικά πρότυπα.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(δ) Συνδεδεμένες εταιρείες

Οι συνδεδεμένες εταιρείες είναι όλες οι οντότητες στις οποίες το Συγκρότημα ασκεί σημαντική επιρροή και που γενικά συνοδεύεται από ένα μερίδιο μεταξύ 20% και 50% στα δικαιώματα ψήφου αλλά τις οποίες δεν ελέγχει. Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες λογίζονται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και αρχικά αναγνωρίζονται σε κόστος. Η επένδυση του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένες εταιρείες περιλαμβάνει υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση, μείον οποιωνδήποτε συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Μερίσματα που εισπράχθηκαν ή είναι εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες αναγνωρίζονται ως μείωση της λογιστικής αξίας της επένδυσης.

Εάν το μερίδιο του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένη εταιρεία μειωθεί αλλά η σημαντική επιρροή διατηρείται, μόνο το αναλογικό μερίδιο των ποσών που είχαν αναγνωρισθεί προηγουμένως στα άλλα συνολικά εισοδήματα μεταφέρεται στις κερδοζημιές, όπου είναι κατάλληλο.

Το μερίδιο του Συγκροτήματος στο κέρδος ή τη ζημιά των συνδεδεμένων εταιρειών του μετά την απόκτηση αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές και το μερίδιο της στα άλλα συνολικά εισοδήματα μετά την απόκτηση αναγνωρίζεται στα άλλα συνολικά εισοδήματα. Οι συσσωρευμένες κινήσεις μετά την απόκτηση αναπροσαρμόζονται έναντι της λογιστικής αξίας της επένδυσης. Όταν το μερίδιο του Συγκροτήματος στη ζημιά μιας συνδεδεμένης εταιρείας ισούται ή υπερβαίνει του συμφέροντος στη συνδεδεμένη εταιρεία, συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε άλλων μη εξασφαλισμένων εισπρακτέων, το Συγκρότημα δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν προέκυψαν υποχρεώσεις ή έγιναν πληρωμές εκ μέρους της συνδεδεμένης εταιρείας.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη σε συναλλαγές μεταξύ του Συγκροτήματος και των συνδεδεμένων εταιρειών της απαλείφονται στην έκταση του συμφέροντος του Συγκροτήματος στις συνδεδεμένες εταιρείες. Μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός αν η συναλλαγή φανερώνει απομείωση στην αξία του περιουσιακού στοιχείου που μεταφέρθηκε. Όπου χρειάζεται, οι λογιστικές πολιτικές των συνδεδεμένων εταιρειών έχουν διαφοροποιηθεί για να συνάδουν με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει το Συγκρότημα. Κέρδη και ζημιές κατανομής που προκύπτουν από επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές. Μερίσματα από τις συνδεδεμένες εταιρείες αναγνωρίζονται έναντι του κόστους της επένδυσης.

Μετά την εφαρμογή της μεθόδου καθαρής θέσης, περιλαμβανομένης της αναγνώρισης των ζημιών των συνδεδεμένων εταιρειών, η λογιστική αξία της επένδυσης σε συνδεδεμένη εταιρεία που περιλαμβάνει την υπεραξία που προκύπτει από την αγορά, ελέγχεται για απομείωση, συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό με την λογιστική του αξία όποτε υπάρχει ένδειξη απομείωσης, και αναγνωρίζει το ποσό παρακείμενα στο “μερίδιο κέρδους/ζημιάς συνδεδεμένων εταιρειών” στις κερδοζημιές.

Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες παρουσιάζονται μαζί με τις επενδύσεις σε κοινοπραξίες στον ενοποιημένο ισολογισμό.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(δ) Συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Το μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες παρουσιάζεται μαζί με το μερίδιο κέρδους από κοινοπραξίες στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και στην ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ρών.

(ε) Επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις

Το Συγκρότημα εφάρμοσε τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 11 στις επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 11, οι επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις κατατάσσονται είτε ως κοινές επιχειρήσεις ή κοινοπραξίες, ανάλογα με τα συμβατικά δικαιώματα και τις υποχρεώσεις κάθε επενδυτή παρά με τη νομική μορφή τους. Οι κοινές επιχειρήσεις προκύπτουν όταν ο διαχειριστής μιας κοινής διευθέτησης έχει δικαιώματα στα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που αφορούν τη διευθέτηση και, επομένως, λογίζει το συμφέρον του στα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, έσοδα και έξοδα. Οι κοινοπραξίες προκύπτουν όταν ο διαχειριστής της κοινής διευθέτησης έχει δικαιώματα στα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της διευθέτησης και ως εκ τούτου υπολογίζει το συμφέρον του με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η αναλογική ενοποίηση των κοινοπραξιών δεν επιτρέπεται πλέον.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές σε συναλλαγές μεταξύ του Συγκροτήματος και της κοινής επιχείρησης απαλείφονται στην έκταση του συμφέροντος του Συγκροτήματος στην κοινή επιχείρηση.

Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, τα δικαιώματα σε κοινοπραξίες αρχικά αναγνωρίζονται σε κόστος το οποίο προσαρμόζεται μετέπειτα για να αναγνωρισθεί το μερίδιο του Συγκροτήματος στο κέρδος ή τη ζημία και στα άλλα συνολικά εισοδήματα. Όταν το μερίδιο του Συγκροτήματος στη ζημία της κοινοπραξίας ισούται ή υπερβαίνει του συμφέροντος στην κοινοπραξία, (η οποία περιλαμβάνει κάθε μακροπρόθεσμη συμμετοχή η οποία στην ουσία, είναι μέρος της καθαρής επένδυσης του Συγκροτήματος στις κοινοπραξίες), το Συγκρότημα δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν προέκυψαν υποχρεώσεις ή έγιναν πληρωμές εκ μέρους της κοινοπραξίας.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη σε συναλλαγές μεταξύ του Συγκροτήματος και της κοινοπραξίας απαλείφονται στην έκταση του συμφέροντος του Συγκροτήματος στην κοινοπραξία. Μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός αν η συναλλαγή φανερώνει απομείωση στην αξία του περιουσιακού στοιχείου που μεταφέρθηκε. Όπου χρειάζεται, οι λογιστικές πολιτικές της κοινοπραξίας έχουν διαφοροποιηθεί για να συνάδουν με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει το Συγκρότημα. Κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές.

Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες παρουσιάζονται μαζί με τις επενδύσεις σε κοινοπραξίες στον ενοποιημένο ισολογισμό.

Το μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες παρουσιάζεται μαζί με το μερίδιο κέρδους από κοινοπραξίες στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και στην ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ρών.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Ανάλυση ανά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς παρουσιάζονται σύμφωνα με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται προς το Διοικητικό Συμβούλιο του Συγκροτήματος (ανώτατο όργανο λήψης λειτουργικών αποφάσεων). Το Διοικητικό Συμβούλιο του Συγκροτήματος είναι η ομάδα που είναι υπεύθυνη για τη διάθεση πόρων και την αξιολόγηση της αποδοτικότητας των λειτουργικών τομέων του Συγκροτήματος.

Αναγνώριση εισοδημάτων

Το εισόδημα αντιπροσωπεύει το ποσό που αντισταθμίζει το αντάλλαγμα που το Συγκρότημα 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). Το Συγκρότημα αναγνωρίζει τα εισοδήματα όταν τα μέρη έχουν εγκρίνει τη σύμβαση 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 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 του Συγκροτήματος με πελάτες.

Το Συγκρότημα αξιολογεί 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 την έχει 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 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).

Στην περίπτωση που οι πληρωμές πραγματοποιούνται από ένα πελάτη, υπερβαίνουν τις υπηρεσίες που παρέχονται βάση της σχετικής σύμβασης, αναγνωρίζεται η συμβατική υποχρέωση. Το Συγκρότημα, αναγνωρίζει μία υποχρέωση επιστροφής χρημάτων αν λάβει πληρωμή από ένα πελάτη και αναμένεται να επιστρέψει μέρος ή το σύνολο αυτού του ποσού στον πελάτη. Η υποχρέωση της επιστροφής χρημάτων αποτίμαται στο ποσό της πληρωμής που ελήφθη για το οποίο το Συγκρότημα δεν αναμένει να πληρωθεί (ποσά που δεν συμπεριλαμβάνονται στην τιμή συναλλαγής). Για να ληφθεί υπόψη η υποχρέωση χρημάτων που σχετίζεται με πώληση με δικαίωμα ακύρωσης η επιστροφή χρημάτων του Συγκροτήματος αντιστοιχεί στην μεταβολή της τιμής και μετράται στο τέλος κάθε περιόδου. Τα έσοδα ή η ευθύνη της σύμβασης αναγνωρίζεται μόνο για αγαθά που δεν αναμένεται να ακυρωθούν.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Αναγνώριση εισοδημάτων (συνέχεια)

Το Συγκρότημα έχει συμβάσεις με σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης όπου η περίοδος μεταξύ της μεταβίβασης των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών στον πελάτη και η πληρωμή του πελάτη υπερβαίνει το ένα έτος. Ως αποτέλεσμα, το Συγκρότημα αναπροσαρμόζει την τιμή συναλλαγής για την πάροδο του χρόνου με βάση το προεξοφλητικό επιτόκιο που θα χρησιμοποιούνταν σε μια χωριστή χρηματοδοτική συναλλαγή ανάμεσα στην οικονομική οντότητα και τον πελάτη της κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης. Το σκέλος χρηματοδότησης παρουσιάζεται ως χρεωστικός τόκος (όταν ο πελάτης πληρώνει εκ των προτέρων) ή πιστωτικός τόκος (όταν ο πελάτης πληρώνει καθυστερημένα). Το σκέλος χρηματοδότησης που σχετίζεται με την αγορά, κατασκευή ή παραγωγή περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τα κριτήρια κεφαλαιοποιείται ως μέρος του κόστους του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου. Επιπρόσθετα, μετά την σύναψη της σύμβασης, το Συγκρότημα δεν αναθέωρει το προεξοφλητικό επιτόκιο βάσει των μεταβολών στα επιτόκια ή άλλων συνθηκών (οπώς η μεταβολή της εκτίμησης του πιστωτικού κινδύνου του πελάτη).

Στην περίπτωση που οι πληρωμές που έγιναν από ένα πελάτη υπερβαίνουν τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν κάτω από τη σχετική σύμβαση από το Συγκρότημα αναγνωρίζει μια συμβατική υποχρέωση.

Στην περίπτωση που οι υπηρεσίες που παραχωρεί ή τα αγαθά που μεταφέρει το Συγκρότημα κατά την ημερομηνία αναφοράς υπερβαίνουν τις πληρωμές που έγιναν από τον πελάτη κατά την ημερομηνία αυτή και το Συγκρότημα δεν έχει το άνευ όρων δικαίωμα να χρεώσει τον πελάτη για τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν ή τα αγαθά που μεταφέρθηκαν, τότε αναγνωρίζεται ένα συμβατικό περιουσιακό στοιχείο. Το Συγκρότημα αξιολογεί το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο για απομείωση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 χρησιμοποιώντας την απλοποιημένη μέθοδο που επιτρέπει το ΔΠΧΑ 9 η οποία απαιτεί όπως οι αναμενόμενες ζημιές κατά τη διάρκεια ζωής να αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση του συμβατικού περιουσιακού στοιχείου.

Η απομείωση του συμβατικού περιουσιακού στοιχείου επιμετρείται, παρουσιάζεται και γνωστοποιείται στη ίδια βάση όπως ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που εμπίπτει στο φάσμα του ΔΠΧΑ 9. Το Συγκρότημα αναγνωρίζει οποιαδήποτε άνευ όρων δικαιώματα στην αντιπαροχή ξεχωριστά από τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, ως εμπορικά εισπρακτέα επειδή μόνο η πάροδος του χρόνου απαιτείται πριν να γίνει οφειλόμενη πληρωμή. Τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης.

Το Συγκρότημα καταβάλλει έξοδα προβολής και διαφήμισης και επιβαρύνεται με άλλα κόστη για την εξασφάλιση ορισμένων πωλήσεων. Το Συγκρότημα αναγνωρίζει τα εν λόγω κόστη ως ένα περιουσιακό στοιχείο εάν αυτά τα κόστη αναμένεται να είναι ανακτήσιμα και τα παρουσιάζει στα “άλλα περιουσιακά στοιχεία” στον ενοποιημένο ισολογισμό. Το περιουσιακό στοιχείο αποσβένεται με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της συγκεκριμένης πώλησης που αφορά, η οποία συνάδει με τον τρόπο της αναγνώρισης της σχετικής πώλησης.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Αναγνώριση εισοδημάτων (συνέχεια)

Τα έσοδα του Συγκροτήματος αναγνωρίζονται ως εξής:

(α) Πωλήσεις και επαναπωλήσεις ακινήτων

Οι πωλήσεις και οι επαναπωλήσεις ακινήτων αναγνωρίζονται την χρονική στιγμή που το Συγκρότημα εκπληρώνει τις υποχρεώσεις εκτέλεσης και ο έλεγχος του ακινήτου μεταβιβάζεται στον πελάτη. Αυτό γίνεται συνήθως όταν ο νέος πελάτης αναλάβει την κατοχή του ακινήτου. Καθόλη τη διάρκεια εκπλήρωσης των υποχρεώσεων εκτέλεσης, δεν προκύπτει εκτελεστικό δικαίωμα πληρωμής, μέχρι ο έλεγχος του ακινήτου μεταφερθεί στον πελάτη.

(β) Έσοδα από προώθηση πωλήσεων και άλλων υπηρεσιών

Τα έσοδα από προώθηση πωλήσεων και άλλων υπηρεσιών αναγνωρίζονται τη χρονική στιγμή που το Συγκρότημα θα εκπληρώσει τις υποχρεώσεις εκτέλεσης μεταβιβάζοντας τον έλεγχο της υποσχόμενης υπηρεσίας στον πελάτη στη λογιστική περίοδο στην οποία παρέχονται οι υπηρεσίες. Η αναγνώριση των εσόδων από την προώθηση πωλήσεων γίνεται με βάση όρους και προϋποθέσεις. Μέχρι την εκπλήρωση αυτών τα έσοδα δεν αναγνωρίζονται γιατί η υπηρεσία δεν έχει εκπληρωθεί. Για συμβάσεις σταθερής τιμής, το εισόδημα αναγνωρίζεται με βάση την πραγματική υπηρεσία που έχει παραχωρηθεί κατά το τέλος της περιόδου αναφοράς εφόσον το Συγκρότημα έχει εκπληρώσει τις υποχρεώσεις εκτέλεσης.

(γ) Ιατρικές υπηρεσίες

Οι ιατρικές υπηρεσίες αναγνωρίζονται σε βάθος χρόνου ενόσω το Συγκρότημα εκπληρώνει τις υποχρεώσεις εκτέλεσης μεταβιβάζοντας τον έλεγχο της υποσχόμενης υπηρεσίας στον πελάτη στη λογιστική περίοδο στην οποία παρέχονται οι υπηρεσίες. Για συμβάσεις σταθερής τιμής, το εισόδημα αναγνωρίζεται με βάση την πραγματική υπηρεσία που έχει παραχωρηθεί κατά το τέλος της περιόδου αναφοράς ως ποσοστό των συνολικών υπηρεσιών που πρέπει να παραχωρηθούν επειδή ο πελάτης λαμβάνει και χρησιμοποιεί τα οφέλη των υπηρεσιών ταυτόχρονα.

(δ) Παροχή εκπαιδευτικών υπηρεσιών

Οι εκπαιδευτικές υπηρεσίες αναγνωρίζονται με βάση τον χρόνο φοίτησης που έχει παραχωρηθεί κατά το τέλος της περιόδου αναφοράς ως ποσοστό του συνολικού χρόνου φοίτησης στο πανεπιστήμιο επειδή ο φοιτητής λαμβάνει και χρησιμοποιεί τα οφέλη των υπηρεσιών ταυτόχρονα.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Αναγνώριση εισοδημάτων (συνέχεια)

Άλλα έσοδα

(α) Πιστωτικοί τόκοι

Οι πιστωτικοί τόκοι σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος που υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων ως «άλλα έσοδα - καθαρά». Οι πιστωτικοί τόκοι υπολογίζονται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο στη μεικτή λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου με εξαίρεση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μετέπειτα καθίστανται πιστωτικά απομειωμένα. Για τα πιστωτικά απομειωμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία – Στάδιο 3, το πραγματικό επιτόκιο εφαρμόζεται στη καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου (μετά από αφαίρεση της πρόβλεψης ζημιάς), για Στάδιο 1 και Στάδιο 2 – στο μεικτό ποσό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

(β) Εισόδημα από ενοίκια

Το εισόδημα από ενοίκια που προκύπτει από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

(γ) Εισόδημα από την μεταφορά δικαιωμάτων συμβάσεων

Το εισόδημα από τη μεταφορά των δικαιωμάτων που απορρέουν από σχετικές συμβάσεις του Συγκροτήματος αναγνωρίζονται ως αποζημίωση τη χρονική στιγμή που μεταβιβάζεται το δικαίωμα της σύμβασης.

Ωφελήματα υπαλλήλων

Το Συγκρότημα και οι υπάλληλοι συνεισφέρουν στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Επιπρόσθετα το Συγκρότημα λειτουργεί ένα σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών, τα περιουσιακά στοιχεία του οποίου τηρούνται σε ξεχωριστό ταμείο υπό τη διαχείριση επιτροπής. Το σχέδιο χρηματοδοτείται με πληρωμές από τους υπαλλήλους και το Συγκρότημα. Οι συνεισφορές του Συγκροτήματος αναγνωρίζονται στην περίοδο που σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού. Το Συγκρότημα δεν έχει επιπρόσθετες υποχρεώσεις αφού πληρωθούν οι συνεισφορές. Προπληρωμένες συνεισφορές αναγνωρίζονται ως περιουσιακό στοιχείο στην έκταση που είναι πιθανή η επιστροφή μετρητών ή μείωση στις μελλοντικές πληρωμές.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Παροχές τερματισμού εργοδότησης

Οι παροχές τερματισμού εργοδότησης καθίστανται πληρωτέες όταν η εργοδότηση τερματίζεται από το Συγκρότημα πριν από την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ένας υπάλληλος αποδέχεται εθελούσια έξοδο με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Το Συγκρότημα αναγνώρισε παροχές τερματισμού εργοδότησης κατά την προγενέστερη από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν το Συγκρότημα δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των εν λόγω παροχών, και (β) όταν η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει το κόστος για μια αναδιάρθρωση που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΛ 37, η οποία περιλαμβάνει την καταβολή παροχών τερματισμού εργοδότησης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να δεχτούν την προσφορά. Τα ωφελήματα που καθίστανται πληρωτέα πέραν των 12 μηνών μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργούν όλες οι οντότητες του Συγκροτήματος ("το νόμισμα λειτουργίας"). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας και όλων των εταιρειών του Συγκροτήματος και το νόμισμα παρουσίασης του Συγκροτήματος.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που σχετίζονται με δανεισμό παρουσιάζονται στις κερδοζημιές στα "χρηματοδοτικά έξοδα-καθαρά".

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Η χρέωση φορολογίας για την περίοδο περιλαμβάνει την τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία. Η φορολογία αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές εκτός στην έκταση όπου σχετίζεται με στοιχεία που αναγνωρίζονται στα άλλα συνολικά εισοδήματα ή απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια. Στην περίπτωση αυτή, η φορολογία αναγνωρίζεται επίσης στα άλλα συνολικά εισοδήματα ή απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

Η τρέχουσα χρέωση φορολογίας υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία του ισολογισμού στη χώρα όπου το Συγκρότημα δραστηριοποιείται και δημιουργεί φορολογητέο εισόδημα. Η Διεύθυνση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που λαμβάνονται σε φορολογικές δηλώσεις σε σχέση με καταστάσεις όπου η εφαρμοσθείσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία. Εάν η εφαρμοσθείσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία, καθορίζεται πρόβλεψη όπου είναι κατάλληλο με βάση τα ποσά που υπολογίζεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Η αναβαλλόμενη φορολογία αναγνωρίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης πάνω στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και της λογιστικής τους αξίας στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Εντούτοις, η αναβαλλόμενη φορολογία δεν λογίζεται εάν προκύπτει από αρχική αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης σε μια συναλλαγή εκτός από συνένωση επιχειρήσεων, η οποία κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές. Η αναβαλλόμενη φορολογία καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται ότι θα ισχύουν όταν το σχετικό αναβαλλόμενο φορολογικό περιουσιακό στοιχείο εκποιηθεί ή όταν η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση διακανονιστεί.

Η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση που σχετίζεται με επένδυση σε ακίνητα, που έχουν αποτιμηθεί σε δίκαιη αξία, προσδιορίζεται υποθέτοντας ότι τα ακίνητα θα ανακτηθούν εξ' ολοκλήρου μέσω πώλησης.

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

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού τρέχοντων φορολογικών απαιτήσεων με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι σχετίζονται με φόρο εισοδήματος που χρεώνεται από την ίδια φορολογική αρχή στο Συγκρότημα όπου υπάρχει πρόθεση για διακανονισμό των υπολοίπων σε καθαρή βάση.

Το Συγκρότημα θεωρεί το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και την υποχρέωση στις μισθώσεις ξεχωριστά και εφαρμόζει την εξαίρεση αρχικής αναγνώρισης. Στην προσωρινή διαφορά στο κάθε στοιχείο (η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης) στην αναγνώριση αλλά και στις μεταγενέστερες αλλαγές τους δεν προκύπτουν αναβαλλόμενη φορολογία δεδομένου ότι η εξαίρεση αρχικής αναγνώρισης εξακολουθεί να ισχύει. Μεταγενέστερες αλλαγές οι οποίες δεν καλύπτονται από την εξαίρεση αρχικής αναγνώρισης αντιμετωπίζονται ως μια νέα προσωρινή διαφορά και ένα αναβαλλόμενο φορολογικό στοιχείο αναγνωρίζεται σε αυτό το ποσό με βάση τα πιο πάνω.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Διανομή μερισμάτων

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

Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Όλα τα στοιχεία ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού.

Η γη δεν αποσβένεται. Οι αποσβέσεις για τα άλλα στοιχεία ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τη σταθερή μέθοδο ώστε να κατανεμηθεί το κόστος του κάθε στοιχείου ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού στο διάστημα της εκτιμημένης ωφέλιμης ζωής τους.

Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης είναι ως εξής:

Κτίρια	%
Μηχανήματα και εργαλεία	3
Οχήματα, έπιπλα και άλλος εξοπλισμός	10 - 33 1/3
	10 - 25

Η υπολειμματική αξία και οι ωφέλιμες ζωές αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εάν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

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

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

Κέρδη και ζημιές από διάθεση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού προσδιορίζονται με τη σύγκριση των εισπράξεων με τη λογιστική αξία και περιλαμβάνονται στα "άλλα κέρδη/(ζημιές) - καθαρά" στις κερδοζημιές.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά ελέγχονται κάθε χρόνο για απομείωση στην αξία. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις δείχνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για τη διαφορά της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Το ανακτήσιμο ποσό είναι το μεγαλύτερο της δίκαιης αξίας του περιουσιακού στοιχείου μείον έξοδα πωλήσεως και της αξίας λόγω χρήσης. Για σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στα μικρότερα επίπεδα για τα οποία υπάρχουν ξεχωριστές, αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, τα οποία έχουν υποστεί απομείωση ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Μισθώσεις

Το Συγκρότημα είναι ο μισθωτής

Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται ως περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα μίσθωσης και αντίστοιχη υποχρέωση κατά την ημερομηνία κατά την οποία το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο για χρήση από το Συγκρότημα, με περιορισμένες εξαιρέσεις όπως παρατίθενται παρακάτω. Οι συμβάσεις ενδέχεται να περιλαμβάνουν τόσο στοιχεία μίσθωσης όσο και στοιχεία μη μίσθωσης.

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της παρούσας αξίας. Οι υποχρεώσεις από μισθώματα περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

- Τα σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης
- Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρούνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- Τα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,
- Την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- την ποινή για τερματισμό της μίσθωσης, εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος του μισθωτή για τερματισμό της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων όπου θεωρείται μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης περιλαμβάνονται επίσης στην αποτίμηση της υποχρέωσης.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Μισθώσεις (συνέχεια)

Τα μισθώματα προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, εφόσον μπορεί να καθοριστεί εύκολα. Εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, το Συγκρότημα χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή, δηλαδή το επιτόκιο που θα έπρεπε να πληρώσει το Συγκρότημα για να δανειστεί τα απαιτούμενα κεφάλαια για να αποκτήσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας με το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα μίσθωμα σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον με παρόμοιους όρους, ασφάλεια και συνθήκες.

Το Συγκρότημα εκτίθεται σε ενδεχόμενες μελλοντικές αυξήσεις μεταβλητών μισθωτικών πληρωμών με βάση ένα δείκτη ή ένα επιτόκιο που δεν περιλαμβάνονται στην υποχρέωση της μίσθωσης μέχρι να τεθούν σε ισχύ. Όταν οι προσαρμογές των μισθωτικών πληρωμών με βάση ένα δείκτη ή ένα επιτόκιο τίθενται σε ισχύ, η υποχρέωση μίσθωσης επανεκτιμάται και προσαρμόζεται μαζί με το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων κατανέμονται μεταξύ του κεφαλαίου και του εξόδου τόκου. Το έξοδο τόκου χρεώνεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, ώστε να προκύψει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο στο υπόλοιπο της υποχρέωσης για κάθε περίοδο.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης υπολογίζονται σε κόστος που περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- Το ποσό της αρχικής αποτίμησης της υποχρέωσης από μίσθωση,
- οποιοσδήποτε πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης ή πριν από την έναρξη, μείον τα κίνητρα μίσθωσης που έχουν ληφθεί,
- κάθε αρχικό άμεσο κόστος, και
- τα έξοδα αποκατάστασης.

Οποιαδήποτε αναπροσαρμογή της υποχρέωσης από μίσθωση που προκύπτει εάν οι ταμειακές ροές αλλάξουν με βάση τους αρχικούς όρους και συνθήκες της μίσθωσης, οδηγεί σε αντίστοιχη προσαρμογή του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Η προσαρμογή μπορεί να είναι θετική ή αρνητική.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης αποσβένονται γενικά κατά διάρκεια μικρότερη της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης σε σταθερή βάση. Εάν το Συγκρότημα είναι εύλογα βέβαιη ότι θα ασκήσει δικαίωμα αγοράς, το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται με βάση την ωφέλιμη ζωή του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση για τα στοιχεία των περιουσιακών στοιχείων με δικαιώματα χρήσης υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη σταθερή μέθοδο στο διάστημα της εκτιμημένης ωφέλιμης ζωής τους ως εξής:

Γη
Κτίρια

%
2
10

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Μισθώσεις (συνέχεια)

Κατά τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης, η διοίκηση του Συγκροτήματος εξετάζει όλα τα γεγονότα και τις περιστάσεις που δημιουργούν οικονομικά κίνητρα για να ασκήσει μια επιλογή επέκτασης ή να μην ασκήσει μια επιλογή τερματισμού της μίσθωσης. Οι επιλογές επέκτασης (ή οι περίοδοι μετά τις επιλογές τερματισμού) περιλαμβάνονται μόνο στη μίσθωση, εάν η μίσθωση είναι εύλογα βέβαιη ότι θα παραταθεί (ή δεν θα τερματιστεί). Η περίοδος μίσθωσης επανεκτιμάται αν μια επιλογή ασκείται (ή δεν ασκείται) ή όταν το Συγκρότημα υποχρεούται να ασκήσει (ή να μην ασκήσει) την επιλογή. Η εκτίμηση της εύλογης βεβαιότητας αναθεωρείται μόνο εάν συμβεί κάποιο σημαντικό γεγονός ή σημαντική μεταβολή των συνθηκών, η οποία επηρεάζει την εκτίμηση αυτή και βρίσκεται υπό τον έλεγχο του Συγκροτήματος.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης ελέγχονται για απομείωση σύμφωνα με τη λογιστική πολιτική του Συγκροτήματος για απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Ως εξαίρεση στα ανωτέρω, οι πληρωμές που σχετίζονται με βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και όλες οι μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας αναγνωρίζονται με τη σταθερή μέθοδο ως έξοδο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις είναι μισθώσεις με περίοδο μίσθωσης δώδεκα μηνών ή λιγότερο.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαιώματα χρήσης και οι σχετικές υποχρεώσεις από μίσθωση παρουσιάζονται ως ξεχωριστές γραμμές στην όψη του ισολογισμού.

Το Συγκρότημα είναι ο εκμισθωτής

(α) Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Όταν το Συγκρότημα είναι εκμισθωτής σε μίσθωση που εκχωρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που συνδέονται με την κυριότητα στον μισθωτή, τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται ως απαίτηση από χρηματοδοτική μίσθωση και μετρούνται στην παρούσα αξία των μελλοντικών πληρωμών μίσθωσης. Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζονται αρχικά κατά την έναρξη (όταν ξεκινά η περίοδος μίσθωσης) χρησιμοποιώντας προεξοφλητικό επιτόκιο που καθορίζεται κατά την έναρξη (το νωρίτερο της ημερομηνίας της σύμβασης μίσθωσης και της ημερομηνίας δέσμευσης των μερών στις κυριότερες διατάξεις της μίσθωσης).

Η διαφορά μεταξύ της ακαθάριστης εισπρακτέας και της παρούσας αξίας αντιπροσωπεύει μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό εισόδημα. Τα έσοδα αυτά αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τη μέθοδο της καθαρής επένδυσης (προ φόρων), η οποία αντικατοπτρίζει ένα σταθερό περιοδικό ποσοστό απόδοσης. Τα πρόσθετα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τη διαπραγμάτευση και τη διευθέτηση της μίσθωσης περιλαμβάνονται στην αρχική αποτίμηση της απαίτησης από χρηματοδοτική μίσθωση και μειώνουν το ποσό εισοδήματος που αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα χρηματοοικονομικά έσοδα από μισθώσεις καταχωρούνται στα λοιπά έσοδα λειτουργίας στη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων για το έτος.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Μισθώσεις (συνέχεια)

(β) Λειτουργικές μισθώσεις

Όταν το Συγκρότημα είναι εκμισθωτής σε μίσθωση που δεν εκχωρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που συνδέονται με την κυριότητα του μισθωτή (δηλαδή λειτουργική μίσθωση), τα έσοδα από τη μίσθωση αναγνωρίζονται ως «άλλα έσοδα» με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα αρχικά άμεσα κόστη που προκύπτουν για την απόκτηση λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται ως έξοδα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην ίδια βάση με τα έσοδα από μισθώσεις. Τα αντίστοιχα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται στον ισολογισμό με βάση τη φύση τους.

Η τροποποίηση των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζεται λογιστικά από το Συγκρότημα ως νέα μίσθωση από την ημερομηνία της τροποποίησης, με τυχόν προπληρωμένα ή δεδουλευμένα μισθώματα που αφορούν την αρχική μίσθωση να θεωρούνται μέρος των πληρωμών μισθωμάτων για τη νέα μίσθωση.

(γ) Απομείωση της απαίτησης από μίσθωση

Το Συγκρότημα αναγνωρίζει πιστωτικές ζημιές για εισπρακτέα από μισθώσεις σύμφωνα με το γενικό μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ΑΠΖ) χρησιμοποιώντας την αναμενόμενη απλοποιημένη μέθοδο που επιτρέπει το ΔΠΧΑ 9 η οποία απαιτεί όπως οι αναμενόμενες ζημιές κατά τη διάρκεια ζωής να αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση. Η ΑΠΖ καθορίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται σε αποσβεσμένο κόστος και αναγνωρίζονται μέσω ενός λογαριασμού αποζημίωσης. Κατά την αξιολόγηση της ΑΠΖ, το Συγκρότημα λογαριάζει τις ταμιακές ροές που μπορεί να προκύψουν από την απόκτηση και πώληση των περιουσιακών στοιχείων που υπόκεινται στη μίσθωση.

Πωλήσεις και επανεκμισθώσεις

Συναλλαγές πώλησης και επανεκμίσθωσης είναι οι συναλλαγές που μπορεί να χαρακτηριστούν ως πωλήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15. Ο μισθωτής-πωλητής για να πραγματοποιήσει αυτήν την αξιολόγηση εφαρμόζει τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15 για τον προσδιορισμό του πότε ικανοποιείται μια υποχρέωση εκτέλεσης. Μια πώληση και εκμίσθωση χαρακτηρίζεται ως πώληση εάν ο αγοραστής-εκμισθωτής αποκτήσει τον έλεγχο του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου.

Ο πωλητής-μισθωτής επιμετρά ένα περιουσιακό στοιχείο δικαιώματος χρήσης που προκύπτει από την εκμίσθωση ως το ποσοστό της προηγούμενης λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρείται. Το κέρδος (ή ζημία) που αναγνωρίζει ο πωλητής-μισθωτής περιορίζεται στο ποσοστό του συνολικού κέρδους (ή ζημίας) που σχετίζεται με τα δικαιώματα που μεταβιβάζονται στον αγοραστή-εκμισθωτή.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Πωλήσεις και επανεκμισθώσεις (συνέχεια)

Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της αντιπαροχής πώλησης και της δίκαιης αξίας του περιουσιακού στοιχείου είναι είτε μια προπληρωμή των μισθωμάτων (εάν η τιμή αγοράς είναι χαμηλότερη από την αγοραία αξία) ή μια πρόσθετη χρηματοδότηση (εάν η τιμή αγοράς είναι ψηλότερη από την αγοραία αξία). Όταν οι πληρωμές μισθωμάτων δεν είναι στις τιμές της αγοράς τότε λογίζονται με την ίδια μέθοδο.

Ο αγοραστής-εκμισθωτής ακολουθεί τις πρόνοιες του ΔΛΠ 16, εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι στα ακίνητα, εγκαταστάσεις ή εξοπλισμός και για την εκμίσθωση τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 16.

Εάν η μεταβίβαση δεν πληρεί τις προϋποθέσεις ως πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, ο πωλητής-εκμισθωτής συνεχίζει να αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζει το ποσό που εισπράχθηκε ως χρηματοοικονομική υποχρέωση. Ο αγοραστής-εκμισθωτής δεν αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο και, αντ' αυτού, παρουσιάζει το καταβληθέν ποσό ως χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γη που κρατείται σε αναμονή κεφαλαιουχικής αύξησης ή που αποφέρει εισόδημα από ενοίκια. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία, που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από τους Διοικητικούς Συμβούλους ή στη βάση εκτιμήσεων από εξωτερικούς εκτιμητές. Αλλαγές στις δίκαιες αξίες καταχωρούνται στις κερδοζημιές και περιλαμβάνονται στα “άλλα κέρδη/(ζημιές) – καθαρά”.

Μεταφορά από τις επενδύσεις σε ακίνητα θα πρέπει να γίνει μόνο όταν έχει υπάρξει μια αλλαγή στη χρήση του ακινήτου, και μια τέτοια αλλαγή στη χρήση θα πρέπει να υποστηρίζεται από τα πιο κάτω αποδεικτικά στοιχεία:

(α) Έναρξη ιδιοκατοίκησης από τον ιδιοκτήτη, προκειμένου για μια μεταφορά από επενδύσεις σε ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο να ισχύει, ή

(β) Έναρξη αξιοποίησης με σκοπό την πώληση, προκειμένου για μια μεταφορά από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα αποθέματα να ισχύει.

Για μια μεταφορά από επένδυση σε ακίνητα που απεικονίζεται στην εύλογη αξία σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο ή στα αποθέματα, το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για μεταγενέστερη λογιστική αντιμετώπιση σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 ή το ΔΛΠ 2 θα είναι η δίκαιη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταβολής της χρήσης.

Τα κόστη δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με ακίνητα υπό κατασκευή ή ανάπτυξη για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα και πληρούν τα κριτήρια του ΔΛΠ 23 κεφαλαιοποιούνται όταν είναι πιθανό ότι θα επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στο Συγκρότημα και τα κόστη μπορούν να υπολογιστούν αξιόπιστα.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Αποθέματα

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν γη που κατέχει το Συγκρότημα κάτω από μισθώσεις που κρατείται με σκοπό την ανάπτυξη. Μεταφορές από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα αποθέματα λογίζονται στην δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία της μεταφοράς. Τα αποθέματα εμφανίζονται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Η τιμή κόστους έτοιμων ακινήτων και ημιτελών εργασιών περιλαμβάνει πρώτες ύλες, άμεσα εργατικά, άλλα άμεσα έξοδα και σχετιζόμενες με την κατασκευή δαπάνες, και χρηματοδοτικά έξοδα που κεφαλαιοποιήθηκαν. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, μείον οι δαπάνες συμπλήρωσης και οι υπολογιζόμενες δαπάνες που χρειάζονται για να πραγματοποιηθεί η πώληση.

Παράγωγα

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία περιλαμβάνουν κυρίως δικαιώματα για αγορά μετοχών αναγνωρίζονται αρχικά στον ισολογισμό σε δίκαιη αξία και στη συνέχεια επιμετρούνται σε δίκαιη αξία. Ταξινομούνται ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και παρουσιάζονται ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις εάν αναμένεται να διακανονιστούν εντός 12 μηνών μετά το τέλος της περιόδου αναφοράς. Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων στα "άλλα κέρδη / (ζημίες) - καθαρά". Όλα τα παράγωγα καταχωρούνται ως περιουσιακά στοιχεία όταν η δίκαιη αξία τους είναι θετική και ως υποχρέωση όταν η δίκαιη αξία τους είναι αρνητική.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Ταξινόμηση

Το Συγκρότημα ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις πιο κάτω κατηγορίες επιμέτρησης:

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

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

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Ταξινόμηση (συνέχεια)

Για τα περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία, τα κέρδη και ζημιές θα αναγνωριστούν είτε στα αποτελέσματα ή στα άλλα συνολικά εισοδήματα. Για επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους που δεν διακρατούνται για εμπορία, αυτό θα εξαρτηθεί στο κατά πόσο το Συγκρότημα έκανε μια αμετάκλητη επιλογή κατά την αρχική αναγνώριση για να λογιστεί η μετοχική επένδυση σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων.

Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία- Αναγνώριση και Παύση Αναγνώρισης

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα εισπραχθείς ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία έχουν λήξει ή έχουν μεταφερθεί και το Συγκρότημα έχει μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Επιμέτρηση

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

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με ενσωματωμένα παράγωγα λαμβάνονται υπόψη στην ολόκληρη τους όταν καθορίζεται κατά πόσο οι ταμειακές τους ροές αποτελούν αποκλειστικά αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Επιμέτρηση (συνέχεια)

Χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία

Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρεογράφων εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο του Συγκροτήματος για τη διαχείριση του περιουσιακού στοιχείου και των χαρακτηριστικών των ταμειακών ροών του περιουσιακού στοιχείου. Υπάρχουν τρεις κατηγορίες αποτίμησης στις οποίες το Συγκρότημα ταξινομεί τα χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία:

- **Αποσβεσμένο κόστος:** Περιουσιακά στοιχεία που κρατούνται για είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών όπου οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων και επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος. Οι πιστωτικοί τόκοι από αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται στα “άλλα έσοδα”. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά τη παύση αναγνώρισης αναγνωρίζεται απευθείας στις κερδοζημιές και παρουσιάζεται στα “άλλα κέρδη/(ζημιές) – καθαρά” μαζί με τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές. Οι ζημιές (και η αντιστροφή των ζημιών απομείωσης) απομείωσης παρουσιάζονται ως ξεχωριστό στοιχείο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος αποτελούνται από: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, εμπορικά εισπρακτέα, δεσμευμένα μετρητά και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος.
- **Δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων:** Τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται για είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών και για πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, όπου οι ταμειακές ροές του περιουσιακού στοιχείου αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων, επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων. Οι μεταβολές στη λογιστική αξία αναγνωρίζονται μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων, εκτός από την αναγνώριση των ζημιών ή κερδών απομείωσης, πιστωτικών τόκων και συναλλαγματικών κερδών ή ζημιών που αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές. Όταν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, το συνολικό κέρδος ή ζημιά που αναγνωρίστηκε προηγουμένως στα άλλα συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται από τα ίδια κεφάλαια στις κερδοζημιές και αναγνωρίζεται στα “άλλα κέρδη/(ζημιές) - καθαρά”. Οι πιστωτικοί τόκοι από αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται στα άλλα έσοδα. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές παρουσιάζονται στις “άλλα κέρδη/(ζημιές) - καθαρά” και τα έξοδα απομείωσης παρουσιάζονται ως ξεχωριστό στοιχείο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.
- **Δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:** Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν πληρούν τα κριτήρια για αποσβεσμένο κόστος ή δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Τα κέρδη ή ζημιές σε χρεόγραφα που μετέπειτα επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές και παρουσιάζονται καθαρά μέσα στα “άλλα κέρδη/(ζημιές) - καθαρά” στην περίοδο κατά την οποία προκύπτουν.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Επιμέτρηση (συνέχεια)

Μετοχικοί Τίτλοι

Το Συγκρότημα μετέπειτα επιμετρά όλους τους μετοχικούς τίτλους σε δίκαιη αξία. Όπου η Διεύθυνση του Συγκροτήματος επέλεξε να παρουσιάζει τα κέρδη και ζημιές δίκαιης αξίας σε μετοχικούς τίτλους σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων, δεν υπάρχει μετέπειτα αναταξινόμηση των κερδών ή ζημιών δίκαιης αξίας στις κερδοζημιές ακολούθως της παύσης αναγνώρισης της επένδυσης και όποιαδήποτε σχετικά υπόλοιπα μέσα στο αποθεματικό δίκαιης αξίας μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων αναταξινομούνται στις συσσωρευμένα κέρδη. Η πολιτική του Συγκροτήματος είναι να προσδιορίζει τους μετοχικούς τίτλους σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων όταν αυτές οι επενδύσεις διακρατούνται για στρατηγικούς σκοπούς παρά για την αποκλειστική δημιουργία επενδυτικών αποδόσεων. Μερίσματα από τέτοιες επενδύσεις συνεχίζουν να αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές ως άλλα έσοδα όταν καθοριστεί το δικαίωμα του Συγκροτήματος να τα εισπράξει.

Οι αλλαγές στη δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στα “άλλα κέρδη/(ζημιές) - καθαρά” στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, όπως αρμόζει. Οι ζημιές απομείωσης (και η αντιστροφή των ζημιών απομείωσης) σε μετοχικούς τίτλους επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων και δεν παρουσιάζονται ξεχωριστά από άλλες αλλαγές στη δίκαιη αξία.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία- απομείωση - πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς ΑΠΖ

Το Συγκρότημα αξιολογεί σε μελλοντική βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία (περιλαμβανομένων δανείων) που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος και σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων και με την έκθεση που προκύπτει από συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης. Το Συγκρότημα επιμετρά την ΑΠΖ και αναγνωρίζει πρόβλεψη για πιστωτική ζημιά σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Η αποτίμηση των ΑΠΖ αντικατοπτρίζει: (i) ένα αμερόληπτα καθορισμένο και σταθμισμένο βάσει πιθανοτήτων ποσό που καθορίζεται από την αξιολόγηση μιας σειράς πιθανών εκβάσεων, (ii) τη διαχρονική αξία του χρήματος και (iii) λογικές και βάσιμες πληροφορίες οι οποίες είναι διαθέσιμες κατά την ημερομηνία αναφοράς χωρίς αδικαιολόγητο κόστος ή προσπάθεια και αφορούν παρελθόντα γεγονότα, τρέχουσες συνθήκες και προβλέψεις των μελλοντικών οικονομικών συνθηκών.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης, και το πόσο της ζημιάς/κέρδους αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων στις “καθαρές ζημιές (κέρδος από αντιστροφή) απομείωσης σε χρηματοοικονομικά και συμβατικά περιουσιακά στοιχεία”. Μετέπειτα ανακτήσεις των ποσών για τα οποία είχε προηγουμένως αναγνωρισθεί πιστωτική ζημιά πιστώνονται στο ίδιο στοιχείο της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Τα χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος παρουσιάζονται στον ισολογισμό καθαρά από την πρόβλεψη για ΑΠΖ. Για δανειακές δεσμεύσεις και συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης, αναγνωρίζεται μία ξεχωριστή πρόβλεψη για ΑΠΖ ως υποχρέωση στον ισολογισμό.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

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

Για χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων, μια πρόβλεψη για ΑΠΖ αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές και επηρεάζει τα κέρδη ή ζημιές δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στα άλλα συνολικά εισοδήματα παρά τη λογιστική αξία αυτών των μέσων.

Η μεθοδολογία απομείωσης που εφαρμόζει το Συγκρότημα για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εξαρτάται από τον τύπο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που εκτιμάται για απομείωση. Πιο συγκεκριμένα:

Για εμπορικά εισπρακτέα το Συγκρότημα εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση που επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9, η οποία χρησιμοποιεί τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που πρέπει να αναγνωριστούν κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Για όλα τα άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε απομείωση με βάση το ΔΠΧΑ 9, το Συγκρότημα εφαρμόζει την γενική προσέγγιση - το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων. Το Συγκρότημα εφαρμόζει το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων, με βάση τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση. Ένα χρηματοοικονομικό μέσο που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση ταξινομείται στο Στάδιο 1. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο Στάδιο 1 αναγνωρίζουν τις ΑΠΖ τους σε ένα ποσό ίσο με το ποσοστό των ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής που προκύπτει από τυχόν γεγονότα αθέτησης πληρωμής μέσα στους επόμενους 12 μήνες ή μέχρι τη λήξη της σύμβασης, εάν είναι πιο νωρίς («ΑΠΖ 12 μηνών»). Εάν το Συγκρότημα παρατηρήσει μία σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο («ΣΑΠΚ») από την αρχική αναγνώριση, το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται στο Στάδιο 2 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται με βάση τις ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, δηλαδή μέχρι τη λήξη της σύμβασης αλλά λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες προπληρωμές, εάν υπάρχουν («ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής»). Εάν το Συγκρότημα καθορίσει ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι πιστωτικά απομειωμένο, το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται ως ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Επαναταξινόμηση

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

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Διαγραφή

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται, πλήρως ή εν μέρει, όταν το Συγκρότημα έχει εξαντήσσει όλες τις πρακτικές μεθόδους ανάκτησης και έχει αποφασίσει ότι δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης. Η διαγραφή αντιπροσωπεύει ένα γεγονός παύσης αναγνώρισης. Το Συγκρότημα μπορεί να διαγράψει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που εξακολουθούν να υπόκεινται σε δραστηριότητες επιβολής όταν το Συγκρότημα επιδιώκει την ανάκτηση συμβατικών οφειλών, ωστόσο δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Τροποποίηση

Το Συγκρότημα μερικές φορές επαναδιαπραγματεύεται ή τροποποιεί τις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το Συγκρότημα αξιολογεί κατά πόσο η τροποποίηση των συμβατικών ταμειακών ροών είναι σημαντική, λαμβάνοντας υπόψη μεταξύ άλλων τους ακόλουθους παράγοντες: όποιουσδήποτε νέους συμβατικούς όρους που επηρεάζουν σημαντικά το προφίλ κινδύνου του περιουσιακού στοιχείου (π.χ. μερίδιο κέρδους ή απόδοση με βάση το μετοχικό κεφάλαιο), σημαντική αλλαγή στο επιτόκιο, αλλαγή νομίσματος, νέα εξασφάλιση ή πιστωτική ενίσχυση που επηρεάζει σημαντικά τον πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με το περιουσιακό στοιχείο ή σημαντική παράταση δανείου όταν ο οφειλέτης δεν έχει οικονομικές δυσκολίες.

Εάν οι τροποποιημένοι όροι διαφέρουν σημαντικά, τα δικαιώματα από τις ταμειακές ροές από το αρχικό περιουσιακό στοιχείο λήγουν και το Συγκρότημα διαγράφει το αρχικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζει ένα νέο περιουσιακό στοιχείο σε δίκαιη αξία. Η ημερομηνία επαναδιαπραγμάτευσης θεωρείται ως η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης για σκοπούς υπολογισμού μεταγενέστερης απομείωσης, συμπεριλαμβανομένου του προσδιορισμού κατά πόσο έχει συμβεί ένα ΣΑΠΚ. Το Συγκρότημα επίσης αξιολογεί κατά πόσο ένα νέο δάνειο ή χρεόγραφο πληρεί το κριτήριο ΣΑΠΚ. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του αρχικού περιουσιακού στοιχείου που διαγράφηκε και της δίκαιης αξίας του νέου σημαντικά τροποποιημένου περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές, εκτός εάν η ουσία της τροποποίησης αποδίδεται σε κεφαλαιουχικές συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες.

Σε μια κατάσταση όπου η επαναδιαπραγμάτευση οφειλόταν σε οικονομικές δυσκολίες του αντισυμβαλλομένου και σε αδυναμία εκτέλεσης των αρχικά συμφωνημένων πληρωμών, Το Συγκρότημα συγκρίνει τις αρχικές και αναθεωρημένες αναμενόμενες ταμειακές ροές για να αξιολογήσει κατά πόσο οι κίνδυνοι και τα οφέλη του περιουσιακού στοιχείου έχουν διαφοροποιηθεί σημαντικά ως αποτέλεσμα της συμβατικής τροποποίησης. Εάν οι κίνδυνοι και τα οφέλη δεν αλλάξουν, το τροποποιημένο περιουσιακό στοιχείο δεν διαφέρει ουσιαστικά από το αρχικό περιουσιακό στοιχείο και η τροποποίηση δεν οδηγεί σε διαγραφή. Το Συγκρότημα υπολογίζει εκ νέου την ακαθάριστη λογιστική αξία προεξοφλώντας τις τροποποιημένες συμβατικές ταμειακές ροές με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο και αναγνωρίζει το κέρδος ή ζημία τροποποίησης στα αποτελέσματα.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις σε τράπεζες με αρχική ημερομηνία λήξης τριών μηνών ή λιγότερο οι οποίες είναι άμεσα μετατρέψιμες σε γνωστά ποσά μετρητών και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο αλλαγών στην αξία τους και τραπεζικά παρατραβήγματα. Στον ενοποιημένο ισολογισμό, τα τραπεζικά παρατραβήγματα περιλαμβάνονται στο δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος επειδή: (i) κατέχονται για είσπραξη συμβατικών ταμιακών ροών και οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν ΑΠΚΤ, και (ii) δεν ταξινομούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Δεσμευμένα μετρητά

Στην ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών, τα δεσμευμένα μετρητά δεν θεωρούνται μέρος των ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων και παρουσιάζονται ξεχωριστά στον ενοποιημένο ισολογισμό. Τα δεσμευμένα μετρητά αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος επειδή: (i) κατέχονται για είσπραξη συμβατικών ταμιακών ροών και οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν ΑΠΚΤ, και (ii) δεν ταξινομούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

Αυτά τα ποσά γενικά προκύπτουν από συναλλαγές εκτός των συνήθων λειτουργικών εργασιών του Συγκροτήματος. Αυτά διακρατούνται με σκοπό να συλλεχθούν οι συμβατικές ταμειακές ροές τους και οι ταμειακές ροές τους αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων. Κατά συνέπεια, αυτά επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος ταξινομούνται ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εάν αυτά οφείλονται μέσα σε ένα έτος ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εργασιών της επιχείρησης, εάν είναι μεγαλύτερος). Αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Συμβάσεις χρηματοοικονομικών εγγυήσεων

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

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

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης (συνέχεια)

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

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

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών εγγυήσεων προσδιορίζεται με βάση την παρούσα αξία της διαφοράς των ταμειακών ροών μεταξύ των συμβατικών πληρωμών που απαιτούνται βάσει του χρεωστικού τίτλου και των πληρωμών που θα απαιτούνταν χωρίς την εγγύηση ή του εκτιμώμενου ποσού που θα ήταν πληρωτέο σε τρίτο μέρος για την ανάληψη των υποχρεώσεων.

Όταν εγγυήσεις σε σχέση με δάνεια ή λοιπές υποχρεώσεις εταιρειών υπό κοινό έλεγχο παρέχονται χωρίς αμοιβή, οι δίκαιες αξίες λογίζονται ως διανομές και αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις- κατηγορίες αποτίμησης

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

Τα μετατρέψιμα χρεόγραφα τα οποία ορίστηκαν σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση, αποτιμούνται σε δίκαιη αξία. Τα ενσωματωμένα παράγωγα που δεν είναι στενά συνδεδεμένα με τα μετατρέψιμα χρεόγραφα τα οποία ορίστηκαν σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση δεν λογίζονται χωριστά.

Το Συγκρότημα επανεκτιμά μετέπειτα οποιεσδήποτε ενδεχόμενες υποχρεώσεις μέσω των αποτελεσμάτων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Δανεισμός σε αποσβεσμένο κόστος

Ο δανεισμός αναγνωρίζεται αρχικά σε δίκαιη αξία μετά την αφαίρεση του κόστους συναλλαγής. Ο δανεισμός παρουσιάζεται μετέπειτα σε αποσβεσμένο κόστος. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση του κόστους συναλλαγής) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές κατά τη διάρκεια του δανείου, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν είναι άμεσα αποδοτέα στην αγορά, κατασκευή ή παραγωγή περιουσιακού στοιχείου που πληροί τα κριτήρια, στην οποία περίπτωση κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του περιουσιακού στοιχείου. Ο δανεισμός ταξινομείται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός αν το Συγκρότημα έχει δικαίωμα άνευ όρων να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία του ενοποιημένου ισολογισμού.

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

Ο δανεισμός αφαιρείται από τον ισολογισμό όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο απαλείφεται (π.χ όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή λήγει). Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που έχει εξοφληθεί ή μεταβιβαστεί σε ένα άλλο μέρος και το καταβληθέν τίμημα, συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάστηκαν ή υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα ως άλλα έσοδα ή χρηματοοικονομικά έξοδα.

Μια ανταλλαγή μεταξύ του Συγκροτήματος και των αρχικών δανειστών των χρεωστικών μέσων με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, καθώς επίσης και ουσιώδεις τροποποιήσεις των όρων και των συνθηκών των υφιστάμενων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, λογίζονται ως τερματισμός της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση μιας νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Οι όροι θεωρούνται ουσιαστικά διαφορετικοί, αν η προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ροών, βάσει των νέων όρων, συμπεριλαμβανομένων τυχόν τελών που καταβλήθηκαν μετά την αφαίρεση τυχόν αμοιβών που εισπράχθηκαν και προεξοφλήθηκαν με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, είναι τουλάχιστον 10% διαφορετική από την προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ροών που απομένουν από την αρχική χρηματοοικονομική υποχρέωση. Επιπρόσθετα, άλλοι παράγοντες όπως το νόμισμα στο οποίο είναι εκφρασμένο το μέσο, μεταβολές του τύπου του επιτοκίου, νέα χαρακτηριστικά μετατροπής που επισυνάπτονται στο μέσο και αλλαγή στις συμφωνίες δανείου λαμβάνονται επίσης υπόψη.

Εάν μια ανταλλαγή των χρεωστικών μέσων ή τροποποίηση των όρων λογίζεται ως ως εξόφληση, οποιοδήποτε κόστος ή αμοιβή αναγνωρίζεται ως μέρος του κέρδους ή της ζημίας από την εξόφληση. Αν η ανταλλαγή ή η τροποποίηση δεν λογίζεται ως εξόφληση, οποιοδήποτε κόστος ή αμοιβή προκύψει αναπροσαρμόζει τη λογιστική αξία της υποχρέωσης και αποσβένεται καθ'όλη την υπόλοιπη διάρκεια της τροποποιημένης υποχρέωσης.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Δανεισμός σε αποσβεσμένο κόστος (συνέχεια)

Οι τροποποιήσεις των υποχρεώσεων που δεν έχουν ως αποτέλεσμα την εξόφληση λογιστικοποιούνται ως μεταβολή της εκτίμησης χρησιμοποιώντας τη συσσωρευτική μέθοδο κάλυψης, με οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός εάν (i) η οικονομική ουσία της διαφοράς στις λογιστικές αξίες αποδίδεται σε κεφαλαιουχικές διαφορές με τους ιδιοκτήτες και αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια και (ii) αποδίδεται άμεσα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός ειδικού περιουσιακού στοιχείου που κέρδος ή η ζημία τροποποίησης κεφαλαιοποιείται ως μέρος του κόστους αυτού του περιουσιακού στοιχείου.

Στις περιπτώσεις που οι χρεωστικοί τόκοι κεφαλοποιούνταν βάσει του ΔΛΠ 23, τότε το αποτέλεσμα της τροποποίησης των υποχρεώσεων όπως περιγράφεται πιο πάνω, θεωρείται μέρος της εφαρμογής της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

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

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

Ενδεχόμενο Αντάλλαγμα

Το ενδεχόμενο αντάλλαγμα αποτιμάται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και αναγνωρίζεται αρχικά με βάση την τεχνική που βασίζεται σε ανάπτυξη σεναρίων και διακριτών εκτιμήσεων ταμειακών εκροών ειδικών σεναρίων ή πιθανών αποτελεσμάτων σε περιπτώσεις όπου η ενεργοποίηση πληρωμής βασίζεται σε συμβάντα. Στη συνέχεια, αυτά τα ποσά σταθμίζονται και προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο.

Κέρδη ή ζημιές που προέρχονται από αλλαγές στη δίκαιη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που αποτιμάται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται στις κερδοζημιές (πλησίον στα άλλα κέρδη - καθαρά) της περιόδου κατά την οποία προκύπτουν.

Στο αποτέλεσμα πληρωμής αποδίδεται μία πιθανότητα, και η μέση σταθμισμένη πιθανότητα πληρωμής θα προεξοφληθεί με βάση τις παραδοχές των συμμετεχόντων στην αγορά.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Μετατρέψιμα χρεόγραφα ορισμένα σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση

Δανεισμός που αποτιμάται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται αρχικά και σε κάθε ημερομηνία του ισολογισμού σε δίκαιη αξία και τα έξοδα συναλλαγής χρεώνονται στις κερδοζημιές. Κέρδη ή ζημιές που προέρχονται από αλλαγές στη δίκαιη αξία του δανεισμού που αποτιμάται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται στις κερδοζημιές (πλησίον στα χρηματοδοτικά έξοδα) της περιόδου κατά την οποία προκύπτουν.

Ο δανεισμός αφαιρείται από τον ισολογισμό όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή λήγει. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που έχει εξοφληθεί ή μεταβιβαστεί σε ένα άλλο μέρος και το καταβληθέν τίμημα, συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάστηκαν ή υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα ως άλλα έσοδα ή χρηματοοικονομικά έξοδα.

Μια ουσιώδης τροποποίηση των όρων υφιστάμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ή μέρους αυτής λογίζεται ως τερματισμός της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση μιας νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Κάθε κέρδος ή ζημιά από τον τερματισμό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός όταν προκύπτει ως αποτέλεσμα συναλλαγών με μετόχους που ενεργούν υπό την ιδιότητά τους ως μέτοχοι, όταν αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Οι όροι θεωρούνται ουσιαστικά διαφορετικοί, αν η προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ροών, βάσει των νέων όρων, συμπεριλαμβανομένων τυχόν τελών που καταβλήθηκαν μετά την αφαίρεση τυχόν αμοιβών που εισπράχθηκαν και προεξοφλήθηκαν με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, είναι τουλάχιστον 10% διαφορετική από την προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ροών που απομένουν από την αρχική χρηματοοικονομική υποχρέωση. Τυχόν κόστος ή τέλη που προέκυψαν αναγνωρίζονται ως μέρος του κέρδους ή της ζημιάς κατά τον τερματισμό.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Εμπορικά εισπρακτέα

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

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

Τα εμπορικά εισπρακτέα εναπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9. Το Συγκρότημα εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΑ 9 για την αποτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών η οποία χρησιμοποιεί μια πρόνοια για απομείωση στην αξία όλων των εμπορικών εισπρακτέων κατά τη διάρκεια ζωής τους.

Προπληρωμές

Οι προπληρωμές παρουσιάζονται σε κόστος μείον οποιονδήποτε συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

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

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

Συναλλαγές με μετόχους

Το Συγκρότημα προβαίνει σε συναλλαγές με μετόχους. Όταν συνάδει με τη φύση της συναλλαγής, η λογιστική πολιτική του Συγκροτήματος είναι να λογίζει αυτές τις συναλλαγές με βάση την τιμή της συναλλαγής και να αναγνωρίζει οποιαδήποτε κέρδη ή ζημιές από συναλλαγές με μετόχους και άλλες οντότητες που βρίσκονται υπό κοινό έλεγχο από τον τελικό μέτοχο, απευθείας στα ίδια κεφάλαια και να θεωρεί αυτές τις συναλλαγές ως επιπλέον συνεισφορά κεφαλαίου ή ως πληρωμή μερισμάτων. Παρόμοιες συναλλαγές με άλλα μέρη, πέρα από μετόχους, αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

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

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

Προβλέψεις

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

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

5. Νέες λογιστικές ανακοινώσεις

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων μια σειρά από νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες ισχύουν για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν μετά την 1 Ιανουαρίου 2021, και δεν έχουν εφαρμοστεί στην κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι η υιοθέτηση αυτών των προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς σε μελλοντικές περιόδους δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

i. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι εργασίες του Συγκροτήματος το εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους: κίνδυνο αγοράς (περιλαμβανομένου κινδύνου επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία και κινδύνου τιμής αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου του Συγκροτήματος επικεντρώνεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών και αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση του Συγκροτήματος. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.1 Κίνδυνος αγοράς

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία

Το Συγκρότημα έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που φέρουν τόκο (κυρίως εμπορικούς χρεώστες, υπόλοιπα με συγγενικές εταιρείες, μετρητά στην τράπεζα, εμπορικούς πιστωτές και δανεισμό). Το Συγκρότημα εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές από μετρητά στην τράπεζα, εμπορικούς πιστωτές και δανεισμό που φέρουν τόκο στο κυμαινόμενο επιτόκιο της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές προέρχεται κυρίως από δανεισμό.

Επιπλέον, το Συγκρότημα είναι εκτεθειμένο σε κίνδυνο που αφορά τη δίκαιη αξία λόγω διακυμάνσεων στα επιτόκια αγοράς σε σχέση με τα υπόλοιπα με εμπορικούς χρεώστες και εισπρακτέα, πληρωτέα σε συγγενικά μέρη και δανεισμού από τρίτους που φέρουν σταθερό επιτόκιο. Οποιαδήποτε πιθανή αλλαγή στα επιτόκια αγοράς, δεν θα έχει επίδραση στη λογιστική αξία των εμπορικών εισπρακτέων και εισπρακτέων και πληρωτέων σε συγγενικά μέρη που φέρουν σταθερό επιτόκιο και έτσι ούτε στο κέρδος του Συγκροτήματος μετά τη φορολογία ή στα ίδια κεφάλαια καθώς αυτά τα στοιχεία λογίζονται σε αποσβεσμένο κόστος.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 10% (2020: 10%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, το κέρδος για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €286,551 (2020: €305,606) χαμηλότερο/ψηλότερο, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων χρεωστικών τόκων σε δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια. Η Διεύθυνση δεν αναμένει οποιοσδήποτε ζημιές από μη εκπλήρωση χρεώσεων εκ μέρους αυτών των μέτρων.

Κίνδυνος τιμής αγοράς

Το Συγκρότημα εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς λόγω μετοχικών τίτλων και επενδύσεων που κατέχονται από το Συγκρότημα και ταξινομούνται στον ενοποιημένο ισολογισμό ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων. Το Συγκρότημα δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών αγαθών. Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους άλλων οντοτήτων οι οποίες εμπορεύονται δημόσια περιλαμβάνονται στο Γενικό Δείκτη του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων αποτιμούνται με άλλες μεθόδους αποτίμησης. Η σύνθεση και ευαισθησία του Συγκροτήματος στις αλλαγές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων παρουσιάζεται στις Σημειώσεις 6.5 και 23 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

Το κέρδος/(ζημιά) για το έτος μετά τη φορολογία θα αυξανόταν/μειωνόταν ως αποτέλεσμα κερδών/ζημιών σε μετοχικούς τίτλους που ταξινομούνται ως σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Με σκοπό τη διαχείριση του κινδύνου τιμής αγοράς, το Συγκρότημα διευρύνει το χαρτοφυλάκιο του. Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου γίνεται σύμφωνα με τα όρια που καθορίζονται από τη Διεύθυνση.

6.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος ένα μέρος σε ένα χρηματοπιστωτικό μέσο να προκαλέσει οικονομική ζημιά στο άλλο μέρος επειδή δεν εκπληρώνει κάποια υποχρέωση και προκύπτει κυρίως από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένα μετρητά, εμπορικούς χρεώστες, υπόλοιπα με συγγενικά μέρη και χρηματοοικονομικές εγγυήσεις. Το Συγκρότημα εξετάζει την πιθανότητα αθέτησης της υποχρέωσης κατά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου και κατά πόσο υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε συνεχή βάση καθ' όλη την περίοδο αναφοράς. Για να εκτιμηθεί κατά πόσον υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου, το Συγκρότημα συγκρίνει τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία αναφοράς με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης. Η εκτίμηση λαμβάνει υπόψη τις διαθέσιμες λογικές και υποστηρικτικές πληροφορίες που αφορούν το μέλλον.

Συγκεκριμένα ενσωματώνονται οι ακόλουθοι δείκτες:

- εξωτερική πιστοληπτική ικανότητα (εφόσον είναι διαθέσιμο)
- πραγματικές ή αναμενόμενες σημαντικές δυσμενείς αλλαγές στις επιχειρηματικές, χρηματοοικονομικές ή οικονομικές συνθήκες, οι οποίες αναμένεται να προκαλέσουν σημαντικές αλλαγές στην ικανότητα του πελάτη να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του.
- σημαντικές αυξήσεις του πιστωτικού κινδύνου σε άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα του ίδιου πελάτη / αντισυμβαλλομένου.
- σημαντικές μεταβολές στην αξία των εξασφαλίσεων που υποστηρίζουν την υποχρέωση ή στην ποιότητα των εγγυήσεων τρίτων ή των πιστωτικών βελτιώσεων.

Μακροοικονομικές πληροφορίες (όπως τα επιτόκια της αγοράς ή οι ρυθμοί ανάπτυξης) ενσωματώνονται ως μέρος του εσωτερικού μοντέλου αξιολόγησης. Τα ιστορικά ποσοστά ζημιών προσαρμόζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τρέχουσες και μελλοντικές πληροφορίες για τους μακροοικονομικούς παράγοντες που επηρεάζουν την ικανότητα των πελατών να αποπληρώνουν τις απαιτήσεις. Το Συγκρότημα έχει προσδιορίσει το δείκτη τιμών των ακινήτων (ΚΤΚ) ως το πιο σημαντικό παράγοντα γιατί η κίνηση του ακολουθεί τον κύκλο της οικονομίας και προσαρμόζει ανάλογα τα ιστορικά ποσοστά ζημιών βάσει των αναμενόμενων μεταβολών στο παράγοντα αυτό. Δεν σημειώθηκαν σημαντικές αλλαγές στις τεχνικές εκτίμησης ή στις παραδοχές κατά την περίοδο αναφοράς.

Ανεξάρτητα από την πιο κάτω ανάλυση, η σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου τεκμηριώνεται εάν ο οφειλέτης είναι σε καθυστέρηση άνω των 30 ημερών για την καταβολή της συμβατικής πληρωμής. Ένα χρηματοοικονομικό μέσο θεωρείται απομειωμένο όταν υφίσταται 3 μήνες καθυστέρησης στην αποπληρωμή του.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.2 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκόμενη ανάκληση, όπως ο οφειλέτης που δεν έχει συνάψει σχέδιο αποπληρωμής με το Συγκρότημα. Όταν τα εισπρακτέα έχουν διαγραφεί, το Συγκρότημα συνεχίζει να ασκεί δραστηριότητες επιβολής της νομοθεσίας για να προσπαθήσει να ανακτήσει την οφειλόμενη απαίτηση. Όταν πραγματοποιούνται ανακτήσεις, αυτές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Εμπορικά εισπρακτέα

Για τα εμπορικά εισπρακτέα το Συγκρότημα εφαρμόζει πολιτικές που διασφαλίζουν ότι οι πωλήσεις ακινήτων και υπηρεσιών γίνονται σε πελάτες με κατάλληλη ιστορική αξιοπιστία. Η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ποιότητα του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, προηγούμενες εμπειρίες και άλλους παράγοντες όπως την μεταφορά του τίτλου ιδιοκτησίας των ακινήτων που πωλήθηκαν στους πελάτες με την πλήρη εξόφληση του υπολοίπου. Το Συγκρότημα εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η οποία χρησιμοποιεί ένα ποσοστό αναμενόμενης ζημίας καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για όλα τα εμπορικά εισπρακτέα. Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, το Συγκρότημα πραγματοποίησε την αξιολόγηση σε ατομική βάση για τους κύριους πελάτες και καθόρισε ποσοστά αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών λαμβάνοντας υπόψη τις εισπράξεις σε σχέση με το ποσό του αρχικού συμβολαίου και τις ημέρες καθυστέρησης στις εισπράξεις. Με βάση τα πιο πάνω, η πρόβλεψη για απομείωση για εμπορικά εισπρακτέα στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και την 31 Δεκεμβρίου 2020 ήταν €2,725,559 και €2,364,028 αντίστοιχα (Σημ. 25).

Οι συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με ποσά που οφείλονται από πελάτες είναι περιορισμένες λόγω του μεγάλου αριθμού των πελατών του Συγκροτήματος. Η ιστορική εμπειρία του Συγκροτήματος στην είσπραξη εισπρακτέων ποσών είναι εντός των πλαισίων των προβλέψεων που καταχωρήθηκαν στα βιβλία. Λόγω αυτών των παραγόντων, η Διεύθυνση πιστεύει ότι δεν υπάρχει πρόσθετος πιστωτικός κίνδυνος πέραν των ποσών που προβλέφθηκαν για ζημιές από είσπραξη στα εισπρακτέα από πελάτες του Συγκροτήματος.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και δεσμευμένα μετρητά

Για τον πιστωτικό κίνδυνο σχετικά με ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και δεσμευμένα μετρητά το Συγκρότημα έχει θέσει αρχές για να διασφαλίσει ότι τα ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένα μετρητά κατατίθεται σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αποδεκτής πιστωτικής ποιότητας. Το Συγκρότημα υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση εξωτερικές πιστωτικές αξιολογήσεις.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.2 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Ο πιο κάτω πίνακας περιλαμβάνει ανάλυση της μεικτής λογιστικής αξίας των μετρητών στην τράπεζα, βραχυπρόθεσμων τραπεζικών καταθέσεων και δεσμευμένων μετρητών του Συγκροτήματος σε συνάρτηση με τις αξιολογήσεις πιστοληπτικής αξιολόγησης που έχουν εκχωρηθεί από εξωτερικούς οργανισμούς αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας. Τα ποσά που ακολουθούν αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση του Συγκροτήματος στον πιστωτικό κίνδυνο για αυτά τα στοιχεία ενεργητικού στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και στις 31 Δεκεμβρίου 2020:

	2021	2020
Μετρητά στην τράπεζα, βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και δεσμευμένα μετρητά⁽¹⁾	€	€
A1	208,834	22,407,273
Aa	22,254,664	-
B1	285,951	1,552,090
B2	13,041,428	-
B3	8,175,531	39,657,901
Ba3	18,137,635	-
Caa1	65	9,455,595
Caa2	430,997	134,427
Caa3	9,552,087	5,737,700
	<u>72,087,192</u>	<u>78,944,986</u>

⁽¹⁾ Το υπόλοιπο των στοιχείων του ενοποιημένου ισολογισμού "ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα" και "δεσμευμένα μετρητά" είναι μετρητά στο ταμείο ύψους €1,383,396 (2020: €643,746). Η πιο πάνω ανάλυση δεν περιλαμβάνει πιστωτική ζημιά για δεσμευμένα μετρητά ύψους €290,818 (2020: €392,006).

Όλα τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και δεσμευμένα μετρητά ήταν εξυπηρετούμενα – Επίπεδο 1 στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.2 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη

Για τον πιστωτικό κίνδυνο σχετικά με υπόλοιπα με συγγενικά μέρη το Συγκρότημα αξιολογεί σε ατομική βάση την έκθεσή της σε πιστωτικό κίνδυνο. Η αξιολόγηση αυτή λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων, την περίοδο κατά την οποία το εισπρακτέο υπόλοιπο είναι αποπληρωτέο, εάν το εισπρακτέο είναι ληξιπρόθεσμο, τις προσδοκίες γύρω από τις μεταβολές των επιχειρηματικών, χρηματοοικονομικών ή οικονομικών συνθηκών, καθώς και την ικανότητα του αντισυμβαλλομένου να αποπληρώσει το εισπρακτέο υπόλοιπο. Τα εισπρακτέα του Συγκροτήματος από συγγενικά μέρη βρίσκονται στο στάδιο 3 του μοντέλου απομείωσης του ΔΠΧΑ 9. Με βάση την αξιολόγηση που έγινε, δεν προέκυψε οποιαδήποτε πιστωτική ζημιά.

Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις

Το Συγκρότημα έχει εκδώσει τραπεζικές εγγυήσεις και εγγυητικές επιστολές σε πελάτες ύψους €4,908,878 (2020: €6,005,117) και εταιρικές εγγυήσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €3,000,000 (2020: €15,433,694 (Σημ. 35)). Ως αποτέλεσμα, το Συγκρότημα εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από ενδεχόμενο κίνδυνο αθέτησης των υποχρεώσεων των πελατών. Το Συγκρότημα δεν αναμένει οποιοσδήποτε ζημιές από αυτές τις τραπεζικές εγγυήσεις.

Η εκτιμώμενη πρόβλεψη στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και στις 31 Δεκεμβρίου 2020 για τις δωρεάν χρηματοοικονομικές εγγυήσεις που εκδίδει το Συγκρότημα ήταν ασήμαντη.

Η καθαρή (ζημιά)/κέρδος από αντιστροφή απομείωσης χρηματοοικονομικών και συμβατικών περιουσιακών στοιχείων ήταν ως ακολούθως:

	2021	2020
	€	€
Αντιστροφή πρόβλεψης για απομείωση δεσμευμένων μετρητών (Σημ. 26)	85,118	61,113
Αντιστροφή/ (πρόβλεψη) για απομείωση εμπορικών εισπρακτέων (Σημ. 25)	103,671	(102,764)
	<u>188,789</u>	<u>(41,651)</u>

6.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Η συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται με τη διατήρηση ικανοποιητικών ποσών μετρητών και εμπορεύσιμων τίτλων, τη διαθεσιμότητα χρηματοδότησης μέσω ενός ικανοποιητικού ποσού δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και τη δυνατότητα διευθέτησης ανοικτών θέσεων στην αγορά.

Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τις προβλεπόμενες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Συγκροτήματος σε σχετικές κατηγορίες λήξεων, με βάση την εναπομένουσα περίοδο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την ημερομηνία λήξης της υποχρέωσης. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Υπόλοιπα με λήξη εντός 12 μηνών με εξαίρεση το δανεισμό, ισούνται με τις λογιστικές τους αξίες, αφού η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2021	Μέχρι 1 χρόνο €	1 μέχρι 2 χρόνια €	2 μέχρι 5 χρόνια €	Πάνω από 5 χρόνια €	Σύνολο €
Δανεισμός ⁽¹⁾	7,371,113	12,440,850	54,516,850	19,969,665	94,298,478
Δανεισμός από τρίτους ⁽¹⁾	1,963,784	1,904,654	6,619,415	-	10,487,853
Μετατρέψιμα χρεόγραφα ⁽¹⁾⁽³⁾	-	-	89,792,830	118,047,491	207,840,321
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	2,199,692	2,199,692	6,599,076	5,733,192	16,731,652
Τραπεζικά παρατραβήγματα	14,738,016	-	-	-	14,738,016
Ενδεχόμενη υποχρέωση ⁽²⁾	-	-	2,991,815	-	2,991,815
	<u>26,272,605</u>	<u>16,545,196</u>	<u>160,519,986</u>	<u>143,750,348</u>	<u>347,088,135</u>
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές ⁽⁴⁾	<u>29,349,738</u>	<u>11,200,412</u>	<u>20,534,088</u>	-	<u>61,084,238</u>
	<u>55,622,343</u>	<u>27,745,608</u>	<u>181,054,074</u>	<u>143,750,348</u>	<u>408,172,373</u>
Εγγυήσεις (Σημ. 35(α))	<u>7,908,878</u>	-	-	-	<u>7,908,878</u>
	<u>63,531,221</u>	<u>27,745,608</u>	<u>181,054,074</u>	<u>143,750,348</u>	<u>416,081,251</u>
31 Δεκεμβρίου 2020	Μέχρι 1 χρόνο €	1 μέχρι 2 χρόνια €	2 μέχρι 5 χρόνια €	Πάνω από 5 χρόνια €	Σύνολο €
Δανεισμός ⁽¹⁾	9,448,514	13,318,315	62,867,926	55,085	85,689,840
Δανεισμός από τρίτους ⁽¹⁾	1,381,658	3,825,403	13,435,472	4,086,466	22,728,999
Μετατρέψιμα χρεόγραφα ⁽¹⁾⁽³⁾	-	-	86,950,564	112,468,613	199,419,177
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	2,199,692	2,199,692	6,599,076	7,913,192	18,911,652
Τραπεζικά παρατραβήγματα	10,374,631	-	-	-	10,374,631
Ενδεχόμενο αντάλλαγμα ⁽²⁾	-	-	2,876,745	-	2,876,745
	<u>23,404,495</u>	<u>19,343,410</u>	<u>172,729,783</u>	<u>124,523,356</u>	<u>340,001,044</u>
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές ⁽⁴⁾	<u>21,210,634</u>	-	-	-	<u>21,210,634</u>
	<u>44,615,129</u>	<u>19,343,410</u>	<u>172,729,783</u>	<u>124,523,356</u>	<u>361,211,678</u>
Εγγυήσεις (Σημ. 35(α))	<u>21,438,871</u>	-	-	-	<u>21,438,871</u>
	<u>66,054,000</u>	<u>19,343,410</u>	<u>172,729,783</u>	<u>124,523,356</u>	<u>382,650,549</u>

⁽¹⁾ Οι μελλοντικοί τόκοι του τραπεζικού δανεισμού, δανεισμού από τρίτους και των μετατρέψιμων χρεογράφων που συμπεριλαμβάνονται στον πιο πάνω πίνακα ανέρχονται σε €11,384,417 (2020: €7,909,768), €1,069,109 (2020: €2,943,257) και €47,766,618 (2020: €51,865,811) αντίστοιχα. Η αποπληρωμή των μετατρέψιμων χρεογράφων συνδέεται με τις μελλοντικές ταμειακές ροές που καθορίζουν την δίκαιη αξία του έργου Νεάπολης (Σημ. 19 και 30).

⁽²⁾ Το ενδεχόμενο αντάλλαγμα ύψους €2,991,815 (2020: €2,876,745) αποτελεί μέρος της τιμής για την εξαγορά της μειοψηφίας στην θυγατρική εταιρεία, Ergomakers Limited (Σημ. 31).

⁽³⁾ Η 1η δόση για την εξόφληση των μετατρέψιμων χρεογράφων μπορεί να επεκταθεί έως το 2023 και η 2η έως το 2027.

⁽⁴⁾ Περιλαμβάνει μελλοντική απόδοση επενδυτή ύψους €8.071.098 (2020: €μηδέν).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.4 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Οι επιδιώξεις του Συγκροτήματος όταν διαχειρίζεται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας του Συγκροτήματος να συνεχίσει βάσει της αρχής της δρώσας λειτουργικής μονάδας με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους μετόχους και ωφελήματα για άλλα πρόσωπα που έχουν συμφέροντα στο Συγκρότημα και να διατηρήσει μια βέλτιστη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσει το κόστος κεφαλαίου.

Το Συγκρότημα 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' και 'βραχυπρόθεσμων και μη βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων μίσθωσης' όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό) μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως 'ίδια κεφάλαια' όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό, προσθέτοντας τον καθαρό δανεισμό.

Η σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ήταν ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Δανεισμός (Σημ. 30)	107,070,822	107,938,183
Μετατρέψιμα χρεόγραφα (Σημ. 30)	117,000,000	115,532,202
Υποχρεώσεις από μισθώσεις (Σημ. 32)	13,306,437	14,639,041
Σύνολο δανεισμού	<u>237,377,259</u>	<u>238,109,426</u>
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 27)	<u>(45,284,751)</u>	<u>(25,176,702)</u>
Καθαρός δανεισμός	192,092,508	212,932,724
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>266,688,361</u>	<u>250,606,141</u>
Σύνολο κεφαλαίου	<u>458,780,869</u>	<u>463,538,865</u>
Σχέση δανειακών προς το σύνολο των απασχολούμενων κεφαλαίων	<u>42%</u>	<u>46%</u>

Η μείωση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων κατά το 2021 ήταν αποτέλεσμα κυρίως της αύξησης των ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων και της αύξησης των κερδών του Συγκροτήματος.

Τα δεσμευμένα μετρητά, ύψους €27,895,018 (2020: €54,020,023) (Σημ. 26), δεν συμπεριλαμβάνονται στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.5 Εκτίμηση δίκαιων αξιών

Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμούνται στον ισολογισμό σε δίκαιη αξία με βάση τις μεθόδους εκτίμησης. Τα διάφορα επίπεδα έχουν προσδιοριστεί ως εξής:

- Χρηματιστηριακές τιμές (μη προσαρμοσμένες) σε ενεργείς αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις (Επίπεδο 1).
- Στοιχεία εισαγωγής εκτός από χρηματιστηριακές τιμές τίτλων που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση, είτε άμεσα (δηλαδή ως τιμές) ή έμμεσα (δηλαδή που προέρχονται από τιμές) (Επίπεδο 2).
- Στοιχεία εισαγωγής για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση που δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς (δηλαδή μη παρατηρήσιμα στοιχεία εισαγωγής) (Επίπεδο 3).

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Συγκροτήματος τα οποία είναι υπολογισμένα σε δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:			
- Μετοχικοί τίτλοι	3,470	-	3,470
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων:			
- Μετοχικοί τίτλοι	-	9,047,852	9,047,852
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	3,470	9,047,852	9,051,322
Υποχρεώσεις			
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:			
- Μετατρέψιμα χρεόγραφα	-	117,000,000	117,000,000
- Ενδεχόμενο αντάλλαγμα	-	2,991,815	2,991,815
Σύνολο υποχρεώσεων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	-	119,991,815	119,991,815

Δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ Επιπέδου 1,2 και 3 κατά τη διάρκεια του έτους.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.5 Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Συγκροτήματος οι οποίες είναι υπολογισμένες σε δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:			
- Μετοχικοί τίτλοι	3,470	-	3,470
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων:			
- Μετοχικοί τίτλοι	-	9,319,369	9,319,369
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	3,470	9,319,369	9,322,839
Υποχρεώσεις			
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:			
- Μετατρέψιμα χρεόγραφα	-	115,532,202	115,532,202
- Ενδεχόμενο αντάλλαγμα	-	2,876,745	2,876,745
Σύνολο υποχρεώσεων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	-	118,408,947	118,408,947

Δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ επιπέδου 1,2 και 3 κατά την διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

Χρηματοοικονομικά μέσα που παρουσιάζονται στο Επίπεδο 1

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπορεύονται σε ενεργές αγορές και η αγορά μπορεί να χαρακτηριστεί ως ενεργή για την τιμή του χρηματοοικονομικού μέσου, αν βασίζεται στις χρηματιστηριακές τιμές την ημερομηνία του ισολογισμού ή καθορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Η χρηματιστηριακή τιμή που χρησιμοποιείται για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχει το Συγκρότημα είναι η τρέχουσα τιμή προσφοράς. Αυτά τα μέσα περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1. Τα χρηματοοικονομικά μέσα που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 περιλαμβάνουν επενδύσεις σε μετοχές στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου, που ταξινομούνται ως εμπορικοί τίτλοι. Μια αγορά θεωρείται ως ενεργή, εάν οι χρηματιστηριακές τιμές είναι άμεσα και τακτικά διαθέσιμες από ένα χρηματιστήριο, χρηματιστή, υπηρεσία εκτίμησης, ή εποπτική υπηρεσία, και εκείνες οι τιμές αντιπροσωπεύουν πραγματικές και συχνές συναλλαγές αγοράς σε καθαρά εμπορική βάση.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.5 Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα που παρουσιάζονται στο Επίπεδο 2

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν εμπορεύονται σε ενεργή αγορά (για παράδειγμα, μετοχικοί τίτλοι που δεν είναι εισηγμένοι σε χρηματιστήριο) καθορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Αυτές οι μέθοδοι αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς, που είναι διαθέσιμα, και βασίζονται όσο το δυνατό λιγότερο σε εκτιμήσεις που σχετίζονται άμεσα με την οντότητα. Εάν όλα τα βασικά δεδομένα που χρειάζονται στον καθορισμό της δίκαιης αξίας ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο αυτό περιλαμβάνεται στο Επίπεδο 2.

Χρηματοοικονομικά μέσα που παρουσιάζονται στο Επίπεδο 3

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν εμπορεύονται σε ενεργή αγορά ή εμπορεύονται σε ενεργή αγορά αλλά η αγορά δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως ενεργή σε σχέση με τη τιμή του χρηματοοικονομικού μέσου, η χρηματιστηριακή τιμή αγοράς δεν αντικατοπτρίζει την δίκαιη αξία του χρηματοοικονομικού μέσου η οποία καθορίζεται χρησιμοποιώντας άλλες μεθόδους αποτίμησης. Αυτά τα χρηματοοικονομικά μέσα περιλαμβάνονται στο επίπεδο 3 διότι σημαντικά στοιχεία εισαγωγής δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Η δίκαιη αξία των μετατρέψιμων χρεογράφων περιλαμβάνεται σε Επίπεδο 3. Η μέθοδος και τα σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα τα οποία χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό της δίκαιης αξίας τους περιγράφονται στη Σημείωση 30.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει αλλαγές στις επενδύσεις Επιπέδου 3 για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021:

	Μετοχικοί τίτλοι Επίπεδο 3 €	Μετατρέψιμα χρεόγραφα Επίπεδο 3 €	Ενδεχόμενο αντάλλαγμα Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2021	9,319,369	115,532,202	2,876,745	127,728,336
Ζημιά που αναγνωρίστηκε στα αποθεματικά δίκαιης αξίας	(271,516)	-	-	(271,516)
Καθαρή ζημιά από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	-	1,467,798	-	1,467,798
Επανεκτίμηση ενδεχόμενου ανταλλάγματος (Σημ. 11)	-	-	115,070	115,070
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	9,047,853	117,000,000	2,991,815	129,039,668

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.5 Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει αλλαγές στις επενδύσεις Επιπέδου 3 για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020:

	Μετοχικοί τίτλοι Επίπεδο 3 €	Μετατρέψιμα χρεόγραφα Επίπεδο 3 €	Ενδεχόμενο αντάλλαγμα Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2020	9,829,602	114,640,000	2,766,081	127,235,703
Ζημιά που αναγνωρίστηκαν στα αποθεματικά δίκαιης αξίας	(510,233)	-	-	(510,233)
Καθαρή ζημιά από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	-	892,202	-	892,202
Επανεκτίμηση ενδεχόμενου ανταλλάγματος(Σημ. 11)	-	-	110,644	110,664
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020	9,319,369	115,532,202	2,876,745	127,728,336

Στις σημειώσεις 23 και 30 παρουσιάζονται οι γνωστοποιήσεις των δίκαιων αξιών των χρηματοοικονομικών περυσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων και των μετατρέψιμων χρεογράφων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία, αντίστοιχα.

Το Συγκρότημα Leptos Calypso Hotels Limited στο οποίο το Συγκρότημα έχει ένα ποσοστό συμμετοχής λογιζόμενο ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων, ακολουθεί τις πρόνοιες του ΔΛΠ 40 “Επενδύσεις σε ακίνητα” και του ΔΛΠ 16 “Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός” για να καθορίσει τη δίκαιη αξία των επενδυτικών ακινήτων και ακινήτων αντίστοιχα (Σημ. 23).

Η λογιστική αξία μείον πρόβλεψη για εμπορικά εισπρακτέα και πληρωτέα θεωρείται ότι προσεγγίζει τις δίκαιες αξίες τους. Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων (Επίπεδο 2) και των μακροπρόθεσμων εμπορικών εισπρακτέων (Επίπεδο 2) για σκοπούς γνωστοποίησης υπολογίζεται με την προεξόφληση των μελλοντικών συμβατικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας το τρέχον επιτόκιο της αγοράς που είναι διαθέσιμο στο Συγκρότημα για παρόμοια χρηματοοικονομικά μέσα.

Αναφερθείτε στη Σημείωση 19 για τις γνωστοποιήσεις των δίκαιων αξιών των επενδύσεων σε ακίνητα που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία.

6.6 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Το Συγκρότημα δεν έχει οποιαδήποτε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ή χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που υπόκεινται σε συμψηφισμό, επιβλητή κύρια συμφωνία συμψηφισμού ή οποιοσδήποτε παρόμοιος συμφωνίες.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

7. Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις

Η κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση λογιστικών υπολογισμών τα οποία σπανίως ισούνται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Η Διεύθυνση πρέπει επίσης να κάνει εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος. 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.

(α) Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

Το Συγκρότημα κάνει υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Ως αποτέλεσμα οι λογιστικοί υπολογισμοί σπανίως ισούνται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Οι υπολογισμοί και οι παραδοχές που πιθανό να προκαλέσουν ουσιώδεις αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος παρουσιάζονται πιο κάτω.

- **Επανεκτίμηση επενδυτικών ακινήτων**

Για την επανεκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων το Διοικητικό Συμβούλιο βασίζεται είτε σε δικές του εκτιμήσεις ή σε εκτιμήσεις ανεξάρτητων εξωτερικών επαγγελματικών εκτιμητών με βάση τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 13 “Αποτίμηση Δίκαιης Αξίας”. Το ΔΠΧΑ 13 απαιτεί όπως η δίκαιη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων υπολογίζεται με βάση τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση, που λαμβάνει υπόψη τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου από την οπτική των συμμετεχόντων στην αγορά, η οποία είναι:

- (α) Φυσικά δυνατή χρήση - λαμβάνει υπόψη τα φυσικά χαρακτηριστικά του περιουσιακού στοιχείου τα οποία θα λάμβαναν υπόψη οι συμμετέχοντες στην αγορά (π.χ. η τοποθεσία ή το μέγεθος ενός ακινήτου), και
- (β) Νομικά επιτρεπτή χρήση - λαμβάνει υπόψη οποιουδήποτε νομικούς περιορισμούς στη χρήση του περιουσιακού στοιχείου που οι συμμετέχοντες στην αγορά θα λάμβαναν υπόψη (π.χ. πολεοδομικοί κανονισμοί που ισχύουν για ένα ακίνητο), και
- (γ) Οικονομικά εφικτή χρήση - λαμβάνει υπόψη το εάν η χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή και νομικά επιτρεπτή παράγει επαρκή έσοδα ή ταμειακές ροές (λαμβάνοντας υπόψη το κόστος της μετατροπής του περιουσιακού στοιχείου για τη συγκεκριμένη χρήση) για την επίτευξη απόδοσης επένδυσης που οι συμμετέχοντες στην αγορά θα απαιτούσαν από μια επένδυση στο συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο μέσω της συγκεκριμένης χρήσης του.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

7. Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

- **Επανεκτίμηση επενδυτικών ακινήτων (συνέχεια)**

Αυτή η επανεκτίμηση απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης ως προς την μέγιστη και βέλτιστη χρήση. Το Διοικητικό Συμβούλιο ασκεί σημαντική κρίση για να αξιολογήσει τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου εάν πληρούνται τα πιο πάνω κριτήρια για αλλαγές στη βάση εκτίμησης και για τα σημαντικά δεδομένα και υποθέσεις που χρησιμοποιούνται για τις εκτιμήσεις. Για το λογιστικό υπολογισμό και τις κύριες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν αναφερθείτε στη Σημείωση 19.

Στην περίπτωση που το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι πληρούνται τα κριτήρια του ΔΛΠΑ 13 και με βάση τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες μπορεί να αξιολογηθεί με εύλογη βεβαιότητα ότι η ανάπτυξη του έργου είναι οικονομικά εφικτή, πέραν του ότι είναι φυσικά δυνατή και νομικά επιτρεπτή, τότε η δίκαιη αξία του επενδυτικού ακινήτου βασίζεται στις μελλοντικές εισροές από την ανάπτυξη του εν λόγω ακινήτου ως ενιαία ανάπτυξη. Αυτή είναι η βάση που υιοθετήθηκε για τον καθορισμό της δίκαιης αξίας των επενδυτικών ακινήτων που αφορούν τα έργα Νεάπολης, Απόλλων Υλάτης, Καγκέλλι και Καρίνα στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εκτιμήσει ότι, με βάση τα κριτήρια του ΔΛΠΑ 13 και λαμβάνοντας υπόψη τις οικονομικές συνθήκες, μπορεί να αξιολογηθεί με εύλογη βεβαιότητα ότι η μέγιστη και βέλτιστη χρήση αυτών των ακινήτων είναι η ενιαία ανάπτυξη τους ως έργα.

Η πανδημία, COVID-19 και ο τερματισμός του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος ("ΚΕΠ") δημιούργησε ένα επίπεδο αβεβαιότητας στην αγορά των επενδυτικών ακινήτων στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολόγησε τους κινδύνους όπως επίσης και τις πιθανές θετικές εξελίξεις που προκύπτουν ως αποτέλεσμα των νέων σχεδίων προσέλκυσης επενδύσεων.

Οι αποτιμήσεις επενδύσεων σε ακίνητα υπόκεινται σε παραδοχές που βασίζονται στην αγορά σχετικά με τα προεξοφλητικά επιτόκια και το ρυθμό απορρόφησης. Δεδομένης της μείωσης του όγκου των συναλλαγών κατά τη διάρκεια του COVID-19, τον τερματισμό του ΚΕΠ, της αστάθειας στις αγορές και της έλλειψης βεβαιότητας σχετικά με την οικονομική ανάκαμψη, είναι πιθανό να υπάρξουν μεταβολές σε αυτές τις βασικές εισροές μετά τις 31 Δεκεμβρίου 2021. Ως αποτέλεσμα των πιο πάνω, υπάρχει λιγότερη βεβαιότητα που κατά συνέπεια επιβάλλει ψηλότερο βαθμό προσοχής στις εκτιμήσεις των ακινήτων. Το γεγονός αυτό αντιπροσωπεύει μια σημαντική αβεβαιότητα εκτίμησης σε σχέση με την δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

7. Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

- **Επανεκτίμηση επενδυτικών ακινήτων (συνέχεια)**

Οι κύριες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της δίκαιης αξίας του έργου Νεάπολης αναφέρονται στη Σημείωση 19. Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο ήταν κατά 2% ψηλότερο/χαμηλότερο από τις εκτιμήσεις της Διεύθυνσης, η δίκαιη αξία του ακινήτου θα ήταν κατά €61,485,106/€81,079,311 χαμηλότερη/ψηλότερη. Εάν οι υπολογιζόμενες τιμές πώλησης ήταν κατά 10% χαμηλότερες/ψηλότερες από τις εκτιμήσεις της Διεύθυνσης, η δίκαιη αξία του ακινήτου θα ήταν κατά €59,530,367 χαμηλότερη/ψηλότερη. Εάν τα υπολογιζόμενα κόστη κατασκευής ήταν κατά 10% ψηλότερα/χαμηλότερα, η δίκαιη αξία του ακινήτου θα ήταν κατά €24,017,653 χαμηλότερη/ψηλότερη. Εάν ο χρόνος αποπεράτωσης ήταν κατά τρία χρόνια μεγαλύτερος/μικρότερος, η δίκαιη αξία του ακινήτου θα ήταν κατά €29,052,061/€36,943,893 χαμηλότερη/ψηλότερη.

- **Δίκαιη αξία μετατρέψιμων χρεογράφων**

Η δίκαιη αξία των μετατρέψιμων χρεογράφων τα οποία ορίστηκαν κατά την αρχική αναγνώριση σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων υπολογίστηκε ως ένα ενιαίο χρηματοοικονομικό μέσο συμπεριλαμβανομένων των ενσωματωμένων παραγώγων. Η δίκαιη αξία των μετατρέψιμων χρεογράφων προσδιορίζεται με τη χρήση προεξοφλημένων ταμειακών ροών για τα διαφορετικά πιθανά ενδεχόμενα αποπληρωμής των χρεογράφων ή μετατροπής τους σε μετοχές στη θυγατρική εταιρεία, που βασίζονται σε σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα.

Ο καθορισμός της δίκαιης αξίας κατά την αρχική αναγνώριση και τη μεταγενέστερη αποτίμηση απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης από το Διοικητικό Συμβούλιο του Συγκροτήματος. Οι κύριες παραδοχές των μελλοντικών ταμειακών ροών, του προεξοφλητικού επιτοκίου και ο καθορισμός της πιθανότητας των διαφόρων ενδεχόμενων, που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της δίκαιης αξίας αναφέρονται στη (Σημείωση 30). Ανάλογα με την διαμόρφωση των παραδοχών που έχουν ληφθεί υπόψη για τον καθορισμό της δίκαιης αξίας των μετατρέψιμων χρεογράφων στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ενδέχεται να υπάρξει σημαντική απόκλιση στην αξία αυτή στο μέλλον που θα επηρεάσει τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, ενόψει των πιο πάνω, ζήτησε από εξωτερικούς ανεξάρτητους επαγγελματίες συμβούλους να αξιολογήσουν την δίκαιη αξία των μετατρέψιμων χρεογράφων στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, ούτως ώστε να διασφαλιστεί ότι η δίκαιη αξία που βασίζεται στην εσωτερική εκτίμηση δεν αποκλίνει σημαντικά. Οι εξωτερικοί σύμβουλοι αξιολόγησαν την εκτίμηση του Διοικητικού Συμβουλίου και υιοθέτησαν επίσης μια εναλλακτική μεθοδολογία (binomial option valuation model) η οποία αντανάκλα την πολυπλοκότητα των όρων έκδοσης των χρεογράφων και την τρέχουσα κατάσταση, καταλήγοντας σε ένα εύλογο εύρος τιμών. Το Διοικητικό Συμβούλιο κατέληξε ότι δεν χρειάστηκε διαφοροποίηση της δίκαιης αξίας των μετατρέψιμων χρεογράφων όπως καθορίστηκε από την Διεύθυνση.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

7. Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

- **Δίκαιη αξία μετατρέψιμων χρεογράφων (συνέχεια)**

Η πανδημία COVID-19 και ο τερματισμός του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος ("ΚΕΠ") επηρέασαν την δραστηριότητα σε πολλούς τομείς της οικονομίας και τις παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές. Αυτό δημιούργησε ένα επίπεδο αβεβαιότητας που θα μπορούσε να παραμείνει για κάποιο χρονικό διάστημα και να φέρει μαζί της μεγάλη αβεβαιότητα και πρόκληση για πολλές επιχειρήσεις. Ως αποτέλεσμα θεωρούμε ότι μπορεί να δοθεί μικρότερη βαρύτητα στα ιστορικά και τρέχουσα οικονομικά στοιχεία και αποδόσεις της αγοράς για σκοπούς σύγκρισης ή/και για τον σχηματισμό γνώμης σχετικά με βασικές παραμέτρους/παραδοχές που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση της δίκαιης αξίας των μετατρέψιμων χρεογράφων. Ως αποτέλεσμα των πιο πάνω, υπάρχει λιγότερη βεβαιότητα που κατά συνέπεια επιβάλλει ψηλότερο βαθμό προσοχής στην εκτίμηση της δίκαιης αξίας των μετατρέψιμων χρεογράφων. Το γεγονός αυτό αντιπροσωπεύει μια σημαντική αβεβαιότητα εκτίμησης σε σχέση με την δίκαιη αξία των μετατρέψιμων χρεογράφων.

Οι μελλοντικές επιπτώσεις των πιο πάνω στην Κυπριακή οικονομία, αλλά και παγκοσμίως, και συνεπώς στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, ταμειακές ροές και θέση του Συγκροτήματος, είναι δύσκολο να προβλεφθούν και ως αποτέλεσμα οι προβλέψεις και οι υπολογισμοί της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος μπορεί να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για να διατηρήσει τη βιωσιμότητα του Συγκροτήματος και την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του στο τρέχον οικονομικό περιβάλλον.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο αυξηθεί/μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης, το κέρδος του Συγκροτήματος μετά τη φορολογία θα ήταν κατά €3,047,819/€3,155,909 (2020: €3,926,604/€4,166,642) χαμηλότερο/ψηλότερο λόγω της αλλαγής της δίκαιης αξίας του δανεισμού που αποτιμάται σε δίκαιη αξία.

Εάν η πιθανότητα που καθορίστηκε για ενδεχόμενα αποπληρωμής ή μετατροπής των χρεογράφων μεταβληθεί κατά +/-5%, το εύρος της δίκαιης αξίας των μετατρέψιμων ομολόγων θα ήταν από €107,689,954 (2020: €107,261,982) μέχρι €122,790,906 (2020: €120,816,535).

(β) Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος

- **Υποχρέωση συμμετοχής Επενδυτή**

Στις 13 Απριλίου 2021, η θυγατρική εταιρεία Ergomakers Limited συνήψε συμφωνία με τρίτο επενδυτή ύψους €28.000.000. Η συμφωνία προβλέπει αρχική εισροή €11.200.000 και το υπόλοιπο ποσό €16.800.000 θα καταβληθεί με την ολοκλήρωση συγκεκριμένων σταδίων ανάπτυξης του έργου Limassol Blu Marine. Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία έλαβε το ποσό των €17.900.000 (Σημείωση 34). Το υπόλοιπο ποσό των €10.100.000 αναμένεται να εισπραχθεί εντός του 2022.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

7. Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

• Υποχρέωση συμμετοχής Επενδυτή (συνέχεια)

Η θυγατρική εταιρεία Ergomakers Limited έχει την υποχρέωση να αποπληρώσει τον επενδυτή με βάση ένα σταθερό ποσοστό επί των συνολικών καθαρών εσόδων, όπως ορίζεται στη συμφωνία, από μέρος των μελλοντικών πωλήσεων του συγκεκριμένου έργου. Σε περίπτωση που η θυγατρική εταιρεία Ergomakers Limited ολοκληρώσει το έργο εντός τριών ετών και τα σχετικά ακίνητα παραμείνουν διαθέσιμα προς πώληση, τότε ο επενδυτής υποχρεούται να αποδεχθεί ακίνητα από το έργο, σε προκαθορισμένες τιμές, όπως ορίζονται στη συμφωνία, ως αποπληρωμή της επένδυσης. Το μερίδιο του επενδυτή στα συνολικά καθαρά έσοδα του έργου είναι το ποσό που αντιστοιχεί στα καθαρά έσοδα που θα καταβληθούν από την θυγατρική εταιρεία Ergomakers Limited στον επενδυτή σύμφωνα με τις διατάξεις της συμφωνίας επενδυτή. Αυτό το ποσό δεν πρέπει να είναι μικρότερο από €37,334,706 πληρωτέο σε μετρητά ή/και ακίνητα. Ανεξάρτητα από το εάν όλα τα σχετικά ακίνητα θα έχουν πωληθεί ή όχι, το ποσό αυτό θα θεωρείται ως το ελάχιστο ποσό του μεριδίου του επενδυτή στα καθαρά έσοδα σύμφωνα με τη συμφωνία. Η ευθύνη συμμετοχής του επενδυτή διασφαλίζεται και με την υποθήκη της γης του έργου.

Το Συγκρότημα ακολουθεί τις πρόνοιες του ΔΛΠ 7 για την αξιολόγηση και ταξινόμηση των ταμειακών ροών. Η Διοίκηση αξιολόγησε τις πρόνοιες της παραπάνω επενδυτικής συμφωνίας και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι όλες οι ταμειακές ροές που προκύπτουν προέρχονται από τις κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας καθώς αντιπροσωπεύουν κινήσεις στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που προκύπτουν από τις λειτουργικές δραστηριότητες. Ως εκ τούτου έχουν ταξινομηθεί μεταξύ των ταμειακών ροών από τις εργασίες του Συγκροτήματος.

8. Ανάλυση κατά τομέα

Σύμφωνα με τη προσέγγιση της διεύθυνσης σχετικά με το ΔΠΧΑ 8, οι λειτουργικοί τομείς παρουσιάζονται με βάση την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται προς το Διοικητικό Συμβούλιο (το ανώτατο όργανο λήψης λειτουργικών αποφάσεων), που είναι υπεύθυνο για τη κατανομή πόρων στους αναφερόμενους τομείς και την αξιολόγηση της απόδοσής τους. Όλοι οι λειτουργικοί τομείς που χρησιμοποιούνται από το Συγκρότημα πληρούν τον ορισμό ενός αναφερόμενου τομέα σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 οι βασικοί τομείς δραστηριότητας του Συγκροτήματος είναι:

- (1) ανάπτυξη πώληση ακινήτων, και επαναπωλήσεις ακινήτων
- (2) επενδύσεις σε ακίνητα και σε κινητές αξίες,
- (3) παροχή ιατρικών υπηρεσιών, και
- (4) παροχή εκπαιδευτικών υπηρεσιών.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

8. Ανάλυση κατά τομέα (συνέχεια)

Σε σχέση με τον πιο κάτω πίνακα, στον οποίο παρουσιάζεται ανάλυση των τομέων δραστηριότητας, διευκρινίζονται τα ακόλουθα:

- (1) Δεν υπάρχουν πωλήσεις ή άλλες συναλλαγές μεταξύ των διαφόρων τομέων δραστηριότητας.
- (2) Το περιουσιακά στοιχεία ανά τομέα περιλαμβάνουν κυρίως ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμό, περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης, αποθέματα, εμπορικά και άλλα εισπρακτέα και ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.
- (3) Οι υποχρεώσεις ανά τομέα περιλαμβάνουν υποχρεώσεις από εργασίες και δανεισμό.
- (4) Οι κεφαλαιουχικές δαπάνες αντιπροσωπεύουν προσθήκες στα ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμό (Σημ. 18).

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος, αξιολογεί την απόδοση των λειτουργικών τομέων βασισμένη στη κέρδος/(ζημιά) εργασιών, τα χρηματοδοτικά έξοδα και έσοδα, το μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) συνδεδεμένων εταιρειών και το κέρδος/(ζημιά) για το έτος ανά τομέα. Οι άλλες πληροφορίες που παρέχονται, εκτός όπως σημειώνονται πιο κάτω, λογίζονται σύμφωνα με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021 είναι ως εξής:

	Ανάπτυξη γης €	Επενδύσεις €	Ιατρικές υπηρεσίες €	Εκπαιδευτικές υπηρεσίες €	Συγκρότημα €
Κύκλος εργασιών / ανά τομέα	<u>48,334,813</u>	<u>-</u>	<u>5,298,345</u>	<u>10,893,544</u>	<u>64,526,702</u>
Κέρδος εργασιών	18,078,699	2,465,880	1,851,379	2,832,123	25,228,081
<i>Περιλαμβάνει:</i>					
<i>Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 18)</i>	(33,260)	-	(110,516)	(382,635)	(526,411)
<i>Αποσβέσεις στοιχείων με δικαίωμα χρήσης (Σημ. 20)</i>	(12,584)	-	(108,269)	(498,066)	(618,919)
<i>Κέρδος από την αποδέσμευση πληρωμής ενοικείου (Σημ. 11)</i>	-	-	780,000	-	780,000
<i>Κέρδη δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα (Σημ. 19)</i>	154,175	2,794,313	-	-	2,948,488
<i>Απομείωση επενδύσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 21)</i>	(115,000)	-	-	-	(115,000)
<i>Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες (Σημ. 21)</i>	14,809,019	-	-	-	14,809,019
<i>Χρηματοδοτικά έξοδα - καθαρά (Σημ. 14)</i>	(4,086,506)	(986,549)	(329,854)	(540,028)	(5,942,937)
<i>Καθαρά κέρδη από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Σημ. 30)</i>	-	(1,467,798)	-	-	(1,467,798)
Κέρδος πριν τη φορολογία	<u>13,992,193</u>	<u>11,533</u>	<u>1,521,525</u>	<u>2,292,095</u>	<u>17,817,346</u>
Χρέωση φορολογίας	(429,010)	(1,863)	-	-	(430,873)
Κέρδος για το έτος	<u>13,563,183</u>	<u>9,670</u>	<u>1,521,525</u>	<u>2,292,095</u>	<u>17,386,473</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

8. Ανάλυση κατά τομέα (συνέχεια)

Τα αποτελέσματα κατά τομέα για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι ως εξής:

	Ανάπτυξη γης €	Επενδύσεις €	Ιατρικές υπηρεσίες €	Εκπαιδευτικές υπηρεσίες €	Συγκρότημα €
Κύκλος εργασιών / ανά τομέα	<u>51,357,041</u>	-	<u>4,784,544</u>	<u>9,503,637</u>	<u>65,645,222</u>
Κέρδος εργασιών	11,149,484	2,500,512	1,143,729	1,782,061	16,575,786
<i>Περιλαμβάνει:</i>					
<i>Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 18)</i>	(37,921)	-	(124,973)	(275,003)	(437,897)
<i>Κέρδη δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα (Σημ. 19)</i>	93,095	2,671,843	-	-	2,764,938
<i>Απομείωση επενδύσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 11)</i>	-	-	780,000	-	780,000
<i>Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες (Σημ. 21)</i>	2,432,012	-	-	-	2,432,012
<i>Αποσβέσεις στοιχείων με δικαίωμα χρήσης (Σημ. 12)</i>	(12,584)	-	(108,269)	(498,066)	(618,919)
Χρηματοδοτικά έξοδα- καθαρά (Σημ. 14)	(3,046,355)	(957,877)	(354,035)	(590,234)	(4,948,501)
Καθαρή ζημιά από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Σημ. 30)	-	(892,202)	-	-	(892,202)
Κέρδος πριν τη φορολογία	<u>8,103,129</u>	<u>650,433</u>	<u>789,694</u>	<u>1,191,827</u>	<u>10,735,083</u>
Χρέωση φορολογίας	(156,565)	(1,863)	(297)	-	(158,725)
Κέρδος για το έτος	<u>7,946,564</u>	<u>648,570</u>	<u>789,397</u>	<u>1,191,827</u>	<u>10,576,358</u>

Τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις κατά τομέα στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και κεφαλαιουχικές δαπάνες για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή είναι ως εξής:

	Ανάπτυξη γης €	Επενδύσεις €	Ιατρικές υπηρεσίες €	Εκπαιδευτικές υπηρεσίες €	Συγκρότημα €
Περιουσιακά στοιχεία	310,556,780	384,820,505	2,478,564	18,080,915	715,936,764
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες	<u>28,718,262</u>	-	-	-	<u>28,718,262</u>
Ολικά περιουσιακά στοιχεία	<u>339,275,042</u>	<u>384,820,505</u>	<u>2,478,564</u>	<u>18,080,915</u>	<u>744,105,686</u>
Υποχρεώσεις	<u>269,596,112</u>	<u>184,754,517</u>	<u>6,086,018</u>	<u>17,531,575</u>	<u>477,966,665</u>
Κεφαλαιουχικές δαπάνες (Σημ. 18)	38,109	-	211,431	201,890	451,430

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

8. Ανάλυση κατά τομέα (συνέχεια)

Τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις κατά τομέα στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και κεφαλαιουχικές δαπάνες για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή είναι ως εξής:

	Ανάπτυξη γης €	Επενδύσεις €	Ιατρικές υπηρεσίες €	Εκπαιδευτικές υπηρεσίες €	Συγκρότημα €
Περιουσιακά στοιχεία	314,776,576	382,424,844	2,721,443	16,720,583	716,643,446
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες	<u>15,047,676</u>	-	-	-	<u>15,047,676</u>
Ολικά περιουσιακά στοιχεία	<u>329,824,252</u>	<u>382,424,844</u>	<u>2,721,443</u>	<u>16,720,583</u>	<u>731,691,122</u>
Υποχρεώσεις	<u>272,205,284</u>	<u>182,435,858</u>	<u>7,115,469</u>	<u>19,328,370</u>	<u>481,084,981</u>
Κεφαλαιουχικές δαπάνες (Σημ. 18)	35,260	-	133,424	211,444	380,128

Η κύρια χώρα δραστηριότητας του Συγκροτήματος είναι η Κύπρος. Το Συγκρότημα έχει επίσης δραστηριότητες ανάπτυξης γης στην Ελλάδα. Οι δραστηριότητες στην Ελλάδα δεν είναι σημαντικές για να παρουσιάζονται ως ξεχωριστός τομέας εργασιών.

9. Πωλήσεις

(α) Κατανομή των εσόδων από συμβάσεις με πελάτες

Ανάλυση των εσόδων ανά κατηγορία:

	2021 €	2020 €
Πωλήσεις ακινήτων	34,802,766	42,258,765
Επαναπωλήσεις ακινήτων	7,391,283	2,307,001
Έσοδα από προώθηση πωλήσεων (Σημ. 37 (2)(β))	2,801,938	2,618,697
Ιατρικές υπηρεσίες	5,298,345	4,784,544
Εκπαιδευτικές υπηρεσίες	10,893,544	9,503,637
	61,187,876	61,472,644
Επίδραση του σκέλους χρηματοδότησης βάσει του ΔΠΧΑ 15 στις πωλήσεις ακινήτων	3,338,826	4,172,578
	64,526,702	65,645,222

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

9. Πωλήσεις (συνέχεια)

(β) Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που σχετίζονται με συμβάσεις με πελάτες

Το Συγκρότημα έχει αναγνωρίσει τα ακόλουθα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που σχετίζονται με συμβάσεις με πελάτες:

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020 €
Άλλα περιουσιακά στοιχεία αναγνωρισμένα για κόστη για την απόκτηση συμβάσεων με πελάτες			
Κυκλοφορούντα		3,830,278	6,481,299
Μη κυκλοφορούντα		<u>15,022,617</u>	<u>11,818,697</u>
Σύνολο άλλων περιουσιακών στοιχείων αναγνωρισμένα για κόστη για την απόκτηση συμβάσεων με πελάτες	(ii)	<u>18,852,895</u>	<u>18,299,996</u>
Συμβατικές υποχρεώσεις – Πωλήσεις ακινήτων			
Κυκλοφορούντες	(i)	46,245,134	48,543,991
Μη κυκλοφορούντες	(i)	<u>99,305,635</u>	<u>120,987,183</u>
Σύνολο συμβατικών υποχρεώσεων – Πωλήσεις ακινήτων		145,550,769	169,531,174
Συμβατικές υποχρεώσεις - Εκπαιδευτικές υπηρεσίες			
Κυκλοφορούντες		7,734,025	7,752,479
Μη κυκλοφορούντες		<u>675,323</u>	<u>783,609</u>
Σύνολο συμβατικών υποχρεώσεων		<u>153,960,117</u>	<u>178,067,262</u>

Το σκέλος χρηματοδότησης που αναγνωρίστηκε σε σχέση με συμβατικές υποχρεώσεις για το έτος ήταν €4,345,521 (2020: €4,225,325) (Σημ. 14). Το συνολικό ποσό σκέλους χρηματοδότησης που περιλαμβάνεται στις συμβατικές υποχρεώσεις ανέρχεται σε € 8,965,012 (2020: €8,013,355) (Σημ. 24).

(i) Εισόδημα αναγνωρισμένο σε σχέση με συμβατικές υποχρεώσεις

Οι συμβατικές υποχρεώσεις αφορούν προπληρωμές που εισπράχθηκαν για πωλήσεις ακινήτων, το εισόδημα από την πώληση των οποίων μέχρι το τέλος του έτους δεν είχε ακόμη αναγνωριστεί. Το εισόδημα για τις μη βραχυπρόθεσμες συμβατικές υποχρεώσεις αναμένεται να αναγνωριστεί μεταξύ 1 και 2 ετών.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, το ύψος των συμβολαίων που υπογράφηκαν για την πώληση ακινήτων και δεν έχουν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα ανέρχονταν σε €154,920,653 (2020: €162,122,189) σε σχέση με τις συμβατικές υποχρεώσεις ύψους €145,550,769 (2020: €169,531,174).

Τα εισοδήματα του Συγκροτήματος για το έτος 2021 περιλαμβάνουν πωλήσεις ακινήτων ύψους €34,520,721 που αφορούν συμβατικές υποχρεώσεις που υπήρχαν την 1 Ιανουαρίου 2021 (2020: €20,298,579) και σκέλος χρηματοδότησης που αναγνωρίστηκε ύψους €3,297,722 (2020: €4,172,578).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

9. Πωλήσεις (συνέχεια)

(β). Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που σχετίζονται με συμβάσεις με πελάτες (συνέχεια)

(ii) Περιουσιακά στοιχεία αναγνωρισμένα για κόστη για την απόκτηση συμβάσεων με πελάτες

Το περιουσιακό στοιχείο αποσβένεται με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της συγκεκριμένης σύμβασης που αφορά, η οποία συνάδει με το πρότυπο αναγνώρισης των σχετικών εσόδων.

Το Συγκρότημα έχει αναγνωρίσει περιουσιακά στοιχεία σε σχέση με κόστη για την απόκτηση συμβάσεων με πελάτες ύψους € 18,852,895 (2020:€ 18,299,996) τα οποία παρουσιάζονται στα άλλα περιουσιακά στοιχεία του ισολογισμού και τα οποία πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης. Δεν υπήρχαν απομειώσεις στα άλλα περιουσιακά στοιχεία.

Κατά την διάρκεια του έτους, περιουσιακά στοιχεία αναγνωρισμένα σε σχέση με κόστη για την απόκτηση συμβάσεων με πελάτες ύψους €5,591,746 (2020: €14,295,429) αναγνωρίστηκαν στις κερδοζημιές και συμπεριλαμβάνονται στα έξοδα πωλήσεων και προώθησης.

10. Άλλα έσοδα

	2021 €	2020 €
Άλλα έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι:		
Τραπεζικά υπόλοιπα	1,507	5,156
Χρεώστες	134,068	365,670
Αντιστροφή πιστωτικών τόκων από εμπορικούς χρεώστες	-	(122,411)
Σύνολο πιστωτικών τόκων	135,575	248,415
Εισόδημα από μεταφορά δικαιώματος	-	1,570,101
Επιδοτήσεις	574,760	-
Έσοδα από ενοίκια (Σημ. 19)	141,842	122,586
Έσοδα από διαμονή	198,373	257,976
Άλλα έσοδα	970,295	702,062
	2,020,845	2,901,140

11. Άλλα κέρδη - καθαρά

	2021 €	2020 €
Ζημιά από την επανεκτίμηση του ενδεχόμενου ανταλλάγματος (Σημ. 31)	(115,070)	(110,644)
Κέρδη δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα (Σημ. 19)	2,948,488	2,764,938
Κέρδος από την αποδέσμευση πληρωμής ενοικίου (Σημ. 32)	780,000	780,000
Απομείωση επενδύσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 21)	(115,000)	-
	3,498,418	3,434,294

Το κέρδος από την αποδέσμευση πληρωμής ενοικίου πληρεί όλες τις προϋποθέσεις για την εφαρμογή της πρακτικής λύσης με βάση την τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

12. Ανάλυση εξόδων κατά είδος

	2021	2020
	€	€
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 18)	526,411	437,899
Κόστος αποθεμάτων που αναγνωρίστηκε ως έξοδο (περιλαμβάνεται στο κόστος πωλήσεων και επαναπωλήσεων ακινήτων)	27,677,278	24,361,113
Συμβουλευτικές υπηρεσίες	1,457,146	1,244,868
Ιατρικές υπηρεσίες	1,019,636	1,079,734
Απομείωση αποθεμάτων (Σημ. 24)	-	304,985
Έξοδα σχετικά με μισθώσεις	73,245	74,305
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης (Σημ. 20)	618,919	618,919
Αμοιβή ελεγκτών – νόμιμος ελεγκτής της Εταιρείας	256,522	232,248
Αμοιβή ελεγκτών – διαφορά προηγούμενου έτους	13,892	60,042
Χρεώσεις διαχείρισης - 3% επί των πωλήσεων (Σημ. 37 (2) (α))	1,556,061	1,364,529
Χρεώσεις διαχείρισης - 10% επί των λειτουργικών κερδών (Σημ. 37 (2) (α))	2,523,358	1,497,701
Κόστος προσωπικού (Σημ. 13)	6,272,348	6,345,412
Έξοδα διαφήμισης και προώθησης	8,277,953	9,394,026
Διοικητικές υπηρεσίες (Σημ. 37 (2) (γ))	5,334,345	6,359,204
Επαγγελματικά και δικηγορικά έξοδα	326,795	473,464
Επιδιορθώσεις και συντήρηση	301,083	324,051
Συνδρομές και δικαιώματα	358,619	309,176
Λοιπά έξοδα	3,222,081	3,313,555
Συνολικό κόστος πωλήσεων, έξοδα πωλήσεων και προώθησης και διοικητικής λειτουργίας	59,815,692	57,795,231

Τα επαγγελματικά και δικηγορικά έξοδα που παρουσιάζονται πιο πάνω, περιλαμβάνουν αμοιβές ύψους €31,100 (2020: €52,955) για υπηρεσίες φορολογικών συμβουλών και €μηδέν (2020: €μηδέν) για άλλες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτή της Εταιρείας.

13. Κόστος προσωπικού

	2021	2020
	€	€
Μισθοί	5,440,948	5,546,386
Κοινωνικές ασφάλισεις και άλλες εισφορές	640,808	563,334
Εισφορές στο Ταμείο Προνοίας	190,592	235,692
	6,272,348	6,345,412
Μέσος όρος απασχοληθέντος προσωπικού κατά την διάρκεια του έτους	242	224

Το Συγκρότημα, εκτός των εταιρειών του Πανεπιστημίου, Νοσοκομείου και των εταιρειών της Ελλάδας, έχει ένα σχέδιο καθορισμένων εισφορών που χρηματοδοτείται ξεχωριστά και ετοιμάζει τις δικές του οικονομικές καταστάσεις από το οποίο οι υπάλληλοι δικαιούνται πληρωμή ορισμένων ωφελημάτων κατά την αφυπηρέτηση ή πρόωρο τερματισμό των υπηρεσιών τους. Οι εισφορές για τους εργατοϋπάλληλους και τους επιστάτες γίνονται προς το Κεντρικό Ταμείο Προνοίας της κατασκευαστικής βιομηχανίας.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

14. Χρηματοδοτικά έξοδα - καθαρά

	2021 €	2020 €
Χρεωστικοί τόκοι:		
Τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα	3,378,736	3,326,481
Δάνεια από τρίτους	417,776	1,177,905
Τόκοι επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις (Σημ. 20)	867,088	944,581
Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη (Σημ. 37 (2) (δ))	143,880	161,176
Σύνολο χρεωστικών τόκων	<u>4,807,480</u>	<u>5,610,143</u>
Σκέλος χρηματοδότησης από συμβατικές υποχρεώσεις (Σημ. 9)	4,345,521	4,225,325
Άλλα χρηματοδοτικά έξοδα	429,973	337,870
Χρεωστικοί τόκοι που κεφαλαιοποιήθηκαν (Σημ. 24).	(103,605)	(1,011,740)
Σκέλος χρηματοδότησης που κεφαλαιοποιήθηκε (Σημ. 24)	<u>(4,345,521)</u>	<u>(4,225,325)</u>
	5,133,848	4,936,273
Καθαρή συναλλαγματική ζημιά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	9,089	12,228
Κοστος αναδιάρθρωσης δανείων	<u>800,000</u>	<u>-</u>
	<u>5,942,937</u>	<u>4,948,501</u>

15. Χρέωση φορολογίας

	2021 €	2020 €
Τρέχουσα φορολογία:		
Εταιρικός φόρος	392,305	169,690
Αμυντική εισφορά	1,863	2,160
Συνολική τρέχουσα φορολογία	<u>394,168</u>	<u>171,850</u>
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ. 33)		
Δημιουργία και αντιστροφή των προσωρινών διαφορών	36,705	(13,125)
Συνολική αναβαλλόμενη φορολογία	<u>36,705</u>	<u>(13,125)</u>
Χρέωση φορολογίας	<u>430,873</u>	<u>158,725</u>

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

	2021 €	2020 €
Κέρδος πριν τη φορολογία	<u>17,817,346</u>	<u>10,735,083</u>
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμόσιμο ποσοστό εταιρικής φορολογίας	2,332,217	1,410,951
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	298,467	126,884
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(2,401,927)	(680,671)
Φορολογική επίδραση φορολογικών ζημιών για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί απαίτηση αναβαλλόμενης φορολογίας	163,548	-
Δημιουργία και αντιστροφή των προσωρινών διαφορών	36,705	(13,125)
Ειδική εισφορά για την άμυνα	1,863	2,160
Άλλη κίνηση	-	(687,474)
Χρέωση φορολογίας	<u>430,873</u>	<u>158,725</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

15. Χρέωση φορολογίας (συνέχεια)

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου για την Εταιρεία και τις εξαρτημένες της στην Κύπρο είναι 12,5%. Οι εξαρτημένες εταιρείες που είναι εγγεγραμμένες στην Ελλάδα υπόκεινται σε εταιρικό φόρο με ποσοστό 22% (2020: 24%) επί των φορολογητέων κερδών.

Από το φορολογικό έτος 2012, φορολογικές ζημιές μέχρι 5 ετών μπορούν να μεταφερθούν και να χρησιμοποιηθούν έναντι φορολογικών κερδών.

Από την 1 Ιανουαρίου 2009, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις τόκοι μπορεί να εξαιρούνται από εταιρικό φόρο και να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 10%; αυξήθηκε σε 15% από την 31 Αυγούστου 2011 και σε 30% από τις 29 Απριλίου 2013.

Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματα από εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα με ποσοστό 15%, αυξημένο σε 17% από την 31 Αυγούστου 2011, αυξημένο σε 20% από την 1 Ιανουαρίου 2012 και μειωμένο σε 17% από την 1 Ιανουαρίου 2014. Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματος που εισπράχτηκαν από την 1 Ιανουαρίου 2012 και μετά από άλλες εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι της Κύπρου, μπορεί επίσης να υπόκεινται σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα.

Κέρδη από τη διάθεση αξιογράφων που εμπίπτουν στον ορισμό των τίτλων για φορολογικούς σκοπούς (περιλαμβανομένων μετοχών, χρεογράφων, ομολόγων, δικαιωμάτων επ' αυτών, κλπ) εξαιρούνται από Κυπριακό εταιρικό φόρο όμως υπόκεινται σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα.

Δεν υπάρχουν φορολογικές επιπτώσεις στα άλλα συνολικά εισοδήματα που περιλαμβάνονται στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 το Συγκρότημα είχε συσσωρευμένες φορολογικές ζημιές για σκοπούς εταιρικού φόρου στην Κύπρο ύψους €35,926,859 (2020: €57,133,578) (Σημ 33).

Οι πιο πάνω φορολογικές ζημιές μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως ακολούθως:

Έτος που δημιουργήθηκε	Μεταφέρεται μέχρι:	Ποσό (€)
2017	2022	9,313,052
2018	2023	5,450,869
2019	2024	11,625,436
2020	2025	7,500,875
2021	2026	2,036,627
		<u>35,926,859</u>

Φορολογικές ζημιές μέχρι 5 ετών μπορούν να μεταφερθούν και να συμψηφιστούν έναντι των φορολογητέων κερδών του ίδιου του Συγκροτήματος. Φορολογικές ζημιές του τρέχοντος έτους των εταιρειών του Συγκροτήματος που είναι εγγεγραμμένες στην Κύπρο, μπορούν να χρησιμοποιηθούν από οποιαδήποτε εταιρεία του Συγκροτήματος που είναι εγγεγραμμένη στη Κύπρο κατά το ίδιο έτος δεδομένου ότι η ιδιοκτησία ανέρχεται τουλάχιστο στο 75%.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

16. Κέρδος ανά μετοχή

Το βασικό κέρδος ανά μετοχή υπολογίζεται με τη διαίρεση του κέρδους που αναλογεί στους κατόχους μετοχών της Εταιρείας με το μεσοσταθμικό αριθμό εκδομένων μετοχών κατά τη διάρκεια του έτους.

	2021 €	2020 €
Κέρδος που αναλογεί στους μετόχους Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	<u>17,318,336</u>	<u>10,241,766</u>
Κέρδος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας	<u><u>17,318,336</u></u>	<u><u>10,241,766</u></u>
Μεσοσταθμικός αριθμός συνήθων μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια του έτους	<u><u>424,435,205</u></u>	<u><u>424,435,205</u></u>
Κέρδος ανά μετοχή - βασική και πλήρως κατανεμημένη (σεντς ανά μετοχή)	<u><u>4.08</u></u>	<u><u>2.41</u></u>

17. Μερίσματα στο συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 η εξαρτημένη εταιρεία, Harbour Shore Estates Limited, πλήρωσε μερίσματα συνολικού ύψους €350,000 (2020: €3,000,000) από τα οποία αναλογεί στο συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής ποσό ύψους €54,833 (2020: €470,000).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

18. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

	Γη και κτίρια €	Μηχανήματα και εργαλεία €	Οχήματα, έπιπλα και άλλος εξοπλισμός €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2020				
Κόστος	2,112,311	2,953,322	3,328,677	8,394,310
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	<u>(1,014,819)</u>	<u>(2,855,985)</u>	<u>(2,028,889)</u>	<u>(5,899,693)</u>
Καθαρή λογιστική αξία	<u>1,097,492</u>	<u>97,337</u>	<u>1,299,788</u>	<u>2,494,617</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020				
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	1,097,492	97,337	1,299,788	2,494,617
Πωλήσεις	-	70,741	309,387	380,128
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 12)	<u>(37,354)</u>	<u>(94,433)</u>	<u>(306,110)</u>	<u>(437,897)</u>
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>1,060,138</u>	<u>73,645</u>	<u>1,303,065</u>	<u>2,436,848</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021				
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	1,060,138	73,645	1,303,065	2,436,848
Προσθήκες	-	58,311	393,119	451,430
Πωλήσεις ⁽¹⁾	-	-	-	-
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 12)	<u>(83,354)</u>	<u>(77,797)</u>	<u>(365,260)</u>	<u>(526,411)</u>
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>976,784</u>	<u>54,159</u>	<u>1,330,924</u>	<u>2,361,867</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021				
Κόστος	2,112,311	3,082,374	4,009,192	9,203,877
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	<u>(1,135,527)</u>	<u>(3,028,215)</u>	<u>(2,678,268)</u>	<u>(6,842,010)</u>
Καθαρή λογιστική αξία	<u>976,784</u>	<u>54,159</u>	<u>1,330,924</u>	<u>2,361,867</u>

(1) Το Συγκρότημα πούλησε ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμό που περιλαμβάνονταν στα οχήματα, έπιπλα και άλλο εξοπλισμό για τα οποία το κόστος και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ήταν €21,991 (2020: €μηδέν).

Η χρέωση απόσβεσης στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων παρουσιάζεται στις πιο κάτω κατηγορίες εξόδων:

	2021 €	2020 €
Κόστος πωλήσεων	33,261	394,866
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	493,150	43,033
	<u>526,411</u>	<u>437,899</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

19. Επενδύσεις σε ακίνητα

Δίκαιες αξίες επενδύσεων σε ακίνητα στις 31 Δεκεμβρίου 2021:

Χώρα	Γη για εκμετάλλευση και ανάπτυξη στην Κύπρο	Γη για εκμετάλλευση και ανάπτυξη στην Ελλάδα	Διαμερίσματα στην Ελλάδα	2021 Σύνολο
Ιεραρχία δίκαιης αξίας	3	3	3	
	€	€	€	€
Δίκαιη αξία την 1 Ιανουαρίου	373,038,614	2,062,186	524,100	375,624,900
Προσθήκες	105,729	-	211,812	317,541
Μεταβολές στη δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	2,794,313	-	154,175	2,948,488
Δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου	375,938,656	2,062,186	890,087	378,890,929

Δίκαιες αξίες επενδύσεων σε ακίνητα στις 31 Δεκεμβρίου 2020:

Χώρα	Γη για εκμετάλλευση και ανάπτυξη στην Κύπρο	Γη για εκμετάλλευση και ανάπτυξη στην Ελλάδα	Διαμερίσματα στην Ελλάδα	2020 Σύνολο
Ιεραρχία δίκαιης αξίας	3	3	3	
	€	€	€	€
Δίκαιη αξία την 1 Ιανουαρίου	370,857,176	2,062,186	741,000	373,660,362
Μεταφορές	(490,405)	-	-	(490,405)
Μεταβολές στη δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	2,671,843	-	93,095	2,764,938
Μεταφορά από αποθέματα	-	-	(309,995)	(309,995)
Δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου	373,038,614	2,062,186	524,100	375,624,900

Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος σε ακίνητα αποτιμούνται σε δίκαιη αξία. Το Συγκρότημα κατέχει 3 κατηγορίες επενδύσεων σε ακίνητα οι οποίες αποτελούνται από "Γη για εκμετάλλευση και ανάπτυξη στην Κύπρο" (που συμπεριλαμβάνει τα έργα Νεάπολης, Απόλλων Υλάτης και Καγκέλλι και μέρος του ακινήτου Καρίνα), "Γη που κατέχει για εκμετάλλευση και ανάπτυξη στην Ελλάδα" και "Διαμερίσματα στην Ελλάδα".

Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι στις περιπτώσεις όπου τα επενδυτικά ακίνητα αφορούν μεγάλη έκταση γης για ανάπτυξη, για την οποία σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13 δεν μπορεί να αξιολογηθεί με εύλογη βεβαιότητα εάν η ανάπτυξη του έργου είναι οικονομικά εφικτή, έστω και αν κρίνεται ότι η ανάπτυξη τους είναι φυσικά δυνατή και νομικά επιτρεπτή, η δίκαιη αξία υπολογίζεται με βάση την υφιστάμενη χρήση μέχρι να υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ως προς την οικονομική βιωσιμότητα του έργου. Σε τέτοια περίπτωση η δίκαιη αξία βασίζεται σε συγκριτικές τιμές γης ανά τετραγωνικό μέτρο. Αυτή είναι η βάση που υιοθετήθηκε για τον καθορισμό της δίκαιης αξίας των επενδυτικών ακινήτων στην Ελλάδα.

Η πολιτική του Συγκροτήματος είναι να αναγνωρίζει τις μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας δίκαιης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή της αλλαγής στις συνθήκες που προκάλεσαν τη μεταφορά.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

19. Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Τα ακόλουθα ποσά έχουν αναγνωρισθεί στις ενοποιημένες κερδοζημιές:

	2021	2020
	€	€
Εισόδημα από ενοίκια (Σημ. 10)	<u>141,842</u>	<u>122,586</u>

Διαδικασίες εκτίμησης αξιών

Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος σε ακίνητα εκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2021 από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της διοίκησης του Συγκροτήματος τα οποία έχουν πείρα στον κλάδο των ακινήτων και βασίζεται είτε σε δικές τους εκτιμήσεις ή σε εκτιμήσεις ανεξάρτητων εξωτερικών επαγγελματικών εκτιμητών με βάση τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 13 “Αποτίμηση Δίκαιης Αξίας”. Το οικονομικό τμήμα του Συγκροτήματος περιλαμβάνει μια ομάδα που εξετάζει τις εκτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων σε εξαμηνία βάση. Αυτή η ομάδα δίνει αναφορά απευθείας στον Οικονομικό Διευθυντή του Συγκροτήματος. Συζητήσεις σχετικά με τις διαδικασίες εκτίμησης και τα αποτελέσματα, μεταξύ του Οικονομικού Διευθυντή και του Διοικητικού Συμβουλίου πραγματοποιούνται τουλάχιστον μία φορά κάθε εξάμηνο. Στο τέλος κάθε οικονομικού έτους το οικονομικό τμήμα του Συγκροτήματος:

- (i) επαληθεύει όλα τα σημαντικά δεδομένα και υποθέσεις που χρησιμοποιούνται για τις εκθέσεις εκτιμήσεων,
- (ii) αξιολογεί αν υπάρχουν μεταβολές στην αξία των ακινήτων σε σύγκριση με την έκθεση εκτίμησης του προηγούμενου έτους,
- (iii) εάν δικαιολογείται αλλαγή στη βάση εκτίμησης λόγω βεβαιότητας ως προς την οικονομική βιωσιμότητα του έργου, και
- (iv) διεξάγει συζητήσεις με το Διοικητικό Συμβούλιο.

Οι αλλαγές στις δίκαιες αξίες σε Επίπεδο 2 και 3 αναλύονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς κατά τη διάρκεια των συζητήσεων μεταξύ του Οικονομικού Διευθυντή και της ομάδας αποτίμησης. Στο πλαίσιο αυτής της συζήτησης, η ομάδα παρουσιάζει μια έκθεση που εξηγεί τους λόγους για τις μεταβολές της δίκαιης αξίας.

Πληροφορίες για εκτιμήσεις δίκαιης αξίας χρησιμοποιώντας σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα (Επίπεδο 3)

Για τα ακίνητα όπου η δίκαιη αξία υπολογίζεται με βάση την υφιστάμενη χρήση και συγκριτικές τιμές γης και διαμερισμάτων στην Ελλάδα, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε πρόσφατες συναλλαγές για όμοια περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμοσμένα με παραδοχές λόγω της ειδικής φύσης και της μοναδικότητας των ακινήτων και των πολεοδομικών χαρακτηριστικών τους όσον αφορά τη γη:

Επενδυτικά ακίνητα – 2021	Εκτίμηση €	Τεχνική αποτίμησης €	Μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο €
Γη για εκμετάλλευση – Ελλάδα	2,062,186	Συγκριτική μέθοδος	49
Διαμερίσματα προς ενοικίαση - Ελλάδα	890,087	Συγκριτική μέθοδος	3,030

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

19. Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Επενδυτικά ακίνητα – 2020	Εκτίμηση €	Τεχνική αποτίμησης €	Μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο €
Γη για εκμετάλλευση – Ελλάδα	2,062,186	Συγκριτική μέθοδος	49
Διαμερίσματα προς ενοικίαση - Ελλάδα	524,100	Συγκριτική μέθοδος	3,030

Η τιμή της γης ανά τετραγωνικό μέτρο βασίζεται στις ακόλουθες παραμέτρους:

- την πολεοδομική ζώνη στην οποία βρίσκεται το ακίνητο,
- την τοποθεσία του ακινήτου,
- τον συντελεστή δόμησης,
- εάν υπάρχει πολεοδομική άδεια για ανάπτυξη, και
- υπολογισμός για τα καθαρά δομήσιμα μέτρα για την υπολογιζόμενη υλοποίηση των μελλοντικών αναπτύξεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εκτιμήσει ότι με βάση τα κριτήρια του ΔΛΠΧ 13 και λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες η μέγιστη και βέλτιστη χρήση των ακινήτων Νεάπολης, Απόλλων, Υλάτης και Καγκέλλι είναι η ανάπτυξη τους ως έργα (Σημείωση 7) αφού κρίνεται ότι πέραν από φυσικά δυνατή και νομικά επιτρεπτή, είναι και οικονομικά εφικτή. Ως αποτέλεσμα, η δίκαιη αξία αυτών των επενδυτικών ακινήτων βασίζεται στην υπολειμματική μέθοδο (Residual method) και στις προεξοφλημένες ταμειακές ροές από την ανάπτυξη τους.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

19. Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Οι κύριες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ήταν ως ακολούθως:

Έργο	Μέθοδος	Εκτίμηση €	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Χρόνος αποπεράτωσης του έργου Χρόνια	Μέση τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό μέτρο €	Μέσο κατασκευαστικό κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο €
Νεάπολης	Προεξοφλημένες ταμειακές ροές	333,420,430	13	20	3,500	1,200
Απόλλων Υλάτης	Προεξοφλημένες ταμειακές ροές	36,097,334	13.75	11	3,000	1,375
Καγκέλλι	Προεξοφλημένες ταμειακές ροές	3,300,000	15	9	3,000	1,200
Καρίνα	Υπολειμματική μέθοδος	3,120	-	-	3,850	1,550

Οι κύριες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ήταν ως ακολούθως:

Έργο	Μέθοδος	Εκτίμηση €	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Χρόνος αποπεράτωσης του έργου Χρόνια	Μέση τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό μέτρο €	Μέσο κατασκευαστικό κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο €
Νεάπολης	Προεξοφλημένες ταμειακές ροές	331,667,800	13	20	3,800	1,200
Απόλλων Υλάτης	Προεξοφλημένες ταμειακές ροές	34,949,922	15	11	3,300	1,212
Καγκέλλι	Προεξοφλημένες ταμειακές ροές	3,300,000	15	9	3,000	1,200
Καρίνα	Υπολειμματική μέθοδος	3,120	-	-	3,850	1,550

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα του Συγκροτήματος είναι εξασφαλισμένα πάνω σε επενδύσεις σε ακίνητα του έργου Νεάπολης για ποσό ύψους €69,350,000 (2020: €51,000,000) (Σημείωση 30). Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι τα μετατρέψιμα χρεόγραφα θα αποπληρωθούν από τα έσοδα του έργου Νεάπολης.

Ο δανεισμός από τρίτους του Συγκροτήματος, είναι εξασφαλισμένος με υποθήκη στη γη του έργου Απόλλων Υλάτης ύψους €11,300,000 (2020: €11,300,000) (Σημείωση 30).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

20. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

	Γη ⁽¹⁾	Κτίρια	Σύνολο
	€	€	€
Κόστος	604,015	6,079,472	6,683,487
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(12,584)	(468,572)	(481,156)
Καθαρή λογιστική αξία	<u>591,431</u>	<u>5,610,900</u>	<u>6,202,331</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020			
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	591,431	5,610,900	6,202,331
Προσθήκες	-	24,265	24,265
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 12)	(12,584)	(606,335)	(618,919)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>578,847</u>	<u>5,028,830</u>	<u>5,607,677</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020			
Κόστος	604,015	6,103,737	6,707,752
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(25,168)	(1,074,907)	(1,100,075)
Καθαρή λογιστική αξία	<u>578,847</u>	<u>5,028,830</u>	<u>5,607,677</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021			
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	578,847	5,028,830	5,607,677
Προσθήκες	-	91,430	91,430
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 12)	(12,584)	(606,335)	(618,919)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>566,263</u>	<u>4,513,925</u>	<u>5,080,188</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021			
Κόστος	604,015	6,195,167	6,799,182
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(37,752)	(1,681,242)	(1,718,994)
Καθαρή λογιστική αξία	<u>566,263</u>	<u>4,513,925</u>	<u>5,080,188</u>

Η χρέωση απόσβεσης για τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνεται στο κόστος πωλήσεως.

⁽¹⁾Το Συγκρότημα αναγνωρίζει ως περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα μίσθωσης τη γη που απορρέει από σύμβαση που λήγει το 2066. Αναμένεται ότι το κόστος που θα μεταφέρεται στο λογαριασμό κερδοζημιών θα είναι σύμφωνα με το κόστος αποθεμάτων.

Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις το 2021 ήταν €1,419,692 (2020: €1,419,692).

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στον λογαριασμό αποτελεσμάτων που αφορούν περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αναλύονται ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Αποσβέσεις	618,919	618,919
Τόκος για υποχρεώσεις μίσθωσης (Σημ. 14)	<u>867,088</u>	<u>944,581</u>
Σύνολο	<u>1,486,007</u>	<u>1,563,500</u>

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν κυρίως μισθώσεις για τα πιο κάτω:

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

20. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης (συνέχεια)

- (α) Κατά την διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, το Συγκρότημα σύναψε συμφωνία μίσθωσης με επενδυτή η οποία ήρθε σε ισχύ στις 29 Μαρτίου 2019 και αφορά το κτίριο στο οποίο το Συγκρότημα διεκπεραιώνει τις εργασίες που αφορούν τις εκπαιδευτικές υπηρεσίες του πανεπιστημίου 'Nepolis University Pafos'. Η περίοδος μίσθωσης είναι 19 χρόνια με την επιλογή για τερματισμό μετά το 9ο έτος με ένα χρόνο προειδοποίηση. Το ετήσιο ποσό μίσθωσης ανέρχεται σε €1,400,000 χωρίς καμιά μελλοντική προσαύξηση. Η Διεύθυνση αφού αξιολόγησε τους οικονομικούς παράγοντες όσον αφορά την συμπερίληψη της επιπρόσθετης περιόδου μίσθωσης στον καθορισμό της αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης, κατέληξε να μην συμπεριλάβει την επιπρόσθετη περίοδο στους υπολογισμούς της αφού δεν είναι βέβαιο ότι η επιλογή για επέκταση της περιόδου μίσθωσης θα εξασκηθεί από την διεύθυνση.
- (β) Επιπρόσθετα, κατά την διάρκεια του έτους το Συγκρότημα σύναψε συμφωνία μίσθωσης με επενδυτή η οποία ήρθε σε ισχύ στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και αφορά το κτίριο στο οποίο το Συγκρότημα διεκπεραιώνει τις εργασίες που αφορούν τις ιατρικές υπηρεσίες του ιδιωτικού νοσοκομείου ΙΑΣΙΣ. Η περίοδος μίσθωσης είναι 19 χρόνια με την επιλογή για τερματισμό μετά το 10ο έτος με τρεις μήνες γραπτή προθεσμία. Το ετήσιο ποσό μίσθωσης ανέρχεται σε €780,000 χωρίς καμιά μελλοντική προσαύξηση. Η Διεύθυνση αφού αξιολόγησε τους οικονομικούς παράγοντες όσον αφορά την συμπερίληψη της επιπρόσθετης περιόδου μίσθωσης στον καθορισμό της αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης, κατέληξε να μην συμπεριλάβει την επιπρόσθετη περίοδο στους υπολογισμούς της αφού δεν είναι βέβαιο ότι η επιλογή για επέκταση της περιόδου μίσθωσης θα εξασκηθεί από την διεύθυνση.

Για πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις μίσθωσης των πιο πάνω περιουσιακών στοιχείων με δικαιώματα χρήσης, ανατρέξτε στη Σημείωση 32.

21. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες

	2021	2020
	€	€
Στην αρχή του έτους	15,047,676	13,604,413
Χρέωση απομείωσης (Σημ. 11)	(115,000)	-
Μερίδιο κέρδους μετά τη φορολογία	16,809,019	2,432,012
Απομείωση εύλογης αξίας κατά την αρχική αναγνώριση	(2,000,000)	-
Μερίδιο ζημιάς δίκαιης αξίας	(3,761)	(7,068)
Μερίσματα	(20,020)	(983,466)
Καταθέσεις	348	1,785
Αναλήψεις	(1,000,000)	-
Στο τέλος του έτους	28,718,262	15,047,676

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

21. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες (συνέχεια)

Το μερίδιο του Συγκροτήματος στα αποτελέσματα των συνδεδεμένων εταιρειών και κοινοπραξιών, που δεν είναι εισηγμένες και τα συνολικά περιουσιακά τους στοιχεία και στις υποχρεώσεις είναι ως εξής:

Όνομα	Τόπος επιχειρηματικής δραστηριότητας/ Χώρα σύστασης	Κατηγοριοποίηση	Περιουσιακά στοιχεία €	Υποχρεώσεις €	Εισοδήματα €	Κέρδος/ (ζημιά) €	% κατοχής μετοχών
2021							
LANDZ	Κύπρος	Κοινοπραξία	15,314,142	(689,541)	12,996,436	12,937,651	50
Cypeir Properties Limited	Κύπρος	Κοινοπραξία	59,790,398	(51,741,631)	104,599,310	3,844,358	50
Linmar Paphos Developments Limited	Κύπρος	Συνδεδεμένη	6,034,678	(252,601)	28,621	23,249	28,6
			<u>81,139,218</u>	<u>(52,683,773)</u>	<u>117,624,367</u>	<u>16,805,258</u>	
2020							
LANDZ	Κύπρος	Κοινοπραξία	2,688,472	(1,696)	2,688,330	2,685,884	50
Cypeir Properties Limited	Κύπρος	Κοινοπραξία	137,699,479	(131,495,070)	6,582	(281,569)	50
Linmar Paphos Developments Limited	Κύπρος	Συνδεδεμένη	6,031,349	(252,600)	28,313	20,629	28,6
			<u>146,419,300</u>	<u>(131,749,366)</u>	<u>2,723,225</u>	<u>2,424,944</u>	

Δεν υπάρχουν σημαντικές ενδεχόμενες υποχρεώσεις σχετικά με το συμφέρον του Συγκροτήματος στις συνδεδεμένες εταιρείες, εκτός από την εταιρική εγγύηση μέσω της θυγατρικής εταιρείας Crestworld Limited προς την συνδεδεμένη εταιρεία Cypeir Properties Limited (Σημ. 35 (α)).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

21. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες (συνέχεια)

Συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες των συνδεδεμένων εταιρειών και κοινοπραξιών

Οι συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες των συνδεδεμένων εταιρειών και κοινοπραξιών που λογίζονται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, παρουσιάζονται πιο κάτω:

Συνοπτικός Ισολογισμός

	LANDZ		Cypeir Properties Limited		Linmar Paphos Developments Limited		Σύνολο	
	Στις 31 Δεκεμβρίου		Στις 31 Δεκεμβρίου		Στις 31 Δεκεμβρίου		Στις 31 Δεκεμβρίου	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€	€	€	€	€
Κυκλοφορούντα								
Περιουσιακά στοιχεία	22,825,675	-	118,529,489	274,138,042	20,624,116	20,612,554	161,979,280	294,750,596
Υποχρεώσεις ⁽¹⁾	-	-	(78,450,287)	(249,998,222)	(883,218)	(883,218)	(79,333,505)	(250,881,440)
Σύνολο	<u>22,825,675</u>	-	<u>40,079,202</u>	24,139,820	<u>19,740,898</u>	19,729,336	<u>82,645,775</u>	43,869,156
Μη κυκλοφορούντα								
Περιουσιακά στοιχεία	7,802,609	5,376,944	1,051,307	1,260,916	476,078	476,078	9,329,994	7,113,938
Υποχρεώσεις ⁽¹⁾	(1,379,081)	(3,391)	(25,032,974)	(12,991,917)	-	-	(26,412,055)	(12,995,308)
Σύνολο	<u>6,423,528</u>	5,373,553	<u>(23,981,667)</u>	(11,731,001)	<u>476,078</u>	476,078	<u>(17,082,061)</u>	(5,881,370)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>29,249,203</u>	5,373,553	<u>16,097,535</u>	12,408,819	<u>20,216,976</u>	20,205,414	<u>65,563,714</u>	37,987,786

⁽¹⁾ Οι υποχρεώσεις της Cypeir Properties Limited περιλαμβάνουν προκαταβολές από πελάτες ύψους €50,435,904 (2020: €219,000,653).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

21. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες (συνέχεια)

Συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες των συνδεδεμένων εταιρειών και κοινοπραξιών (συνέχεια)

Συνοπτική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων

	LANDZ		Cypeir Properties Limited		Linmar Paphos Developments Limited			Σύνολο		
	Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	2020	Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	2020	Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	2020	Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	2020	2020	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Εισόδημα	25,992,871	5,376,659	209,198,619	-	-	-	235,191,490	5,376,659		
Κόστος Πωλήσεων	-	-	(143,944,353)	-	-	-	(143,944,353)	-		
Άλλα Έσοδα	-	-	122,713	17,376	100,073	101,455	222,786	118,831		
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(117,569)	(4,891)	(23,118,271)	(260,138)	(5,634)	(4,615)	(23,241,474)	(269,644)		
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	-	-	(33,961,241)	(169,036)	-	-	(33,961,241)	(169,036)		
Χρηματοδοτικά έξοδα	-	-	(187,745)	(370,618)	-	-	(187,745)	(370,618)		
Αντιστροφή αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε τραπεζικά υπόλοιπα	-	-	-	219,279	-	-	-	219,279		
Μερίδιο κέρδους από επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	35,939	-	-	-	35,939	-		
Κέρδος/(ζημιά) πριν την φορολογία	25,875,302	5,371,768	8,145,661	(563,137)	94,439	96,840	34,115,402	4,905,471		
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος	25,875,302	5,371,768	7,688,716	(563,137)	94,439	96,840	33,658,457	4,905,471		
Άλλα συνολικά κέρδη										
Κέρδος δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	-	-	-	-	(13,150)	(24,712)	(13,150)	(24,712)		
Συνολικό κέρδος/(ζημιά) για το έτος	25,875,302	5,371,768	7,688,716	(563,137)	81,289	72,128	33,645,307	4,880,759		

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

21. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες (συνέχεια)

Συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες των συνδεδεμένων εταιρειών και κοινοπραξιών (συνέχεια)

Συμφιλίωση των συνοπτικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών

Συμφιλίωση των συνοπτικών οικονομικών πληροφοριών με την λογιστική αξία του μεριδίου του Συγκροτήματος.

	LANDZ		Cypeir Properties Limited		Linmar Paphos Developments Limited		Σύνολο	
	2021 €	2020 €	2021 €	2020 €	2021 €	2020 €	2021 €	2020 €
Συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες								
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων στην αρχή του έτους								
1 Ιανουαρίου	5,373,553	-	12,408,820	12,971,957	20,205,414	20,264,286	37,987,787	33,236,243
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος	25,875,302	5,371,768	7,688,716	(563,137)	81,289	72,128	33,645,307	4,880,759
Απομείωση εύλογης αξίας κατά την αρχική αναγνώριση	-	-	(4,000,000)	-	-	-	(4,000,000)	-
Αναλήψεις	(2,000,000)	-	-	-	-	-	(2,000,000)	-
Καταθέσεις	348	1,785	-	-	-	-	348	1,785
Μερίσματα που πληρώθηκαν	-	-	-	-	(70,000)	(131,000)	(70,000)	(131,000)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων στο τέλος του έτους	29,249,203	5,373,553	16,097,536	12,408,820	20,216,703	20,205,414	65,563,442	37,987,787
Μερίδιο συμμετοχής στις συνδεδεμένες εταιρείες	14,624,602	2,686,777	8,048,768	6,204,410	5,781,977	5,778,579	28,455,347	14,669,766
Λογιστική αξία	14,624,602	2,686,777	8,048,768	6,204,410	5,781,977	5,778,579	28,455,347	14,669,766

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

21. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες (συνέχεια)

Εκτός από τις επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες που γνωστοποιούνται πιο πάνω, το Συγκρότημα έχει επίσης συμμετοχή στην επουσιώδη κοινοπραξία που λογιστικοποιείται με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

	2021	2020
	€	€
Ζημιά για το έτος	-	-
Άλλα συνολικά κέρδη	-	-
Συνολική ζημιά για το έτος	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων στο τέλος του έτους	<u>525.830</u>	<u>755</u>
Μερίδιο συμμετοχής στις συνδεδεμένες εταιρείες (50%)	<u>262.915</u>	<u>377</u>

(i) Sea View Developments

Την 1 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία εισήλθε σε κοινή συμφωνία με την Roseworld Limited και την Heathrow Estates Limited για την σύσταση κοινοπραξίας με έδρα την Κύπρο με το όνομα Sea View Developments, με σκοπό την ανακαίνιση και ανάπτυξη του ακινήτου Eden Beach Hotel Apartments, από ξενοδοχειακή μονάδα σε ξεχωριστές μονάδες προς πώληση (διαμερίσματα).

Με βάση τη συμφωνία, η Roseworld Limited θα διαθέσει στην κοινοπραξία το ακίνητο προς ανάπτυξης μαζί με την αντίστοιχη υποθήκη για την εξασφάλιση της απαιτούμενης χρηματοδότησης.

Το Συγκρότημα και ένα τρίτο μέρος θα συνεισφέρουν στην κοινοπραξία, με δικά τους έξοδα, την εκτέλεση των αρχιτεκτονικών σχεδίων, την εξασφάλιση των απαιτούμενων πολεοδομικών αδειών και την διαχείριση και επίβλεψη του έργου, περιλαμβανομένου της διαφήμισης, προώθησης και είσπραξης των απαιτήσεων.

Τα κέρδη πριν τη φορολογία θα διατίθενται ως ακολούθως: 25% στην Εταιρεία, 25% στη Heathrow Estates Limited και 50% στη Roseworld Limited.

(ii) LANDZ

Στις 9 Ιανουαρίου 2008, οι μέτοχοι της Cypeir Properties Limited ("Cypeir"), δηλαδή η θυγατρική εταιρεία Crestworld Limited ("Crestworld") και η Tarota Estates Limited ("Tarota") συμφώνησαν στη σύσταση ενός συνεταιρισμού με την εμπορική ονομασία LANDZ ("Διαχειριστής του Έργου") για να είναι ο αποκλειστικός Διαχειριστής του Έργου Del Mar. Η Crestworld και η Tarota έχουν ίσο μερίδιο στον ομόρρυθμο συνεταιρισμό (50% έκαστος) ο οποίος συστάθηκε στις 28 Φεβρουαρίου 2018. Στις 31 Μαΐου 2017 οι Cypeir, Crestworld, Tarota and LANDZ εισήλθαν σε συμφωνία διαχείρισης του έργου σε σχέση με τη διοίκηση, διαχείριση, επικοινωνία και συντονισμό των εργασιών.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

21. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες (συνέχεια)

(ii) LANDZ (συνέχεια)

Η αμοιβή του Διαχειριστή του Έργου είναι ως εξής

- Επιστροφή όλων των εξόδων που προκύπτουν από την άσκηση των καθηκόντων του, τα οποία έχουν προβλεφθεί στον προϋπολογισμό της Cyreir ή έχουν εγκριθεί ομόφωνα από την εκτελεστική επιτροπή ή το Διοικητικό Συμβούλιο της Cyreir.
- Ποσοστό 10% επί των πωλήσεων που αναγνωρίστηκαν ως έσοδο στις εγκεκριμένες ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Cyreir.
- Ποσοστό 10% επί του συνολικού κόστους ανάπτυξης του έργου, εξαιρουμένου του κόστους χρηματοδότησης και
- Ποσοστό 20% επί των κερδών πριν από τόκους, φόρους και αποσβέσεις (EBITDA) με βάση τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Cyreir.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

21. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες (συνέχεια)

Κοινή επιχείρηση

Κατά την διάρκεια του 2016, η Armonia Estates Limited και η Pandora Investments Public Limited έχουν δημιουργήσει μια κοινή επιχείρηση για την κατασκευή του έργου Adonis Development στην Πάφο.

Το μερίδιο του Συγκροτήματος στα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, έσοδα και έξοδα της από κοινού επιχείρησης τα οποία συμπεριλαμβάνονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις που ανέρχεται στο 60,64% είναι τα παρακάτω:

Συνοπτική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων

	2021 100% €	2021 60,64% €	2020 100% €	2020 60,64% €
Πωλήσεις	3,278,036	1,987,801	12,317,021	7,469,042
Κόστος πωλήσεων	(1,914,918)	(1,161,206)	(5,534,606)	(3,356,185)
Άλλα έσοδα	91,280	55,352	205,771	124,780
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	(76,314)	(46,277)	(2,094,764)	(1,270,265)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(47,490)	(28,798)	(348,704)	(211,454)
Κέρδος για το έτος	1,330,594	806,872	4,544,718	2,755,918

Συνοπτικός ισολογισμός

	2021 100% €	2021 60,64% €	2020 100% €	2020 60,64% €
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Χρεώστες και προπληρωμές	89,100	54,030	89,100	54,030
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	2,291,381	1,389,493	3,094,259	1,876,359
Χρεώστες και προπληρωμές	340,732	206,620	437,068	265,038
Εισπρακτέα από συνεταίρους	-	-	11,647,040	7,062,765
Ταμειακά διαθέσιμα	42	25	42	25
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	2,721,255	1,650,168	15,267,509	9,258,217
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	208,344	126,407	189,816	115,104
Συμβατικές υποχρεώσεις	-	-	2,938,040	1,781,627
Τραπεζικά παρατραβήγματα	-	-	712	432
	208,344	126,407	3,128,568	1,897,163
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Συμβατικές υποχρεώσεις	2,555,480	1,549,643	2,132,122	1,292,919
Σύνολο υποχρεώσεων	2,763,824	1,676,050	5,260,690	3,190,082
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(42,569)	(25,882)	10,006,819	6,068,135

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

22. θυγατρικές εταιρείες

Οι εξαρτημένες εταιρείες της Εταιρείας, άμεσα ή έμμεσα ελέγχονται κατά 100%, εκτός από την Harbour Shore Estates Limited (84,33%) και την Παλαιοχώρα Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε. (51%). Οι εξαρτημένες εταιρείες είναι όλες εγγεγραμμένες στην Κύπρο εκτός από τις Grecian Sun and Sea Development S.A, Sea View Developments S.A. και Παλαιοχώρα Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε. που είναι εγγεγραμμένες στην Ελλάδα, είναι ως εξής:

Όνομα	Κύρια δραστηριότητα	% κατοχής μετοχών	
		2021	2020
Εξαρτημένες που ελέγχονται από την Εταιρεία			
Paphos Plantations (SMK) Limited ⁽¹⁾	Κατοχή επενδύσεων	66.67	66.67
Westpark Limited	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	100	100
Αβαξ Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ ⁽¹⁾⁽⁷⁾	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων και επενδύσεις σε μετοχές	100	100
Grecian Sun and Sea Development S.A.	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	100	100
Harbour Shore Estates Limited ⁽³⁾	Ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων	51	51
A Chapides (Estates) Limited	Αδρανής	100	100
Sea View Developments S.A. ⁽²⁾	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	66.67	66.67
Nomelizo Trading Limited	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Racila Limited	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Ergomakers Limited ⁽⁵⁾	Ανάπτυξη και πώληση ακινήτων	51	51
Neapolis Academic Enterprises Limited	Παροχή εκπαιδευτικών υπηρεσιών	100	100
Neapolis Innovation R&D Centre (NIRDC) Limited	Κέντρο έρευνας	100	100
Landsum Limited ⁽²⁾	Κατοχή επενδύσεων	100	100
P P. Irrigations & Systems Limited ⁽³⁾	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Ilatis Holdings Limited	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Pandora Kangelii Holdings Limited	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Neapolis College (Paphos) Limited	Αδρανής	100	100
Limadev Properties Limited	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	100	100
Ventusio Limited ⁽⁵⁾	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Iasis Medical Centre of Paphos (Holdings) Limited (πρώην Regnot Limited)	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Refogon Limited	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Εξαρτημένες που ελέγχονται από τις εξαρτημένες της Εταιρείας			
Sunpride Limited	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Neapolis Development Properties Limited	Ιδιοκτησία γης	100	100
Neapolis Development Holdings Limited	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Neapolis Education Properties Limited	Αδρανής	100	100
Neapolis Health Properties Limited	Αδρανής	100	100
Karina Properties Limited	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	100	100
Ανδρέας Χαπίδης & Υιοί Εργοληπτική Εταιρεία Λίμιτεδ ⁽⁶⁾	Κατασκευαστικές εργασίες	99.99	99.99
Linmar Touristic Projects Limited ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	49	49
P.P. Iasis Medical Centre of Paphos Limited	Ιατρικές υπηρεσίες	100	100
Zelima Holdings Limited	Ανάπτυξη και πώληση ακινήτων	100	100
Παλαιοχώρα Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε.	Ιδιοκτησία γης	51	51
Pandora Kangelii Properties Limited	Ιδιοκτησία γης	100	100
Ilatis Properties Limited ⁽⁵⁾	Ιδιοκτησία γης	100	100
Crestworld Limited ⁽⁶⁾	Κατοχή επενδύσεων	20	20
Dovanote Limited ⁽⁵⁾	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Ergomakers Blue Marine Limited	Αδρανής	100	100

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

22. Θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Όνομα	Κύρια δραστηριότητα	% κατοχής μετοχών	
		2021	2020
Εταιρείες που δεν ελέγχονται από την Εταιρεία			
Medpaf Healthcare (Holdings) Limited (πρώην Neapolis Healthcare Limited)	Κατοχή επενδύσεων	-	0.10
Medpaf (Properties) Limited (πρώην Iasis Medical Centre of Paphos (Holdings) Limited)	Ιδιοκτησία ιατρικού κέντρου	-	0.10
East Med Isotope Limited	Κατοχή περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	-	0.10
(1)	Η εξαρτημένη Άβαξ Επενδύσεις Λίμιτεδ κατέχει το 33,33% των μετοχών της Paphos Plantations (SMK) Limited και ως εκ τούτου η Εταιρεία κατέχει το 100% της Paphos Plantations (SMK) Limited.		
(2)	Η εξαρτημένη Landsum Limited κατέχει το 33,33% των μετοχών της Sea View Developments S.A. και ως εκ τούτου η Εταιρεία κατέχει το 100% της Sea View Developments S.A..		
(3)	Η P.P. Irrigations & Systems Limited κατέχει το 33,33% της εταιρείας Harbour Shore Estates Limited. Το υπόλοιπο ποσοστό συμμετοχής της Harbour Shore Estates Limited, δηλαδή 15.67%, κατέχεται από την Armonia Estates Limited.		
(4)	Το υπόλοιπο 49% της Linmar Touristic Projects Limited το κατέχει η Εταιρεία και ως εκ τούτου η Εταιρεία ελέγχει το 100%.		
(5)	Η Ventusio Limited κατέχει μέσω της θυγατρικής της Donovanote Limited το 49% της Ergomakers Limited. Στη Σημείωση 31 παρουσιάζονται περισσότερες πληροφορίες για τις συναλλαγές που διεκπεραιώθηκαν κατά το 2019 όσο αφορά την εξαγορά της μειοψηφίας στην Ergomakers Limited.		
(6)	Η Ανδρέας Χαπίδης & Υιοί Εργοληπτική Λίμιτεδ κατέχει το υπόλοιπο 80% της εταιρείας Crestworld Limited και ως εκ τούτου η Εταιρεία κατέχει άμεσα και έμμεσα το 100% της Crestworld Limited.		
(7)	Η εξαρτημένη Άβαξ Επενδύσεις Λίμιτεδ κατέχει το 51% των μετοχών της Linmar Touristic Projects Limited και ως εκ τούτου η εταιρεία κατέχει το 100% της Linmar Touristic Projects Limited.		

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

22. Θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες των θυγατρικών εταιρειών με σημαντική μη ελέγχουσα συμμετοχή

Όλες οι θυγατρικές επιχειρήσεις περιλαμβάνονται στην ενοποίηση. Το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου των θυγατρικών επιχειρήσεων που κατέχονται έμμεσα από την μητρική εταιρεία δεν διαφέρει από το ποσοστό των συνήθων μετοχών που κατέχονται.

Το σύνολο της μη ελέγχουσας συμμετοχής στις 31 Δεκεμβρίου 2021 είναι €3,587,192 (2020: €3,573,888), το οποίο €2,593,455 (2020: € 2,573,082) είναι για τη Harbour Shore Estates Limited. Οι συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες αυτών των θυγατρικών εταιρειών, στις οποίες υπάρχει σημαντική μη ελέγχουσα συμμετοχή παρουσιάζονται πιο κάτω:

Συνοπτικός Ισολογισμός

	Harbour Shore Estates Limited	
	Στις 31 Δεκεμβρίου	
	2021	2020
	€	€
Κυκλοφορούντα		
Περιουσιακά στοιχεία	33,334,653	33,830,648
Υποχρεώσεις	<u>(11,802,251)</u>	<u>(842,303)</u>
Σύνολο	21,532,402	32,988,345
Μη κυκλοφορούντα		
Περιουσιακά στοιχεία	2,979,632	1,869,604
Υποχρεώσεις	<u>(7,962,236)</u>	<u>(18,438,083)</u>
Σύνολο	(4,982,604)	(16,568,479)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>16,549,798</u>	<u>16,419,866</u>
Ποσοστά μη ελέγχουσας συμμετοχής:		
Armonia Estates Limited	15.67	15.67
Τρίτα μέρη	-	-

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

22. θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Συνοπτική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων

	Harbour Shore Estates Ltd	
	Στις 31 Δεκεμβρίου	
	2021	2020
	€	€
Κύκλος Εργασιών	<u>4,650,000</u>	<u>4,676,166</u>
Κέρδος/(ζημιά) πριν την φορολογία	<u>479,932</u>	<u>2,225,217</u>
Χρέωση φορολογίας	<u>-</u>	<u>-</u>
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος	<u>479,932</u>	<u>2,225,217</u>
Συνολικό συνολικών εισοδημάτων	<u>479,932</u>	<u>2,225,217</u>
Σύνολο συνολικών εισοδημάτων διανεμητέα στη μη ελέγχουσα συμμετοχή	<u>75,205</u>	<u>348,692</u>
Μερίσματα που εισπράχθηκαν από την θυγατρική εταιρεία	<u>(54,833)</u>	<u>(470,000)</u>

Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών

	Harbour Shore Estates Ltd	
	Στις 31 Δεκεμβρίου	
	2021	2020
	€	€
Ροή μετρητών από/(για) εργασίες		
Μετρητά (για)/από εργασίες	<u>(3,424,451)</u>	<u>6,098,016</u>
Χρεωστικοί τόκοι	<u>-</u>	<u>-</u>
Φορολογία που πληρώθηκε	<u>-</u>	<u>-</u>
Καθαρά μετρητά από/(για) εργασίες	<u>(3,424,451)</u>	<u>6,098,016</u>
Καθαρά μετρητά από επενδυτικές δραστηριότητες	<u>175,922</u>	<u>224,266</u>
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες	<u>(395,619)</u>	<u>(3,019,692)</u>
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα	<u>(3,644,148)</u>	<u>3,302,590</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους	<u>3,767,633</u>	<u>465,043</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	<u>123,485</u>	<u>3,767,633</u>

Οι πιο πάνω πληροφορίες αφορούν ποσά πριν τις διεταιρικές απαλοιφές.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

23. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων

Οι επενδύσεις που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων περιλαμβάνουν τις ακόλουθες μεμονωμένες επενδύσεις:

	2021 €	2020 €
Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους που προσδιορίστηκαν σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων		
<i>Εισηγμένοι μετοχικοί τίτλοι:</i>		
Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου:		
Leptos Calypso Hotels Public Limited	<u>9,047,852</u>	<u>9,319,369</u>

(i) Πώληση επενδύσεων σε μετοχικούς τίτλους

Κατά την πώληση των επενδύσεων σε μετοχικούς τίτλους, το σχετικό υπόλοιπο στο αποθεματικό δίκαιης αξίας μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων αναταξινομείται στα συσσωρευμένα κέρδη.

(ii) Αναγνωρισμένα πόσα στα άλλα συνολικά εισοδήματα

Κατά τη διάρκεια του έτους, τα ακόλουθα κέρδη αναγνωρίστηκαν στα άλλα συνολικά εισοδήματα.

	2021 €	2020 €
(Ζημιές) που αναγνωρίστηκαν στα άλλα συνολικά εισοδήματα (Σημ. 29).	<u>(271,516)</u>	<u>(510,233)</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

23. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων (συνέχεια)

(iii) Δίκαιη αξία και έλεγχος κινδύνου

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Το Συγκρότημα ασκεί κρίση για την επιλογή διαφόρων μεθόδων αποτίμησης και κάνει υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Το Συγκρότημα έχει χρησιμοποιήσει τη μέθοδο της καθαρής λογιστικής αξίας. Οι μετοχές που κατέχει το Συγκρότημα στην Leptos Calypso Hotels Limited ("LCH") αποτιμούνται με την μέθοδο της καθαρής λογιστικής αξίας επειδή τα επενδυτικά ακίνητα και ακίνητα της LCH αποτιμούνται σε δίκαιη αξία.

Βιομηχανίες όπως ο τουρισμός, η φιλοξενία και η ψυχαγωγία συνεχίζουν να επηρεάζονται από τα έκτακτα και δαπανηρά μέτρα περιορισμού που υιοθετήθηκαν από τις κυβερνήσεις σε πολλές χώρες ως απάντηση της έξαρσης του COVID-19. Η έξαρση του κορωνοϊού συνεχίζει να υφίσταται σε ολόκληρο τον κόσμο όμως η κατάσταση βελτιώνεται με τους συνεχείς εμβολιασμούς του πληθυσμού της Κύπρου και της Ελλάδας και στις τουριστικές αγορές της Κύπρου. Παράλληλα αυστηρά μέτρα για να συμβάλουν στην αναχαίτιση του ιού συνεχίζουν να λαμβάνονται και από τις δύο κυβερνήσεις. Η κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας, εισήγαγε διάφορα σχέδια χρηματοδοτικής στήριξης για αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας COVID-19, η LCH έχει υποβάλει αίτηση για τέτοια κρατική βοήθεια την οποία έχει λάβει.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της LCH συνεχίζει να αξιολογεί τις συνέπειες για την επιχείρηση σε περίπτωση που αυτά τα σχέδια δεν θα είναι πλέον διαθέσιμα και έχει αντικαταστήσει τον αντίκτυπό τους στα ακραία σενάρια (stress-scenarios) για σκοπούς αξιολόγησης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Όσον αφορά τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων, σημαντικές εκτιμήσεις όπως το προεξοφλητικό επιτόκιο, ο ρυθμός ανάκαμψης της τουριστικής βιομηχανίας αλλά και η περίοδος εκτέλεσης των ταμειακών ροών του ξενοδοχείου που αποτελεί μέρος αυτής της επένδυσης επιδρούν σημαντικά στην δίκαιη αξία τους. Αν η δίκαιη αξία των περιουσιακών στοιχείων της LCH ήταν κατά 5% ψηλότερη/χαμηλότερη από τις εκτιμήσεις της Διευθυνσης της LCH "Coral Beach Hotel & Resort", το κεφάλαιο και τα ίδια κεφάλαια της LCH θα είχαν αυξηθεί/μειωθεί κατά €3,322,258 (2020: €3,399,843).

Η δίκαιη αξία αυτών των επενδύσεων στο τέλος του χρόνου έχει καθοριστεί σύμφωνα με την μέθοδο της καθαρής λογιστικής αξίας στα €0.52 ανά μετοχή (2020: €0.53 ανά μετοχή) και όχι με βάση τη χρηματιστηριακή τιμή €0.052 ανά μετοχή (2020: €0.063 ανά μετοχή). Η αξία των επενδύσεων με βάση τη χρηματιστηριακή τιμή ήταν €913,361 (2020: €1,106,572).

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Ευρώ	<u>9,047,852</u>	<u>9,319,369</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

24. Αποθέματα

	2021	2020
	€	€
Γη προς πώληση και ανάπτυξη	87,669,400	147,119,209
Εμπορικά και οικιστικά κτίρια	13,362,050	11,834,930
Ημιτελείς εργασίες και γη υπό ανάπτυξη	106,739,011	45,994,730
Ιατρικά προϊόντα	166,882	155,173
	<u>207,937,343</u>	<u>205,104,042</u>

Το κόστος των αποθεμάτων που αναγνωρίζεται ως έξοδο και περιλαμβάνεται στο κόστος πωλήσεων, αντιστοιχεί σε € 27,677,278 (2020: €24,361,113) (Σημείωση 12).

Χρηματοοικονομικά έξοδα κεφαλαιοποιούνται στα αποθέματα όταν αρχίσει η ανάπτυξη του ακινήτου. Σε περίπτωση που διακοπεί η ανάπτυξη του ακινήτου, τότε η κεφαλαιοποίηση τόκων αναστέλλεται. Τα χρηματοδοτικά έξοδα που κεφαλαιοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους ήταν € 4,449,126 (2020: €5,237,065) (Σημείωση 14). Επίσης ως αποτέλεσμα της μεταβολής της εκτίμησης εξόφλησης του δανεισμού από τρίτους η αντιστροφή τόκων ύψους €1,605,996 (2020:€ 2,637,246) κεφαλαιοποιήθηκε ως μέρος του κόστους του έργου (Σημείωση 30).

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, οι ημιτελείς εργασίες περιλαμβάνουν σκέλος χρηματοδότησης που κεφαλαιοποιήθηκε ύψους €8,965,012 (2020: €8,013,355) (Σημ. 9(β)) και χρεωστικοί τόκοι ύψους €6,700,843 (2020: €6,800,035).

Τα αποθέματα παρουσιάζονται σε τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, το Συγκρότημα αναγνώρισε απομείωση ύψους €μηδέν (2020: € 304,985) σε σχέση με ημιτελείς εργασίες που δεν θα ανακτηθούν στην Κύπρο (Σημείωση 12).

Γη με λογιστική αξία ύψους €μηδέν (2020: €241,396) θα εγγραφεί στο όνομα εταιρειών του Συγκροτήματος όταν το ανάλογο χρέος από την αγορά θα εξοφληθεί και οι υποχρεώσεις των πωλητών εκπληρωθούν. Ο τίτλος ιδιοκτησίας της γης που αγοράστηκε έχει μεταφερθεί στο όνομα εταιρειών του Συγκροτήματος κατά το 2021 (Σημείωση 34).

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα και ο δανεισμός από τρίτους είναι εξασφαλισμένα πάνω σε αποθέματα για €164,165,901 (2020: €163,354,501) (Σημείωση 30).

Ο δανεισμός από τρίτους είναι εξασφαλισμένος πάνω σε αποθέματα για €μηδέν (2020: €28,597,940) (Σημείωση 30).

Μέρος της γης προς πώληση και ανάπτυξη που ανήκει σε θυγατρική είναι υποθηκευμένο για το ποσό των €744,000 (2020: €744,000) προς όφελος της τελικής ιθύνουσας εταιρείας (Σημείωση 37 (2) (θ)).

Σχετικά με τη υποχρέωση συμμετοχής του επενδυτή στη θυγατρική εταιρεία Ergomakers Limited υπάρχουν εξασφαλίσεις στα αποθέματα του Συγκροτήματος ύψους €15.000.000 (Σημείωση 34).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

25. Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	2021 €	2020 €
Εμπορικά εισπρακτέα	13,836,379	14,932,758
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 37 (ε))	339,975	137,512
Άλλα εισπρακτέα – τρίτα μέρη	<u>3,270,733</u>	<u>2,922,360</u>
	17,447,087	17,992,630
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης για εμπορικά εισπρακτέα	<u>(2,725,559)</u>	<u>(2,364,028)</u>
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε αποσβεσμένο κόστος	14,721,528	15,628,602
Προπληρωμές	<u>5,860,923</u>	5,421,817
Σύνολο εμπορικών και άλλων εισπρακτέων	<u>20,582,451</u>	<u>21,050,419</u>
Μείον μη κυκλοφορούντα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα:		
Εμπορικά εισπρακτέα	(8,694)	(605,561)
Προπληρωμές	<u>(680,328)</u>	<u>(2,887,716)</u>
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	<u>689,022</u>	<u>3,493,277</u>
Σύνολο κυκλοφορούντων	<u>19,893,429</u>	<u>17,557,142</u>

Όλα τα μη βραχυπρόθεσμα εισπρακτέα είναι εισπρακτέα εντός πέντε ετών από την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η λογιστική αξία των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων είναι περίπου η ίδια με τη δίκαιη αξία.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, εμπορικά εισπρακτέα ύψους €5,268,436 (2020: €6,635,320) δεν ήταν ληξιπρόθεσμα ούτε απομειωμένα.

Εμπορικά εισπρακτέα τα οποία είναι ληξιπρόθεσμα εντός τριών μηνών δεν θεωρούνται να έχουν υποστεί απομείωση. Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 εμπορικά εισπρακτέα ύψους € 5,842,384 (2020: €5,933,410) ήταν ληξιπρόθεσμα αλλά δεν είχαν υποστεί απομείωση. Αυτά αποτελούνται από ένα αριθμό ανεξάρτητων πελατών για τους οποίους δεν υπάρχει ιστορικό για μη αποπληρωμή στο παρελθόν ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων αποπληρωμής λόγω αδυναμίας του πελάτη να εξοφλήσει το υπόλοιπο. Η χρονολογική ανάλυση αυτών των εμπορικών εισπρακτέων έχει ως εξής:

	2021 €	2020 €
Μέχρι 1 μήνα	556,305	869,264
Από 1 μέχρι 3 μήνες	35,710	161,585
Πάνω από 3 μήνες	<u>5,250,369</u>	<u>4,902,561</u>
	<u>5,842,384</u>	<u>5,933,410</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

25. Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, για εμπορικά εισπρακτέα ύψους € 2,725,559 (2020: €2,364,028) έγινε πρόβλεψη για απομείωση. Η χρονολογική ανάλυση αυτών των εισπρακτέων έχει ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Πάνω από 1 χρόνο	<u>2,725,559</u>	<u>2,364,028</u>

Η κίνηση στην πρόβλεψη για απομείωση των εμπορικών εισπρακτέων του Συγκροτήματος είναι ως ακολούθως:

	2021	2020
	€	€
Αρχική πρόβλεψη απομείωσης την 1 Ιανουαρίου (Αντιστροφή πρόβλεψης)/πρόβλεψη για απομείωση εισπρακτέων (Σημ. 6.2).	2,364,028	2,223,378
Επιστροφή εμπορικών εισπρακτέων	(103,671)	102,764
Τελική πρόβλεψη απομείωσης στις 31 Δεκεμβρίου	<u>2,725,559</u>	<u>2,364,028</u>

Οι άλλες ομάδες των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων δεν περιλαμβάνουν περιουσιακά στοιχεία τα οποία έχουν υποστεί απομείωση, ή είναι ληξιπρόθεσμα.

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο την ημερομηνία του ισολογισμού είναι η λογιστική αξία κάθε ομάδας εισπρακτέων που αναφέρεται πιο πάνω.

Οι προκαταβολές αφορούν πληρωμές εξόδων σχετικά με προπληρωμές που εισπράχθηκαν από πελάτες και συμπεριλαμβάνονται στις συμβατικές υποχρεώσεις (Σημείωση 9).

Οι εμπορικοί χρεώστες φέρουν τόκο από 7% μέχρι και 9% ετησίως από την ημερομηνία που το ποσό γίνεται πληρωτέο σύμφωνα με τις συμφωνίες πώλησης.

Οι λογιστικές αξίες των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων του Συγκροτήματος αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Ευρώ	<u>20,582,451</u>	<u>21,050,419</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

26. Δεσμευμένα μετρητά

	2021 €	2020 €
Μη κυκλοφορούντα		
Δεσμευμένα μετρητά σε τραπεζικούς λογαριασμούς εταιρειών του Συγκροτήματος	13,656,863	33,203,833
Δεσμευμένα μετρητά σε τραπεζικούς λογαριασμούς στο όνομα αντιπροσώπου του Συγκροτήματος, ως εκπρόσωπο του και τρίτου μέρους	-	5,000,000
	13,656,863	38,203,833
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης	(25,160)	(126,348)
	13,631,703	38,077,485
Κυκλοφορούντα		
Δεσμευμένα μετρητά σε τραπεζικούς λογαριασμούς εταιρειών του Συγκροτήματος	14,387,294	10,826,979
Δεσμευμένα μετρητά σε τραπεζικούς λογαριασμούς στο όνομα αντιπροσώπου του Συγκροτήματος, ως εκπρόσωπο του και τρίτου μέρους	141,679	5,381,217
	14,528,973	16,208,196
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης	(265,658)	(265,658)
	14,263,315	15,942,538
Σύνολο	27,895,018	54,020,023

Η κίνηση στην πρόβλεψη για απομείωση των δεσμευμένων μετρητών του Συγκροτήματος είναι ως ακολούθως:

	2021 €	2020 €
Αρχική πρόβλεψη την 1 Ιανουαρίου	392,006	453,119
Αντιστροφή χρέωσης απομείωσης που αναγνωρίστηκε στις κερδοζημιές (Σημ. 6)	(85,118)	(61,113)
Τελική πρόβλεψη απομείωσης στις:	306,888	392,006
Αναλύεται σε:		
Κυκλοφορούντα	265,658	265,658
Μη κυκλοφορούντα	25,160	126,348
	290,818	392,006

- 1) Τα δεσμευμένα μετρητά αφορούν προπληρωμές που εισπράχθηκαν από πελάτες για την αγορά ακινήτων τα οποία είναι δεσμευμένα με βάση συμφωνηθέντες όρους και προϋποθέσεις. Τα μετρητά αναμένονται να ελευθερωθούν με την ολοκλήρωση ορισμένων προϋποθέσεων και την έγκριση των πελατών. Τα δεσμευμένα μετρητά δεν συμπεριλαμβάνονται στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.
- 2) Τα δεσμευμένα μετρητά αφορούν προπληρωμές που εισπράχθηκαν από πελάτες για την αγορά ακινήτων και κατατίθενται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στο όνομα αντιπροσώπου του Συγκροτήματος και είναι δεσμευμένα με βάση όρους και προϋποθέσεις. Τα μετρητά αναμένονται να αποδεσμευτούν κατόπιν αιτήματος του Συγκροτήματος και την έγκριση του αντιπροσώπου του με σκοπό τη κατασκευή του έργου. Κατά το 2020, τα δεσμευμένα μετρητά ύψους €5,000,000 καθίστανται ως εγγύηση για το δανεισμό από τρίτους του Συγκροτήματος.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

26. Δεσμευμένα μετρητά (συνέχεια)

Τα δεσμευμένα μετρητά αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Ευρώ	<u>27,895,018</u>	<u>54,020,023</u>

27. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	2021	2020
	€	€
Μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο	41,107,113	23,876,736
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	<u>4,177,638</u>	<u>1,299,966</u>
	<u>45,284,751</u>	<u>25,176,702</u>

Το πραγματικό επιτόκιο στις βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις ήταν 0,00% (2020: 0,04%) και αυτές οι καταθέσεις έχουν μέσο όρο λήξης τις 90 ημέρες (2020: 90 ημέρες).

Για σκοπούς της ενοποιημένης κατάστασης ταμειακών ροών, τα μετρητά και τα τραπεζικά παρατραβήγματα περιλαμβάνουν:

	2021	2020
	€	€
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	45,284,751	25,176,702
Τραπεζικά παρατραβήγματα και βραχυπρόθεσμα δάνεια (Σημ. 30)	<u>(14,738,016)</u>	<u>(10,374,631)</u>
	<u>30,546,735</u>	<u>14,802,071</u>

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Ευρώ	45,276,546	25,175,640
Ελβετικά φράγκα	41	39
Δολάριο Ηνωμένων Πολιτειών	<u>8,164</u>	<u>1,023</u>
	<u>45,284,751</u>	<u>25,176,702</u>

Μη ταμειακές συναλλαγές

Οι κύριες μη ταμειακές συναλλαγές του Συγκροτήματος κατά τη διάρκεια του τρέχοντος έτους ήταν το κέρδος από αποδέσμευση πληρωμής ενοικίου ύψους €780,000 (2020: €780,000) (Σημείωση 32).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

28. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2020/στις 31 Δεκεμβρίου 2020/31 Δεκεμβρίου 2021	<u>424,435,205</u>	<u>72,153,985</u>	<u>21,149,101</u>	<u>93,303,086</u>

Ο συνολικός εγκεκριμένος αριθμός συνήθων μετοχών είναι 900,000,000 μετοχές (2020: 900,000,000 μετοχές) με ονομαστική αξία €0.17 σεντ ανά μετοχή (2020: €0.17 σεντ ανά μετοχή). Όλες οι εκδομένες μετοχές, που έχουν εκδοθεί σε ονομαστική αξία, έχουν πληρωθεί εξ' ολοκλήρου.

29. Αποθεματικά δίκαιης αξίας

	€
Την 1 Ιανουαρίου 2020	1,943,769
Ζημιά δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων (Σημ. 23)	(510,233)
Μερίδιο ζημιάς δίκαιης αξίας από συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 21)	<u>(7,068)</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020/την 1 Ιανουαρίου 2021	1,426,468
Ζημιά δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων (Σημ. 23)	(271,516)
Μερίδιο ζημιάς δίκαιης αξίας από συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 21)	<u>(3,761)</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	<u>1,151,191</u>

30. Δανεισμός

	2021 €	2020 €
Βραχυπρόθεσμος		
Τραπεζικά παρατραβήγματα	14,738,016	10,374,631
Τραπεζικός δανεισμός	7,197,909	9,246,364
Δανεισμός από τρίτους	<u>1,620,000</u>	<u>648,000</u>
	<u>23,555,925</u>	20,268,995
Μη βραχυπρόθεσμος		
Τραπεζικός δανεισμός	75,716,152	68,533,708
Μετατρέψιμα χρεόγραφα	117,000,000	115,532,202
Δανεισμός από τρίτους	<u>7,798,745</u>	<u>19,135,480</u>
	<u>200,514,897</u>	203,201,390
Σύνολο δανεισμού	<u>224,070,822</u>	<u>223,470,385</u>
Λήξη μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού		
Από 1 μέχρι 2 έτη	11,377,077	12,772,937
Από 2 μέχρι 5 έτη	113,174,663	128,720,723
Μετά από 5 έτη	<u>75,963,157</u>	<u>61,707,730</u>
	<u>200,514,897</u>	<u>203,201,390</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

30. Δανεισμός (συνέχεια)

Συμφιλίωση υποχρεώσεων που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

	Τραπεζικός δανεισμός	Μετατρέψιμα χρεόγραφα ⁽¹⁾ €	Δανεισμός από τρίτους €	Ενδεχόμενη Υποχρέωση €	Υποχρεώσεις Μισθώσεων €	Σύνολο δανεισμού που απορρέει από χρηματοδοτικές δραστηριότητες €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	77,095,669	114,640,000	23,657,317	2,766,101	15,894,978	234,054,065
Ταμειακές συναλλαγές:						
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(4,655,222)	-	-	-	-	(4,655,222)
Τόκοι που πληρώθηκαν	(43,435)	-	(300,035)	-	-	(343,470)
Αποπληρωμές κεφαλαίου προς τρίτους	-	-	(2,112,199)	-	-	(2,112,199)
Αποπληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	-	-	-	-	(1,419,692)	(1,419,692)
Προσθήκες	2,381,348	-	-	-	-	2,381,348
Μη ταμειακές συναλλαγές:						
Χρεωστικοί τόκοι και άλλα χρηματοδοτικά έξοδα	3,001,714	11,557,914	1,175,643	-	943,754	16,679,025
Καθαρή κέρδος από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	-	-	-	-	-	-
Αντιστροφή τόκων	-	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	-	(10,665,712)	-	-	-	(10,665,712)
Κέρδος από την αποδέσμευση πληρωμής ενοικίου	-	-	-	-	(780,000)	(780,000)
Αντιστροφή τόκων	-	-	(2,637,246)	-	-	(2,637,246)
Επανεκτίμηση ενδεχόμενου ανταλλάγματος(Σημ.35)	-	-	-	110,644	-	110,644
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020/ 1 Ιανουαρίου 2021	77,780,074	115,532,202	19,783,480	2,876,745	14,639,040	230,611,541

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

30. Δανεισμός (συνέχεια)

Συμφιλίωση υποχρεώσεων που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (συνέχεια)

	Τραπεζικός δανεισμός €	Μετατρέψιμα χρεόγραφα ⁽¹⁾ €	Δανεισμός από τρίτους €	Ενδεχόμενη Υποχρέωση €	Υποχρεώσεις Μισθώσεων €	Σύνολο δανεισμού που απορρέει από χρηματοδοτικές δραστηριότητες €
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020/ 1 Ιανουαρίου 2021	77,780,074	115,532,202	19,783,480	2,876,745	14,639,040	230,611,541
Ταμειακές συναλλαγές:						
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(2,914,443)	-	-	-	-	(2,914,443)
Αποπληρωμές κεφαλαίου προς τρίτους	-	-	(8,761,000)	-	-	(8,761,000)
Τόκοι που πληρώθηκαν	(766,635)	-	(393,581)	-	-	(1,160,216)
Αποπληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	-	-	-	-	(1,419,692)	(1,419,692)
Προσθήκες	6,182,750	-	-	-	-	6,182,750
Μη ταμειακές συναλλαγές:						
Χρεωστικοί τόκοι και άλλα χρηματοδοτικά έξοδα	3,082,316	12,540,336	395,842	-	867,088	16,885,582
Καθαρό κέρδος από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	-	(11,072,538)	-	-	-	(11,072,538)
Αντιστροφή τόκων	-	-	(1,605,996)	-	-	(1,605,996)
Κέρδος από την αποδέσμευση πληρωμής ενοικίου	-	-	-	-	(780,000)	(780,000)
Επιχορηγήσεις	(450,000)	-	-	-	-	(450,000)
Επανεκτίμηση ενδεχόμενου ανταλλάγματος (Σημ. 35)	-	-	-	115,070	-	115,070
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	<u>82,914,062</u>	<u>117,000,000</u>	<u>9,418,745</u>	<u>2,991,815</u>	<u>13,306,436</u>	<u>225,631,058</u>

⁽¹⁾Οι χρεωστικοί τόκοι και άλλα χρηματοδοτικά έξοδα και το καθαρό κέρδος από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται μαζί ως "καθαρή ζημιά από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων" στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Τραπεζικός δανεισμός

Κατά την διάρκεια του 2021, το Συγκρότημα έχει συμφωνήσει με τα κύρια τραπεζικά ιδρύματα που την χρηματοδοτούν για αναδιοργάνωση των τραπεζικών δανείων και παροχή νέων χρηματοοικονομικών διευκολύνσεων. Τα τραπεζικά δάνεια είναι αποπληρωτέα με μηνιαίες, τριμηνιαίες και εξαμηνιαίες δόσεις μέχρι το 2030.

Κατά το 2020, τα τραπεζικά δάνεια είναι αποπληρωτέα με τριμηνιαίες και εξαμηνιαίες δόσεις μέχρι το 2025. Στην βάση των μέτρων που είχαν ληφθεί από την Κυπριακή Δημοκρατία για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων στην οικονομία από την πανδημία COVID-19, το Συγκρότημα αξιοποίησε την δυνατότητα αναστολής της πληρωμής των δόσεων κεφαλαίου και τόκων επί των τραπεζικών του δανείων, για την περίοδο 31 Μαρτίου 2020 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2020.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

30. Δανεισμός (συνέχεια)

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα είναι εξασφαλισμένα ως εξής:

- (α) Με υποθήκη γης που περιλαμβάνεται στα αποθέματα του Συγκροτήματος ύψους €164,165,901 (2020: €163,354,501) (Σημείωση 24).
- (β) Με υποθήκη γης που περιλαμβάνεται στις επενδύσεις σε ακίνητα ύψους €69,350,000 (2020: €51,000,000) (Σημείωση 19).
- (γ) Με εκχώρηση ασφάλισης πυρός στα υποθηκευμένα αποθέματα του Συγκροτήματος.

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, το Συγκρότημα σύναψε καταρχήν συμφωνία με δανειστές του που προβλέπει την πρόωρη αποπληρωμή σημαντικού μέρους του μακροχρόνιου δανεισμού του με αντάλλαγμα μέρους των επενδυτικών ακινήτων του. Η εφαρμογή της συμφωνίας υπόκειται σε διάφορους όρους και προϋποθέσεις που βασικά είναι πέραν του ελέγχου του Συγκροτήματος και που έπρεπε να υλοποιηθούν/έγκριθούν εντός της προκαθορισμένης ημερομηνίας η οποία έχει παρέλθει. Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, τα δυο μέρη έχουν αποφασίσει όπως συναφθεί νέα σχετική συμφωνία με ημερομηνία ολοκλήρωσης της μέχρι 15 Σεπτεμβρίου 2022. Η οικονομική επίδραση αυτής της συμφωνίας κατά το παρόν στάδιο δεν είναι εφικτό να καθορισθεί με ακρίβεια.

Δανεισμός από τρίτους

Ο δανεισμός από τρίτους ήταν αποπληρωτέος με βάση τις πωλήσεις του έργου Blu Marine που ανήκει στη θυγατρική εταιρεία Ergomakers Limited και είναι εξασφαλισμένος με υποθήκη της γης του έργου. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, το δάνειο κατηγοριοποιήθηκε ως βραχυπρόθεσμη υποχρέωση αφού το Συγκρότημα βάσει της τότε ισχύουσας συμφωνίας δανειοδότησης δεν είχε το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης.

Στις 31 Ιουλίου 2020, το Συγκρότημα και ο δανειστής συμφώνησαν στην αναδιάρθρωση του δανεισμού. Η νέα συμφωνία δανειοδότησης προβλέπει την ανάληψη μέρους του δανείου από την Εταιρεία ύψους €11,300,000 και καθίσταται συνοφειλέτης από κοινού με τη θυγατρική εταιρεία Ergomakers Limited για το υπόλοιπο μέρος του δανείου ύψους €10,597,300. Με βάση την αναδιάρθρωση ο δανεισμός είναι πλέον προθεσμιακός και αποπληρωτέος στις 31 Δεκεμβρίου 2026 και φέρει ετήσιο τόκο 3,65%.

Ο δανεισμός από τρίτους ήταν εξασφαλισμένος ως εξής:

- α) Με υποθήκη γης που περιλαμβάνεται στα αποθέματα του Συγκροτήματος ύψους € μηδέν (2020: €28,597,940) (Σημείωση 24).
- β) Με εκχώρηση και δέσμευσης των προπληρωμών που εισπράχθηκαν από πελάτες για την αγορά ακινήτων σε δεσμευμένο λογαριασμό στο όνομα αντιπροσώπου του Συγκροτήματος και του τρίτου μέρους τα οποία είναι δεσμευμένα με βάση συμφωνηθέντες όρους και προϋποθέσεις ύψους €5.000.000 (Σημ. 26).
- γ) Με υποθήκη γης που περιλαμβάνεται στις επενδύσεις σε ακίνητα της θυγατρικής εταιρείας Ilatis Properties Limited ύψους €11,300,000 (2020: €11,300,000).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

30. Δανεισμός (συνέχεια)

Κατά τη διάρκεια του 2021, η θυγατρική εταιρεία Ergomakers Limited και ο δανειστής συμφώνησαν να μειώσουν τον τόκο από 3,65% σε 3% ισχύοντας μόνο σε περίπτωση πρόωρης εξώφλησης σύμφωνα με τις διατάξεις της συμφωνίας αναδιάρθρωσης. Στις 26 Μαΐου 2021, η θυγατρική εταιρεία Ergomakers Limited προχώρησε με τη πρόωρη εξώφληση του δανείου τις. Ακολούθως της πρόωρης εξώφλησης η θυγατρική εταιρεία Ergomakers Limited έλαβε έκπτωση ύψους €500.000 και ο τόκος που αναγνωρίστηκε μέχρι την ημερομηνία αποπληρωμής μειώθηκε σε 3% από 3,65%. Η μεταβολή του τόκου εφαρμόστηκε αναδρομικά και παρουσιάστηκε ως αντιστροφή τόκων στην συμφιλίωση υποχρεώσεων που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες πιο πάνω.

Κατά τη διάρκεια του 2021, το πιο πάνω δάνειο έχει εξοφληθεί πλήρως από μέρος των κεφαλαίων που ελήφθησαν από τον επενδυτή (Σημείωση 34).

Μετατρέψιμα χρεόγραφα

Στις 22 Δεκεμβρίου 2015 ο όμιλος Λεπτός (δηλαδή η Armonia Estates Limited, Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ (“Πανδώρα”), Leptos Calypso Hotels Public Limited με τις θυγατρικές τους) σύναψε συμφωνία εκτέλεσης αναδιάρθρωσης (Restructuring Implementation Agreement – “RIA”) με τον κύριο τραπεζικό χρηματοδότη του (“Τράπεζα”) σε σχέση με την αναδιάρθρωση των δανείων που οφείλονται στην Τράπεζα. Οι πρόνοιες της RIA τέθηκαν σε ισχύ την 29 Μαρτίου 2016 με την ικανοποίηση συγκεκριμένων όρων που τέθηκαν ως προϋποθέσεις (conditions precedent).

Σύμφωνα με την RIA η Neapolis Developments Holdings Limited (“NDH”) η οποία ανήκει 100% στην Εταιρεία έκδωσε προς όφελος της Τράπεζας μετατρέψιμα χρεόγραφα συνολικής ονομαστικής αξίας €100 εκατομμυρίων σε αντάλλαγμα της εκ μέρους της Τράπεζας εξώφλησης/απαλλαγής της Neapolis Developments Holdings Limited από τον τραπεζικό δανεισμό των €100 εκατομμυρίων από την οποία προέκυψε κέρδος ύψους €568,960 (Σημείωση 13). Τα μετατρέψιμα χρεόγραφα χωρίζονται σε €50,000,000 8.5% μη εγγυημένα μετατρέψιμα χρεόγραφα Α (“Original A Notes”) και €50,000,000 8.5% μη εγγυημένα μετατρέψιμα χρεόγραφα Β (“Original B Notes”).

Τα μετατρέψιμα χρεόγραφα θα εξοφληθούν το νωρίτερο από (α) 31 Δεκεμβρίου 2050, (β) την πώληση όλων ή των περισσότερων περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος της θυγατρικής εταιρείας Paphos Plantations (S.M.K.) Limited ή (γ) την αλλαγή ελέγχου της Paphos Plantations (S.M.K.) Limited και των θυγατρικών της εταιρειών Sunpride Limited, Neapolis Developments Holdings Limited και Neapolis Development Properties Limited.

Οι τόκοι υπολογίζονται πάνω στο κεφάλαιο των χρεογράφων με επιτόκιο 8.5% και είναι πληρωτέοι στις 31 Δεκεμβρίου ετησίως. Η NDH μπορεί να επιλέξει είτε (α) να καταβάλλει τους τόκους σε μετρητά είτε (β) να εκπληρώσει την υποχρέωση της σχετικά με τους τόκους με την έκδοση “PIK Notes” τα οποία θα κεφαλαιοποιούνται στο κεφάλαιο των χρεογράφων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

30. Δανεισμός (συνέχεια)

Μετατρέψιμα χρεόγραφα (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και στις 31 Δεκεμβρίου 2020, η Neapolis Developments Holdings Limited έχει επιλέξει να μην καταβάλει τους τόκους σε μετρητά. Ως αποτέλεσμα έχει προχωρήσει στην έκδοση PIK notes για το συνολικό ποσό που ανέρχεται σε €60,073,703 (2020: €47,533,365), το οποίο περιλαμβάνει τόκους που χρεώθηκαν μέσα στο έτος, στα PIK notes του προηγούμενου έτους, ύψους €4,040,336 (2020: €3,087,742). Το συνολικό ποσό των PIK notes έχει κεφαλαιοποιηθεί.

Οι κάτοχοι των χρεογράφων έχουν το δικαίωμα να μετατρέψουν τα Original A Notes στις 30 Ιουνίου 2023 και κάθε επέτειο της είτε (α) σε πλήρως πληρωθείσες συνήθεις μετοχές με αντάλλαγμα την αποπληρωμή των εκδομένων Original A Notes τα οποία εκκρεμούν την ημερομηνία της μετατροπής μαζί με τους συσσωρευμένους τόκους, όπως θα προσδιοριστεί από τη δίκαιη αξία των μετοχών της NDH, είτε (β) την εξόφληση των Original A Notes σε μετρητά ύψους €50,000,000. Το δικαίωμα μετατροπής των χρεογράφων A μπορεί να εξασκηθεί μόνο μια φορά για ολόκληρο το ποσό.

Οι κάτοχοι των χρεογράφων έχουν το δικαίωμα να μετατρέψουν τα Original B Notes στις 30 Ιουνίου 2027 και κάθε επέτειο της είτε (α) σε πλήρως πληρωθείσες συνήθεις μετοχές με αντάλλαγμα την αποπληρωμή των εκδομένων Original B Notes τα οποία εκκρεμούν την ημερομηνία της μετατροπής μαζί με τους συσσωρευμένους τόκους, όπως θα προσδιοριστεί από τη δίκαιη αξία των μετοχών της NDH, είτε (β) την εξόφληση των Original B Notes σε μετρητά ύψους €50,000,000. Το δικαίωμα μετατροπής των χρεογράφων B μπορεί να εξασκηθεί μόνο μια φορά για ολόκληρο το ποσό.

Τα μετατρέψιμα χρεόγραφα αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω την αποτελεσμάτων η οποία έχει υπολογιστεί με βάση προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Αλλαγές στις δίκαιες αξίες παρουσιάζονται στις κερδοζημιές.

Η συμφωνία για τα μετατρέψιμα χρεόγραφα περιλαμβάνει ενσωματωμένα παράγωγα, όπως αναλύονται πιο πάνω. Η κατηγοριοποίηση των μετατρέψιμων χρεογράφων ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία έχει οριστεί ως τέτοια κατά την αρχική αναγνώριση. Ως εκ τούτου δεν χρειάζεται να γίνει ξεχωριστή αναγνώριση οποιουδήποτε ενσωματωμένου παραγώγου.

Διαδικασίες εκτίμησης δίκαιων αξιών

Το οικονομικό τμήμα του Συγκροτήματος περιλαμβάνει μια ομάδα που εξετάζει τις εκτιμήσεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για σκοπούς χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Αυτή η ομάδα δίνει αναφορά απευθείας στον Οικονομικό Διευθυντή του Συγκροτήματος. Συζητήσεις σχετικά με τις διαδικασίες εκτίμησης και τα αποτελέσματα μεταξύ του Οικονομικού Διευθυντή και του Διοικητικού Συμβουλίου πραγματοποιούνται τουλάχιστον μία φορά κάθε εξάμηνο. Στο τέλος κάθε οικονομικού έτους το οικονομικό τμήμα του Συγκροτήματος:

- (i) επαληθεύει όλα τα σημαντικά δεδομένα που χρησιμοποιούνται για τις εκθέσεις εκτιμήσεων,
- (ii) αξιολογεί αν υπάρχουν μεταβολές στην αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε σύγκριση με την έκθεση εκτίμησης του προηγούμενου έτους, και

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

30. Δανεισμός (συνέχεια)

(iii) διεξάγει συζητήσεις με το Διοικητικό Συμβούλιο.

Το Διοικητικό Συμβούλιο ζήτησε από εξωτερικούς ανεξάρτητους επαγγελματίες συμβούλους να αξιολογήσουν την δίκαιη αξία των μετατρέψιμων χρεογράφων στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020, ούτως ώστε να διασφαλιστεί ότι η δίκαιη αξία που βασίζεται στην εσωτερική εκτίμηση δεν αποκλίνει σημαντικά. Οι εξωτερικοί σύμβουλοι αξιολόγησαν την εκτίμηση του Διοικητικού Συμβουλίου και υιοθέτησαν επίσης μια εναλλακτική μεθοδολογία (binomial option valuation model) η οποία αντανάκλα την πολυπλοκότητα των όρων έκδοσης των χρεογράφων και την τρέχουσα κατάσταση, καταλήγοντας σε ένα εύλογο εύρος τιμών. Το Διοικητικό Συμβούλιο κατέληξε ότι δεν χρειάστηκε διαφοροποίηση της δίκαιης αξίας των μετατρέψιμων χρεογράφων όπως καθορίστηκε από την Διεύθυνση.

Οι αλλαγές στις δίκαιες αξίες σε Επίπεδο 2 και 3 αναλύονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς κατά τη διάρκεια των συζητήσεων μεταξύ του Ανώτερου Οικονομικού Διευθυντή και της ομάδας αποτίμησης. Στο πλαίσιο αυτής της συζήτησης, η ομάδα παρουσιάζει μια έκθεση που εξηγεί τους λόγους για τις μεταβολές της δίκαιης αξίας.

Η λογιστική αξία των τραπεζικών παρατραβηγμάτων και τραπεζικών δανείων και υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων είναι περίπου η ίδια με τη δίκαιη αξία.

Πληροφορίες για εκτιμήσεις δίκαιης αξίας χρησιμοποιώντας σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα (Επίπεδο 3) στις 31 Δεκεμβρίου 2021

	Εκτίμηση €	Τεχνική αποτίμησης Προεξοφλημένες ταμειακές ροές
Μετατρέψιμα χρεόγραφα	117,000,000	
Μη-παρατηρήσιμα δεδομένα	Μέθοδος αποτίμησης	Αξία
Καθαρές μελλοντικές ταμειακές ροές	Βασίζονται στην αναμενόμενη τιμή πώλησης ακινήτων, το αναμενόμενο κατασκευαστικό κόστος, τη χρονική διάρκεια κατά την οποία αναμένεται να πραγματοποιηθούν οι πωλήσεις και το ενδεχόμενο μετατροπής των χρεογράφων, ή αποπληρωμής τους.	Βλέπετε Σημείωση 19 ⁽¹⁾
Προεξοφλητικά επιτόκια	Αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την αβεβαιότητα σε σχέση με το ποσό και το χρονοδιάγραμμα των ταμειακών ροών καθώς και τα ενσωματωμένα παράγωγα των χρεογράφων.	6,37% ⁽²⁾
Πιθανότητα πραγματοποίησης των ενδεχόμενων μετατροπών σε μετοχές ή αποπληρωμής των χρεογράφων	Αντικατοπτρίζουν τις εκτιμήσεις του Διοικητικού Συμβουλίου για τις πιθανότητες σε σχέση με το ποσό, το χρονοδιάγραμμα και την πηγή κεφαλαίων για την αποπληρωμή των χρεογράφων ή την μετατροπή τους σε μετοχές.	58,5% ⁽³⁾

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

30. Δανεισμός (συνέχεια)

Πληροφορίες για εκτιμήσεις δίκαιης αξίας χρησιμοποιώντας σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα (Επίπεδο 3) στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Εκτίμηση €	Τεχνική αποτίμησης Προεξοφλημένες ταμειακές ροές
Μετατρέψιμα χρεόγραφα	115,532,202	
Μη-παρατηρήσιμα δεδομένα	Μέθοδος αποτίμησης	Αξία
Καθαρές μελλοντικές ταμειακές ροές	Βασίζονται στην αναμενόμενη τιμή πώλησης ακινήτων, το αναμενόμενο κατασκευαστικό κόστος, τη χρονική διάρκεια κατά την οποία αναμένεται να πραγματοποιηθούν οι πωλήσεις και το ενδεχόμενο μετατροπής των χρεογράφων, ή αποπληρωμής τους.	Βλέπετε Σημείωση 19 ⁽¹⁾
Προεξοφλητικά επιτόκια	Αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την αβεβαιότητα σε σχέση με το ποσό και το χρονοδιάγραμμα των ταμειακών ροών καθώς και τα ενσωματωμένα παράγωγα των χρεογράφων.	6,50% ⁽²⁾
Πιθανότητα πραγματοποίησης των ενδεχόμενων μετατροπών σε μετοχές ή αποπληρωμής των χρεογράφων	Αντικατοπτρίζουν τις εκτιμήσεις του Διοικητικού Συμβουλίου για τις πιθανότητες σε σχέση με το ποσό, το χρονοδιάγραμμα και την πηγή κεφαλαίων για την αποπληρωμή των χρεογράφων ή την μετατροπή τους σε μετοχές.	64% ⁽³⁾

(1) Σχετίζονται με την μελλοντική ανάπτυξη και συνδέονται με τις αντίστοιχες παραδοχές που καθορίζουν την δίκαιη αξία του έργου Νεάπολης (Σημείωση 7 και 19).

(2) Μέσος σταθμισμένος όρος προεξοφλητικών επιτοκίων που χρησιμοποιήθηκαν σε κάθε πιθανό ενδεχόμενο.

(3) Πιθανότητα πραγματοποίησης του επικρατέστερου ενδεχομένου.

Δεν υπάρχουν σχέσεις μεταξύ των μη παρατηρήσιμων δεδομένων, με εξαίρεση τον καθορισμό των πιθανοτήτων πραγματοποίησης των ενδεχομένων αποπληρωμής ή μετατροπής των χρεογράφων, διότι εξ' ορισμού η αύξηση της πιθανότητας ενός ενδεχομένου μειώνει την πιθανότητα των υπόλοιπων ενδεχομένων και αντίστροφα.

Για την ευαισθησία των εκτιμήσεων της Διεύθυνσης στα σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα, βλέπετε Σημείωση 7.

Η πολιτική του Συγκροτήματος είναι να αναγνωρίζει τις μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας δίκαιης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή της αλλαγής στις συνθήκες που προκάλεσαν τη μεταφορά.

Δεν υπήρξαν αλλαγές στις μεθόδους αποτίμησης κατά τη διάρκεια του έτους.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

30. Δανεισμός (συνέχεια)

Τα μεσοσταθμικά πραγματικά επιτόκια κατά την ημερομηνία του ισολογισμού ήταν ως εξής:

	2021	2020
	%	%
Τραπεζικός δανεισμός (Ευρώ)	4.41	3.45
Τραπεζικά παρατραβήγματα	4.12	3.89
Δανεισμός από τρίτους	3.65	3.65
Μετατρέψιμα χρεόγραφα	8.50	8.50

Η έκθεση του δανεισμού του Συγκροτήματος σε αλλαγές στα επιτόκια και οι συμβατικές ημερομηνίες επανατίμησης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού είναι ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Κυμαινόμενο επιτόκιο	<u>107,070,822</u>	<u>107,938,183</u>

Το Συγκρότημα έχει τις πιο κάτω αχρησιμοποίητες δανειοληπτικές διευκολύνσεις:

	2021	2020
	€	€
Κυμαινόμενο επιτόκιο		
Λήξη δύο με πέντε ετών (τραπεζικός δανεισμός)	5,261,053	1,183,803
Λήξη εντός ενός έτους (τραπεζικά παρατραβήγματα)	<u>1,475,529</u>	<u>5,286,010</u>
	<u>6,736,582</u>	<u>6,469,813</u>

Οι διευκολύνσεις που λήγουν εντός ενός έτους είναι ετήσιες διευκολύνσεις που υπόκεινται σε αναθεώρηση σε διαφορετικές ημερομηνίες κατά το 2022. Οι άλλες διευκολύνσεις έχουν διευθετηθεί ώστε να βοηθήσουν στη χρηματοδότηση της προτεινόμενης επέκτασης των εργασιών του Συγκροτήματος και την ανάπτυξη νέων έργων.

Η λογιστική αξία του δανεισμού του Συγκροτήματος αναλύεται ανά νόμισμα ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Ευρώ	<u>224,070,822</u>	<u>223,470,385</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

31. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα

	2021	2020
	€	€
Ενδεχόμενο αντάλλαγμα	<u>2,991,815</u>	<u>2,876,745</u>

Στις 16 Σεπτεμβρίου 2019, το Συγκρότημα σύναψε συμφωνία με τον επενδυτή που κατείχε συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής στην θυγατρική εταιρεία Ergomakers Limited, η οποία προέβλεπε ότι με την πληρωμή €3,000,000 στον επενδυτή, το Συγκρότημα θα αποκτούσε δικαίωμα για την εξαγορά των μετοχών που εκδόθηκαν στον συγκεκριμένο επενδυτή στις 3 Σεπτεμβρίου 2012 (δηλαδή το 49% του μετοχικού κεφαλαίου της Ergomakers Limited). Η τιμή εξαγοράς περιλάμβανε προκαθορισμένο ποσό ύψους 11,000,000 και ενδεχόμενο αντάλλαγμα με αρχική δίκαιη αξία ύψους (2019: €2,876,745) (Σημ. 35). Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, το Συγκρότημα εξάσκησε το δικαίωμα βάσει της συμφωνίας. Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η επανεκτίμηση του ενδεχόμενου ανταλλάγματος είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση ζημιάς ύψους €115,070 (2020: €110,644) (Σημ. 11).

	Εκτίμηση	
	€	
2021		Τεχνική αποτίμησης
Ενδεχόμενο αντάλλαγμα	2,991,815	Προεξοφλημένες ταμειακές ροές

Μη-παρατηρήσιμα δεδομένα	Μέθοδος αποτίμησης	Αξία
Καθαρές μελλοντικές ταμειακές ροές	Οι καθαρές μελλοντικές ταμειακές ροές βασίζονται με βάση όρους και προϋποθέσεις, την αύξηση στον αναμενόμενο συντελεστή δόμησης, την χρονική διάρκεια κατά την οποία αναμένεται η αποπληρωμή της.	Βλέπετε Σημείωση (1)
Προεξοφλητικά επιτόκια	Αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες εκτιμήσεις του Διοικητικού Συμβουλίου αναφορικά με την πιθανότητα σε σχέση με το ποσό και την χρονική στιγμή αποπληρωμής του ενδεχόμενου ανταλλάγματος καθώς και το μεσοσταθμικό πραγματικό επιτόκιο δανεισμού του Συγκροτήματος.	4%
Πιθανότητα πραγματοποίησης του ενδεχόμενου ανταλλάγματος	Αντικατοπτρίζουν τις εκτιμήσεις του Διοικητικού Συμβουλίου για την πιθανότητα επίτευξης αύξησης του συντελεστή δόμησης του έργου.	100% (2)

(1) Σχετίζονται με την μελλοντική αναλογική αύξηση του συντελεστή δόμησης που καθορίζει την πιθανή αύξηση στην δίκαιη αξία του έργου Leptos Blu Marine, στην οποία η συμφωνία με τον επενδυτή περιλαμβάνει την αποπληρωμή του ενδεχόμενου ανταλλάγματος.

(2) Πιθανότητα πραγματοποίησης του επικρατέστερου ενδεχομένου για την μέγιστη αύξηση του συντελεστή δόμησης

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

31. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα (συνέχεια)

2020 Ενδεχόμενο αντάλλαγμα	Εκτίμηση € 2,876,745	Τεχνική αποτίμησης Προεξοφλημένες ταμειακές ροές
--------------------------------------	-----------------------------------	--

Μη-παρατηρήσιμα δεδομένα	Μέθοδος αποτίμησης	Αξία
Καθαρές μελλοντικές ταμειακές ροές	Οι καθαρές μελλοντικές ταμειακές ροές βασίζονται με βάση όρους και προϋποθέσεις, την αύξηση στον αναμενόμενο συντελεστή δόμησης, την χρονική διάρκεια κατά την οποία αναμένεται η αποπληρωμή της.	Βλέπετε Σημείωση (1)
Προεξοφλητικά επιτόκια	Αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες εκτιμήσεις του Διοικητικού Συμβουλίου αναφορικά με την πιθανότητα σε σχέση με το ποσό και την χρονική στιγμή αποπληρωμής του ενδεχόμενου ανταλλάγματος καθώς και το μεσοσταθμικό πραγματικό επιτόκιο δανεισμού του Συγκροτήματος.	4%
Πιθανότητα πραγματοποίησης του ενδεχόμενου ανταλλάγματος	Αντικατοπτρίζουν τις εκτιμήσεις του Διοικητικού Συμβουλίου για την πιθανότητα επίτευξης αύξησης του συντελεστή δόμησης του έργου.	100% (2)

(1) Σχετίζονται με την μελλοντική αναλογική αύξηση του συντελεστή δόμησης που καθορίζει την πιθανή αύξηση στην δίκαιη αξία του έργου Leptos Blu Marine, στην οποία η συμφωνία με τον επενδυτή περιλαμβάνει την αποπληρωμή του ενδεχόμενου ανταλλάγματος.

(2) Πιθανότητα πραγματοποίησης του επικρατέστερου ενδεχομένου για την μέγιστη αύξηση του συντελεστή δόμησης

32. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	2021	2020
	€	€
Βραχυπρόθεσμες	1,847,402	1,456,505
Μη βραχυπρόθεσμες	11,459,035	13,182,536
	13,306,437	14,639,041

Το Συγκρότημα μισθώνει γη και κτίρια. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις κύριες συμβάσεις μίσθωσης, αναφερθείτε στην Σημείωση 20.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις είναι ουσιαστικά εγγυημένες από τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφού τα δικαιώματα από αυτά τα στοιχεία επιστρέφονται στον εκμισθωτή σε περίπτωση αθέτησης των υποχρεώσεων βάσει των συμφωνιών εκμίσθωσης.

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων αναλύονται σε Ευρώ.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

32. Υποχρεώσεις από μισθώσεις (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, το Συγκρότημα είχε μη προεξοφλητικές συνολικές μελλοντικές μισθώσεις που ανέρχονται σε €16,143,013 (2020: €18,323,260) μέχρι τη περίοδο όπως καθορίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο ως τη διάρκεια των μισθώσεων λαμβάνοντας υπόψη τις επιλογές επέκτασης ή τερματισμού. Το συνολικό μη προεξοφλητικό μελλοντικό ποσό για την υπόλοιπη διάρκεια των μισθώσεων ανέρχεται σε €19,620,000 (2020: €19,620,000) και δεν έχει συμπεριληφθεί στις υποχρεώσεις μίσθωσης επειδή δεν είναι εύλογα βέβαιο ότι οι μισθώσεις θα επεκταθούν (ή δεν θα τερματιστούν).

Το Συγκρότημα διαπραγματεύτηκε μειώσεις μισθωμάτων με τον εκμισθωτή του ΙΑΣΙΣ και ως αποτέλεσμα αναγνώρισε κέρδος από την αποδέσμευση πληρωμής ενοικίου ύψους €780,000 (2020: €780,00) (Σημ. 11). Η αποδέσμευση του ενοικίου πληρεί τον ορισμό της τροποποίησης της σύμβασης σύμφωνα με την ΔΠΧΑ16 και ως εκ τούτου αναγνωρίστηκε στα άλλα κέρδη-καθαρά.

33. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Η ανάλυση των αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων και αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων είναι ως εξής:

	2021 €	2020 €
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:		
- Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα διακανονιστούν μετά από περίοδο δώδεκα μηνών	<u>40,466,704</u>	40,429,999
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις – καθαρές	<u>40,466,704</u>	<u>40,429,999</u>

Η κίνηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, χωρίς να λαμβάνεται υπ' όψη ο συμψηφισμός υπολοίπων που δεν σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή, είναι ως εξής:

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	Επενδυτικά ακίνητα €	Άλλες χρονικές διαφορές €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2020	40,505,464	(62,340)	40,443,124
Πίστωση στο λογαριασμό κερδοζημιών: Δημιουργία και αντιστροφή των προσωρινών διαφορών ⁽¹⁾ (Σημ. 15)	(13,125)	-	(13,125)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020/ 1 Ιανουαρίου 2021	<u>40,492,339</u>	<u>(62,340)</u>	<u>40,429,999</u>
Πίστωση στο λογαριασμό κερδοζημιών Δημιουργία και αντιστροφή των προσωρινών διαφορών (Σημ. 15)	36,705	-	36,705
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	<u>40,529,044</u>	<u>(62,340)</u>	<u>40,466,704</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

33. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις (συνέχεια)

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για φορολογικές ζημιές προς μεταφορά αναγνωρίζονται στο βαθμό που το σχετικό φορολογικό όφελος είναι πιθανό να προκύψει. Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, το Συγκρότημα είχε φορολογικές ζημιές προς μεταφορά ύψους € 35,926,859 (2020: €57,133,578).

(1) Η δημιουργία και αντιστροφή των προσωρινών διαφορών αφορά κυρίως την μη πραγματοποίηση αναβαλλόμενης φορολογίας που αφορά την απώλεια ελέγχου στις θυγατρικές Medraf Healthcare (Holdings) Limited (πρώην Neapolis Healthcare Limited) και Megabrand Limited (Σημ. 23).

Οι χρονικές διαφορές αντιπροσωπεύουν αναβαλλόμενη φορολογία σε διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε ακίνητα και την αναπροσαρμογή στη δίκαιη αξία του καθαρού ενεργητικού των εταιρειών που εξαγοράζονται από το Συγκρότημα.

34. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	2021 €	2020 €
Ποσά πληρωτέα εντός ενός έτους:		
Εμπορικοί πιστωτές	3,437,388	3,935,449
Υποχρέωση συμμετοχής επενδυτή ⁽¹⁾	5,600,000	-
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	13,840,729	13,262,942
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 37 (2) (ε))	<u>6,378,261</u>	<u>4,011,700</u>
Σύνολο κυκλοφορούντων	<u>29,256,378</u>	<u>21,210,091</u>
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	91,837	-
Υποχρέωση συμμετοχής επενδυτή ⁽¹⁾	<u>13,453,608</u>	-
Σύνολο εμπορικών και άλλων πιστωτών σε αποσβεσμένο κόστος	<u>42,801,823</u>	<u>21,210,091</u>

(1) Στις 13 Απριλίου 2021, η θυγατρική εταιρεία Ergomakers Limited συνήψε συμφωνία με τρίτο επενδυτή ύψους €28.000.000. Η συμφωνία προβλέπει αρχική εισροή €11.200.000 και το υπόλοιπο ποσό €16.800.000 θα καταβληθεί με την ολοκλήρωση συγκεκριμένων σταδίων ανάπτυξης του έργου Limassol Blu Marine. Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία έλαβε το ποσό των €17.900.000. Το υπόλοιπο ποσό των €10.100.000 αναμένεται να εισπραχθεί εντός του 2022. Το νοητό κόστος απόδοσης που αναγνωρίστηκε σε σχέση με την υποχρέωση συμμετοχής του επενδυτή για το 2021 ήταν €1.263.608. Ανατρέξτε στη Σημείωση 7 για περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με την ταξινόμηση της υποχρέωσης συμμετοχής του Επενδυτή.

Η δίκαιη αξία των εμπορικών και άλλων πιστωτών που έχουν λήξη εντός ενός έτους είναι περίπου η ίδια με τη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Στους εμπορικούς πιστωτές περιλαμβάνονται πιστωτές για αγορά γης ύψους €μηδέν (2020: €147,191) οι οποίοι φέρουν μέσο ετήσιο τόκο 5.5% (2020: 5.5%) με βάση όρους και προϋποθέσεις. Ο τίτλος ιδιοκτησίας της γης που αγοράστηκε έχει μεταφερθεί στο όνομα των εταιρειών του Συγκροτήματος κατά το 2021 (Σημείωση 24).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

34. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (συνέχεια)

Σχετικά με τη υποχρέωση συμμετοχής του επενδυτή στη θυγατρική εταιρεία Ergomakers Limited υπάρχουν εξασφαλίσεις στα αποθέματα του Συγκροτήματος ύψους €15.000.000 (Σημείωση 24).

Η λογιστική αξία των εμπορικών και άλλων πιστωτών, αναλύεται ανά νόμισμα ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Ευρώ - νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	<u>42,801,823</u>	<u>21,210,091</u>

35. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

(α) Εγγυήσεις

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 το Συγκρότημα είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τραπεζικές εγγυήσεις και εγγυητικές επιστολές σε πελάτες που προκύπτουν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της. Αυτές οι εγγυήσεις ανέρχονται σε €4,908,878 (2020: €6,005,117). Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν αναμένει οποιοσδήποτε ζημιές από αυτές τις τραπεζικές εγγυήσεις.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, το Συγκρότημα είχε εταιρική εγγύηση, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Crestworld Limited, για το ποσό των €3,000,000 (2020: €15,433,694) που παρέχεται ως επιπρόσθετη εξασφάλιση της τραπεζικής διευκόλυνσης της συνδεδεμένης εταιρείας της, Cypair Properties Limited η οποία είναι εξασφαλισμένη με υποθήκη πάνω στα αποθέματα της συνδεδεμένης εταιρείας. Η Διεύθυνση δεν αναμένει καμία ταμειακή εκροή, καθώς η συνδεδεμένη εταιρεία, Cypair Properties Limited, αναμένεται να καλύψει το δάνειο από το δικό της κεφάλαιο κίνησης.

(β) Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο, αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και άλλους έμμεσους φόρους απαιτούνται εκτιμήσεις και υπολογισμοί. Το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνωρίζει υποχρεώσεις για προβλεπόμενα φορολογικά ζητήματα με βάση υπολογισμούς για το κατά πόσο θα προκύψει επιπρόσθετη φορολογία. Σύμφωνα με τους υπολογισμούς του Διοικητικού Συμβουλίου δεν αναμένονται σημαντικές διαφοροποιήσεις στις προβλέψεις για εταιρικό φόρο, αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ή άλλων έμμεσων φορολογιών.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

36. Δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις - όπου το Συγκρότημα είναι ο εκμισθωτής

Το σύνολο των ελάχιστων μελλοντικών ενοικίων που είναι εισπρακτέα σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις είναι ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Μέχρι 1 έτος	19,000	19,000
Από 1 μέχρι 5 έτη	76,000	76,000
Μετά από 5 έτη	<u>760,000</u>	<u>779,000</u>
	<u><u>855,000</u></u>	<u><u>874,000</u></u>

37. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Armonia Estates Limited, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 63.43% των μετοχών της Εταιρείας και καταρτίζει τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του μέγιστου συνόλου εταιρειών του οποίου η Εταιρεία αποτελεί μέρος ως θυγατρική. Η Armonia Estates Limited, που δραστηριοποιείται στον τομέα της ανάπτυξης γης, ανήκει από κοινού στους Γιώργο Μ. Λεπτό και Παντελή Μ. Λεπτό, Διευθύνων Σύμβουλο και Αναπληρωτή Διευθύνων Σύμβουλο της Εταιρείας αντίστοιχα, οι οποίοι άμεσα και έμμεσα ελέγχουν το 74.99% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Για τους σκοπούς αυτών των οικονομικών καταστάσεων, τα μέρη θεωρούνται συγγενικά αν το ένα μέρος έχει την ικανότητα να ελέγχει το άλλο μέρος ή να ασκεί σημαντική επιρροή στις οικονομικές ή λειτουργικές αποφάσεις του άλλου μέρους όπως καθορίζεται από το ΔΛΠ 24 "Γνωστοποιήσεις Συγγενικών μερών". Στον καθορισμό κάθε πιθανής σχέσης συγγενικών μερών, προσοχή δίνεται στην πραγματική υπόσταση της σχέσης και όχι στη νομική τους μορφή. Τα συγγενικά μέρη μπορούν να προβούν σε συναλλαγές οι οποίες μπορεί να μην είναι δυνατές μεταξύ μη συγγενικών μερών, και οι συναλλαγές μεταξύ των συγγενικών μερών μπορεί να μην πραγματοποιούνται με τους ίδιους όρους, προϋποθέσεις και ποσά που ισχύουν για τις συναλλαγές με μη συγγενικά μέρη.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

37. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(1) Το Συγκρότημα έχει συνάψει την πιο κάτω συμφωνία με την Armonia Estates Limited:

Το Νοέμβριο του 1999 το Συγκρότημα σύναψε συμφωνία διαχείρισης με την Armonia Estates Limited. Με βάση τη συμφωνία αυτή η Armonia Estates Limited θα παρέχει προς το Συγκρότημα υπηρεσίες ανάπτυξης, και συντονισμού των εργασιών και δραστηριοτήτων. Για τις υπηρεσίες αυτές το Συγκρότημα επιβαρύνεται με ποσό ίσο προς 10% επί των λειτουργικών της κερδών και με ποσό ίσο προς 3% επί των πωλήσεων κάθε έτους.

Οι εταιρείες Armonia Estates Limited και Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ με βάση συμφωνία που υπογράφηκε το 1999 μεταξύ τους και των άλλων εταιρειών του συγκροτήματος ανέλαβαν από κοινού την διαχείριση του εργατικού δυναμικού του συγκροτήματος. Σκοπός της συμφωνίας αυτής είναι να δημιουργηθεί δεξαμενή εργατικού προσωπικού το οποίο να περιλάβει όλο το προσωπικό. Αναλόγως των αναγκών των εταιρειών διατίθεται το προσωπικό στις εταιρείες του συγκροτήματος σε κόστος. Η συμφωνία ανανεώθηκε στις 10 Δεκεμβρίου 2015 και ισχύει μέχρι τις 10 Δεκεμβρίου 2025 με τους ίδιους όρους.

(2) Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

(α) Αγορές υπηρεσιών

	2021 €	2020 €
Armonia Estates Limited:		
Χρεώσεις διαχείρισης - 3% χρέωση επί των πωλήσεων (συμπεριλαμβάνονται στις προπληρωμές) ^{(1) (2)}	1,470,103	267,896
Χρεώσεις διαχείρισης - 10% επί των λειτουργικών κερδών ⁽¹⁾ (Σημ. 12)	<u>2,523,358</u>	<u>1,497,701</u>
	3,993,461	1,765,597
Εταιρείες κοινής ιδιοκτησίας:		
Χρεώσεις διαχείρισης ⁽³⁾	241,645	241,645
Άλλες χρεώσεις	<u>168,486</u>	<u>126,966</u>
	<u>4,403,592</u>	<u>2,134,208</u>

(1) Οι πιο πάνω αγορές έγιναν με βάση τη συμφωνία διαχείρισης που υπογράφηκε με την Armonia Estates Limited.

(2) Οι χρεώσεις προώθησης πωλήσεων, μεταφέρονται σαν έξοδο στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων όταν αναγνωρίζονται οι πωλήσεις με τις οποίες σχετίζονται. Η χρέωση που αναγνωρίστηκε ως έξοδο για το έτος ήταν € 1,556,061 (2020: €1,364,529) (Σημείωση 12).

(3) Το ιδιωτικό πανεπιστήμιο Neapolis University Paphos σύναψε συμφωνία με την Leptos Calypso Hotels Public Limited και Vesta Tourist Management Limited, εταιρείες υπό κοινή ιδιοκτησία, σύμφωνα με την οποία οι εταιρείες παρέχουν στο πανεπιστήμιο υπηρεσίες διαχείρισης οι οποίες περιλαμβάνουν υπηρεσίες ασφάλειας, κηπουρικής και καθαριότητας.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

37. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(2) Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη: (συνέχεια)

(β) Πωλήσεις υπηρεσιών

	2021 €	2020 €
Πρώθηση πωλήσεων: Συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 9 (α))	<u>2,801,938</u>	<u>2,618,697</u>

(1) Την 1 Απριλίου 2016 το Συγκρότημα σύναψε συμφωνία με την συνδεδεμένη εταιρεία Cypeir Properties Limited, στην οποία το Συγκρότημα κατέχει το 50% του μετοχικού της κεφαλαίου, για προώθηση των πωλήσεων της. Σύμφωνα με αυτή τη συμφωνία η Cypeir Properties Limited επιβαρύνεται με ποσό ίσο με το 30% ή 40% μείον τις εκπτώσεις των τιμών τιμοκαταλόγου, επί των εισπράξεων από πωλήσεις από πελάτες που προωθούνται από το Συγκρότημα.

(γ) Επανεκδικούμενα έξοδα

	2021 €	2020 €
Δαπάνες (επανεκδικούμενα έξοδα) που επιλήφθηκε η Armonia Estates Limited για λογαριασμό του Συγκροτήματος: Κατασκευαστικά έργα Διοικητικές υπηρεσίες (Σημ. 12)	<u>13,913,844</u> <u>5,334,346</u> <u>19,248,190</u>	<u>18,966,772</u> <u>6,359,204</u> <u>25,325,976</u>

Οι εταιρείες Armonia Estates Limited και Πανδώρα Επενδύσεις Λίμιτεδ με βάση συμφωνία που υπογράφηκε το 1999 και η οποία ανανεώθηκε στις 10 Δεκεμβρίου 2015 και ισχύει μέχρι τις 10 Δεκεμβρίου 2025, μεταξύ τους και των άλλων εταιρειών του συγκροτήματος ανέλαβαν από κοινού την διαχείριση του εργατικού δυναμικού του συγκροτήματος. Σκοπός της συμφωνίας αυτής είναι να δημιουργηθεί εργατικό απόθεμα (labour pool) το οποίο να περιλάβει όλο το ειδικευμένο και μη προσωπικό. Οι διαχειριστές του Pool αναλόγως των αναγκών των εταιρειών θα διαθέτουν σε κόστος το προσωπικό προς τις εταιρείες του Συγκροτήματος.

Οι δαπάνες που επιλαμβάνεται η Armonia Estates Limited για λογαριασμό του Συγκροτήματος (as “undisclosed agent”) σε σχέση με τα αναπτυξιακά του έργα και διοικητικές λειτουργίες, μεταφέρονται στο Συγκρότημα σαν επανεκδικούμενα έξοδα (reimbursable expenditure).

(δ) Τόκοι σε υπόλοιπα με συγγενικές εταιρείες

	2021 €	2020 €
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 14): Armonia Estates Limited	<u>143,880</u>	<u>161,176</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

37. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(2) Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη: (συνέχεια)

(ε) Υπόλοιπα στο τέλος του έτους

	2021 €	2020 €
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 25):		
Συνδεδεμένες εταιρείες	331,722	135,595
Εταιρείες κοινής ιδιοκτησίας	8,253	1,917
	<u>339,975</u>	<u>137,512</u>
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 34):		
Ιθύνουσα εταιρεία	6,378,261	3,897,600
Συνδεδεμένη εταιρεία	-	114,100
	<u>6,378,261</u>	<u>4,011,700</u>

(στ) **Μεταφορά δανεισμού από την Εταιρεία Ergomakers Limited στην Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λιμιτεδ**

Στις 31 Ιουλίου 2020, η εταιρεία Ergomakers Limited (“Ergomakers”) έχει συνάψει συμφωνία αναδιάρθρωσης του δανεισμού της από τρίτους.

Με βάση την συμφωνία η Ergomakers μετάφερε μέρος των δανείων της ύψους €11,300,000 στην Εταιρεία με αντάλλαγμα τη δημιουργία ενδοεταιρικής οφειλής ιδίου ποσού.

(ζ) **Εταιρικές εγγυήσεις**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, το Συγκρότημα είχε εταιρική εγγύηση, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Crestworld Limited, για το ποσό των €3,000,000 (2020: €15,433,694) που παρέχεται ως ασφάλεια της πιστωτικής διευκόλυνσης της συνδεδεμένης εταιρείας της, Cyreir Properties Limited. Η Διεύθυνση δεν αναμένει καμία ταμειακή εκροή, καθώς η συνδεδεμένη εταιρεία, Cyreir Properties Limited, αναμένεται να καλύψει το δάνειο από το δικό της κεφάλαιο κίνησης.

(η) **Αμοιβή βασικών διοικητικών στελεχών**

Η συνολική αμοιβή των Συμβούλων ήταν ως εξής:

	2021 €	2020 €
Δικαιώματα	<u>45,474</u>	<u>124,564</u>

Η συνολική αμοιβή των βασικών διοικητικών στελεχών ήταν ως εξής:

	2021 €	2020 €
Αμοιβή και δικαιώματα υπό εκτελεστική ιδιότητα	<u>330,759</u>	<u>442,224</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

37. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(2) Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη: (συνέχεια)

(η) Αμοιβή βασικών διοικητικών στελεχών (συνέχεια)

Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

	Δικαιώματα	Μισθοί και εισφορές	Σύνολο
	€	€	€
Εκτελεστικοί Σύμβουλοι			
Μιχαήλ Γ. Λεπτός	910	-	910
Χρίστος Κωνσταντινίδης	1,282	92,475	93,757
Γιώργος Μ. Λεπτός	1,282	92,211	93,493
Παντελής Λεπτός	-	100,599	100,599
	<u>3,474</u>	<u>285,285</u>	<u>288,759</u>
Μη Εκτελεστικοί Σύμβουλοι			
Πέτρος Μιχαηλίδης	7,000	-	7,000
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου	7,000	-	7,000
Κώστας Πετρίδης	7,000	-	7,000
Στέλιος Σιβιτανίδης	7,000	-	7,000
Άννα Παπαντωνίου	7,000	-	7,000
Σάββας Μιχαήλ	7,000	-	7,000
	<u>42,000</u>	<u>-</u>	<u>42,000</u>
Βασικά διευθυντικά στελέχη			
Μιχάλης Σπύρου	-	85,254	85,254
Σύνολο	<u>45,474</u>	<u>370,539</u>	<u>416,013</u>

Έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020

	Δικαιώματα	Μισθοί και εισφορές	Σύνολο
	€	€	€
Εκτελεστικοί Σύμβουλοι			
Μιχαήλ Γ. Λεπτός	80,000	9,703	89,703
Χρίστος Κωνσταντινίδης	1,282	79,209	80,491
Γιώργος Μ. Λεπτός	1,282	100,177	101,459
	<u>82,564</u>	<u>189,089</u>	<u>271,653</u>
Μη Εκτελεστικοί Σύμβουλοι			
Πέτρος Μιχαηλίδης	7,000	-	7,000
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου	7,000	-	7,000
Κώστας Πετρίδης	7,000	-	7,000
Στέλιος Σιβιτανίδης	7,000	-	7,000
Άννα Παπαντωνίου	7,000	-	7,000
Σάββας Μιχαήλ	7,000	-	7,000
	<u>42,000</u>	<u>-</u>	<u>42,000</u>
Βασικά διευθυντικά στελέχη			
Παντελής Λεπτός	-	85,489	85,489
Μιχάλης Σπύρου	-	85,082	85,082
	<u>-</u>	<u>170,571</u>	<u>170,571</u>
Σύνολο	<u>124,564</u>	<u>359,660</u>	<u>484,224</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

37. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(2) Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη: (συνέχεια)

(θ) Εγγυήσεις για δάνεια στην ιθύνουσα εταιρεία

Μέρος της γης προς πώληση και ανάπτυξη που ανήκει σε θυγατρική εταιρεία είναι υποθηκευμένο για το ποσό των €744,000 (2020: €744,000) προς όφελος της τελικής ιθύνουσας εταιρείας (Σημείωση 24).

38. Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Η γεωπολιτική κατάσταση στην Ανατολική Ευρώπη εντάθηκε στις 24 Φεβρουαρίου 2022, μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας. Η κρίση μεταξύ των δύο χωρών συνεχίζει να εξελίσσεται καθώς προχωρά η στρατιωτική δραστηριότητα και επιβάλλονται πρόσθετες κυρώσεις. Η κρίση επηρεάζει ολοένα και περισσότερο τις οικονομικές και παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές, συμπεριλαμβανομένης της Κύπρου, και επιδεινώνονται συνεχώς οι οικονομικές προκλήσεις, συμπεριλαμβανομένων ζητημάτων όπως ο αυξανόμενος πληθωρισμός και η παγκόσμια διακοπή της εφοδιαστικής αλυσίδας. Εξαιτίας του ευρύτερου αντίκτυπου στις μακροοικονομικές συνθήκες, πολλές εταιρείες σε παγκόσμιο και τοπικό επίπεδο μπορεί να χρειαστεί να εξετάσουν τις επιπτώσεις της κρίσης τόσο σε θέματα βιωσιμότητας όσο και σε θέματα χρηματοοικονομικής απόδοσης. Ο βαθμός στον οποίο επηρεάζονται ή θα επηρεαστούν οι οντότητες εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις λειτουργίες τους, τη φύση και τη διάρκεια αβέβαιων και απρόβλεπτων γεγονότων, όπως περαιτέρω στρατιωτική δράση, πρόσθετες κυρώσεις και αντιδράσεις στις συνεχιζόμενες εξελίξεις από τις παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές.

Η διοίκηση παρακολουθεί συνεχώς την κατάσταση και προβαίνει σε όλες τις σχετικές ενέργειες. Μέχρι σήμερα το Συγκρότημα δεν έχει αντιμετωπίσει καμία διακοπή στις υπηρεσίες που έλαβε και έχει αξιολογήσει σχέδια έκτακτης ανάγκης για την αποφυγή τυχόν διαταραχών στο άμεσο μέλλον. Ωστόσο, επί του παρόντος υπάρχει ένα ευρύ φάσμα αβεβαιότητας που σχετίζεται με τα πιθανά αποτελέσματα της κρίσης και ο οικονομικός αντίκτυπος εξαρτάται από παραμέτρους που είναι δύσκολο να προβλεφθούν.

Τα γεγονότα στην Ουκρανία αναμένεται ότι θα επηρεάσουν τις πωλήσεις ακινήτων. Σε αυτή την χρονική στιγμή ο βαθμός και η διάρκεια επηρεασμού δεν μπορούν να αξιολογηθούν επακριβώς και κατά την εκτίμηση της Διεύθυνσης θα εξαρτηθούν από την διάρκεια της σύρραξης, τις κυρώσεις και των επακόλουθων τους. Ως εκ τούτου, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σήμερα για τον βαθμό επηρεασμού είναι πρόωρες.

Δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή στις σελίδες 122 μέχρι 131.



Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς τα Μέλη της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση επί του Ελέγχου των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ (η “Εταιρεία”) και των θυγατρικών της (το “Συγκρότημα”) δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής του επίδοσης και των ενοποιημένων ταμειακών ροών του, 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.

Τι έχουμε ελέγξει:

Έχουμε ελέγξει τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 11 μέχρι 121 και οι οποίες αποτελούνται από:

- τον ενοποιημένο ισολογισμό στις 31 Δεκεμβρίου 2021,
- την ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή,
- την ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή,
- την ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, και
- περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Το χρηματοοικονομικό πλαίσιο αναφοράς που έχει εφαρμοστεί στην κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων είναι τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και οι 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 Οικονομικών Καταστάσεων* της έκθεσής μας.

Πιστεύουμε, ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια, που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

PricewaterhouseCoopers Ltd, City House, 6 Karaiskakis Street, CY-3032 Limassol, Cyprus
P O Box 53034, CY-3300 Limassol, Cyprus
T: +357 25 - 555 000, F: +357 - 25 555 001, www.pwc.com.cy

Ανεξαρτησία

Παραμείναμε ανεξάρτητοι από το Συγκρότημα καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον *Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών (συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Προτύπων Ανεξαρτησίας)*, που εκδίδεται από το *Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ)* και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με τον έλεγχο ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας, που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ.

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 οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με αυτά τα θέματα.

Κύρια θέματα ελέγχου	Πώς ο έλεγχος έχει αντιμετωπίσει τα κύρια θέματα ελέγχου
<p>Δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα</p> <p><i>Βλέπε σημείωση 7 “Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις” και σημείωση 19 “Επενδύσεις σε ακίνητα” στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.</i></p> <p>Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα καθορίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο με βάση εσωτερικές εκτιμήσεις που διενεργήθηκαν από το οικονομικό τμήμα του Συγκροτήματος και τη Διεύθυνση. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει δώσει ιδιαίτερη προσοχή στη δίκαιη αξία του επενδυτικού ακινήτου Νεάπολης.</p> <p>Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει μελετήσει τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 13, “Αποτίμηση Δίκαιης Αξίας” για την εκτίμηση της δίκαιης αξίας του ακινήτου Νεάπολης και αξιολόγησε ότι η μέγιστη και βέλτιστη χρήση του είναι η αξιοποίηση του ως ενιαίο αναπτυξιακό έργο αφού κρίθηκε ότι η εν λόγω χρήση είναι φυσικά δυνατή και νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή.</p> <p>Έχουμε εστιάσει την προσοχή μας στην αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου για τη δίκαιη αξία του επενδυτικού ακινήτου που αφορά το έργο Νεάπολης, λόγω της σημαντικότητας της αξίας του στον ισολογισμό του Συγκροτήματος που παρουσιάζεται στο ποσό των €333.4 εκατομμυρίων στις 31 Δεκεμβρίου 2021, της κρίσης που απαιτείται λόγω των σημαντικών μη παρατηρήσιμων παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό της δίκαιης αξίας του και των αβεβαιοτήτων λόγω της πανδημίας COVID-19 και του τερματισμού του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος (“ΚΕΠ”).</p> <p>Ως αποτέλεσμα της επίδρασης της πανδημίας COVID-19 και του τερματισμού του ΚΕΠ, υπάρχει λιγότερη βεβαιότητα που κατά συνέπεια επιβάλλει ψηλότερο βαθμό προσοχής στις εκτιμήσεις των ακινήτων. Το γεγονός αυτό αντιπροσωπεύει μια σημαντική αβεβαιότητα εκτίμησης σε σχέση με την δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα.</p>	<p>Για σκοπούς του ελέγχου μας, έχουμε ζητήσει και λάβει από την Διεύθυνση την εκτίμηση της δίκαιης αξίας του επενδυτικού ακινήτου Νεάπολης που διενεργήθηκε από την Διεύθυνση για να την αξιολογήσουμε και έχουμε συζητήσει με την Διεύθυνση και το Διοικητικό Συμβούλιο τη διαδικασία και τη μέθοδο εκτίμησης.</p> <p>Στα πλαίσια της εργασίας μας σχετικά με τη δίκαιη αξία του επενδυτικού ακινήτου που αφορά το έργο Νεάπολης και περιλαμβάνοντας στις ελεγκτικές μας διαδικασίες την υποστήριξη της εσωτερικής ομάδας επαγγελματιών εκτιμητών του οίκου μας, έχουμε αξιολογήσει:</p> <ul style="list-style-type: none"> (α) Εάν η μέγιστη και βέλτιστη χρήση είναι φυσικά δυνατή και νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή και εάν η μέθοδος εκτίμησης και τα υποκείμενα κριτήρια υιοθέτησης της με βάση το ΔΠΧΑ 13, “Αποτίμηση Δίκαιης Αξίας” είναι αποδεκτά, (β) την λογικότητα των σημαντικών δεδομένων και υποθέσεων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση, (γ) την επανεκτέλεση της εκτίμησης (reperformance) της αξίας του ακινήτου, (δ) την τεχνική ακρίβεια του μοντέλου αποτίμησης, και (ε) την επάρκεια των γνωστοποιήσεων που έγιναν στις Σημειώσεις 7 και 19 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που αφορούν τις κύριες παραδοχές και τις ευαισθησίες στις αλλαγές στις κύριες παραδοχές. Οι σημειώσεις αυτές επεξηγούν ότι υπάρχει σημαντική αβεβαιότητα εκτίμησης σε σχέση με την δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. <p>Τα αποτελέσματα των πιο πάνω διαδικασιών ήταν ικανοποιητικά για τους σκοπούς του ελέγχου μας.</p>

Κύρια θέματα ελέγχου	Πώς ο έλεγχος έχει αντιμετωπίσει τα κύρια θέματα ελέγχου
<p>Δίκαιη αξία μετατρέψιμων χρεογράφων</p> <p><i>Βλέπε σημείωση 7 “Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις” και σημείωση 30 “Δανεισμός” στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.</i></p> <p>Το Συγκρότημα έχει εκδώσει μετατρέψιμα χρεόγραφα συνολικής ονομαστικής αξίας €100 εκατομμυρίων από την Nearpolis Development Holdings Limited (“NDH”), η οποία ανήκει 100% στην Εταιρεία, προς όφελος του κύριου τραπεζικού χρηματοδότη του Συγκροτήματος. Τα μετατρέψιμα χρεόγραφα έχουν κατηγοριοποιηθεί ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (βλέπε σημείωση 30).</p> <p>Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η δίκαιη αξία των μετατρέψιμων χρεογράφων ύψους €117 εκατομμυρίων καθορίστηκε και εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο με βάση εσωτερικές εκτιμήσεις από το οικονομικό τμήμα του Συγκροτήματος που είχαν επίσης αξιολογηθεί από εξωτερικούς ανεξάρτητους επαγγελματίες συμβούλους. Ο καθορισμός της δίκαιης αξίας απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης από το Διοικητικό Συμβούλιο.</p> <p>Οι κύριες παραδοχές των μελλοντικών ταμειακών ροών, του προεξοφλητικού επιτοκίου και της πιθανότητας των διαφορετικών ενδεχομένων για την μετατροπή ή αποπληρωμή των χρεογράφων, που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διεύθυνση για τον υπολογισμό της δίκαιης αξίας αναφέρονται στη Σημείωση 30. Ανάλογα με τη διαμόρφωση των παραδοχών που έχουν ληφθεί υπόψη για τον καθορισμό της δίκαιης αξίας των μετατρέψιμων χρεογράφων στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ενδέχεται να υπάρξει σημαντική απόκλιση στην αξία αυτή στο μέλλον που θα επηρεάσει τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος.</p>	<p>Για σκοπούς του ελέγχου μας, έχουμε λάβει υπόψη τις συμφωνίες που έχει συνάψει το Συγκρότημα για τα μετατρέψιμα χρεόγραφα και έχουμε ζητήσει και λάβει από την Διεύθυνση τις εκτιμήσεις της δίκαιης αξίας των μετατρέψιμων χρεογράφων που διενεργήθηκαν για να τις αξιολογήσουμε και έχουμε συζητήσει με την Διεύθυνση και το Διοικητικό Συμβούλιο τη διαδικασία και μεθόδους εκτίμησης.</p> <p>Έχουμε εστιάσει τις ελεγκτικές μας διαδικασίες στα ακόλουθα:</p> <p>Στα πλαίσια της εργασίας μας σχετικά με τη δίκαιη αξία των μετατρέψιμων χρεογράφων έχουμε αξιολογήσει:</p> <ul style="list-style-type: none"> (α) Εάν η μέθοδος και οι λογιστικές παραδοχές και υποθέσεις που υιοθετήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με την εκτίμηση της δίκαιης αξίας των μετατρέψιμων χρεογράφων είναι αποδεκτές, (β) την εργασία των εξωτερικών ανεξάρτητων συμβούλων αναφορικά με τον καθορισμό της δίκαιης αξίας, με την υποστήριξη της εσωτερικής ομάδας εμπειρογνομώνων του οίκου μας, και (γ) την επάρκεια των γνωστοποιήσεων που έγιναν στις Σημειώσεις 7 και 30 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που αφορούν τις κύριες παραδοχές και ευαισθησίες στις αλλαγές στις κύριες παραδοχές. Οι σημειώσεις αυτές επεξηγούν ότι υπάρχει σημαντική αβεβαιότητα εκτίμησης σε σχέση με την δίκαιη αξία των μετατρέψιμων χρεογράφων. <p>Τα αποτελέσματα των πιο πάνω διαδικασιών ήταν ικανοποιητικά για τους σκοπούς του ελέγχου μας.</p>

Έχουμε εστιάσει την προσοχή μας στη δίκαιη αξία των μετατρέψιμων χρεογράφων που περιλαμβάνονται στο δανεισμό λόγω των σημαντικών μη παρατηρήσιμων παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό της δίκαιης αξίας τους και των αβεβαιοτήτων λόγω της πανδημίας COVID-19 και του τερματισμού του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος ("ΚΕΠ").

Ως αποτέλεσμα της πανδημίας COVID-19, και του τερματισμού του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος ("ΚΕΠ") υπάρχει λιγότερη βεβαιότητα που κατά συνέπεια επιβάλλει ψηλότερο βαθμό προσοχής στην εκτίμηση της δίκαιης αξίας των μετατρέψιμων χρεογράφων. Το γεγονός αυτό αντιπροσωπεύει μια σημαντική αβεβαιότητα εκτίμησης σε σχέση με την δίκαιη αξία των μετατρέψιμων χρεογράφων.

Αναφορά σε άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Οικονομικού Διευθυντή της Εταιρείας για τη σύνταξη των ενοποιημένων και οικονομικών καταστάσεων της μητρικής εταιρείας και στην Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

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

Σχετικά με τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, που αναφέρονται παραπάνω, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο αυτές δεν συνάδουν ουσιωδώς με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει σχετικά με τις άλλες πληροφορίες που έχουμε παραλάβει πριν την ημερομηνία της έκθεσης του ανεξάρτητου ελεγκτή, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113, και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας του Συγκροτήματος να συνεχίσει τη δραστηριότητα του, γνωστοποιώντας, όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει το Συγκρότημα ή να διακόψει τη δραστηριότητά του 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 της Συγκροτήματος.

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι ενοποιημένες 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 αναμενόταν ότι θα επηρεάσουν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών που λήφθηκαν με βάση αυτές τις ενοποιημένες 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 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.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει τη δραστηριότητα του. Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματα μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα το Συγκρότημα να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο ενοποιημένες οι οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.
- Λαμβάνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με τις οικονομικές πληροφορίες των οντοτήτων ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Συγκροτήματος για να εκφράσουμε γνώμη επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, επίβλεψη και εκτέλεση του ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Επίσης, παρέχουμε στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης δήλωση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας που αφορούν στην ανεξαρτησία μας και κοινοποιούμε σε 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 οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου, είναι τα κύρια θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Διορισμός του Ελεγκτή και Περίοδος Διορισμού

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως ελεγκτές του Συγκροτήματος το έτος 1999 από τους Μετόχους της Εταιρείας για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 1999. Ο διορισμός μας ανανεώνεται ετησίως με ψήφισμα των Μετόχων. Το 2000 οι μετοχές της Εταιρείας εισάχθηκαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Στις 12 Μαΐου 2005 το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου περιλήφθηκε για πρώτη φορά στο κατάλογο των ρυθμιζόμενων αγορών που καταρτίζεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και επομένως το πρώτο οικονομικό έτος που η Εταιρεία ορίστηκε ως Οντότητα Δημοσίου Συμφέροντος (ΟΔΣ) στην Ευρωπαϊκή Ένωση ήταν το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2005. Από τότε, η συνολική περίοδος αδιάκοπου διορισμού ήταν 17 έτη.

Συνοχή της πρόσθετης Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

Επιβεβαιώνουμε ότι η γνώμη μας επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων η οποία εκφέρεται σε αυτήν την έκθεση, συνάδει με την πρόσθετη έκθεση μας στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας που έχει εκδοθεί στις 29 Απριλίου 2022 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, οι οποίες δεν έχουν γνωστοποιηθεί στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ή στην Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης.

Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο

Έχουμε ελέγξει τα ψηφιακά αρχεία για τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, το οποίο περιλαμβάνει ένα αρχείο XHTML με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή και αρχεία XBRL με τη σήμανση που πραγματοποιήθηκε από την οντότητα στον ενοποιημένο ισολογισμό, στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, στην ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και στην ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών (τα «ψηφιακά αρχεία»).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση και τη δημοσιοποίηση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στον κατ' εξουσιοδότηση κανονισμό ΕΕ 2019/815 της 17ης Δεκεμβρίου 2018 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ο «Κανονισμός ESEF»).

Η ευθύνη μας είναι να εξετάσουμε τα ψηφιακά αρχεία που καταρτίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια 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 οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνονται στα ψηφιακά αρχεία αντιστοιχεί στις ενοποιημένες 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 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 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

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

Άλλο Θέμα

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

Ο συντάκτης ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο Τάσος Νόλας.



Τάσος Νόλας
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

PricewaterhouseCoopers Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

City House, Οδός Καραϊσκάκη 6
T.T. 3032, Λεμεσός, Κύπρος

1 Μαΐου 2022

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης

1 Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει την Έκθεση Διαχείρισης μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Κύριες δραστηριότητες και φύση εργασιών της Εταιρείας

2 Οι κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας, που δεν έχουν αλλάξει από τον προηγούμενο χρόνο, είναι η ιδιοκτησία και η εκμετάλλευση ακινήτων, η ανάπτυξη γης και η κατοχή επενδύσεων.

Αλλαγές στο Συγκρότημα

3 Κατά τη διάρκεια του έτους δεν έχει γίνει οποιαδήποτε αλλαγή στη δομή του συγκροτήματος της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να πραγματοποιήσει οποιαδήποτε εξαγορά ή συγχώνευση.

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

4 Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας ανήλθε σε €46,069,025 (2020: €50,372,616) (Σημείωση 8(α)). Η μείωση οφείλεται κυρίως λόγω της μείωσης στις αναγνωρισμένες πωλήσεις ακινήτων. Δέον να σημειωθεί ότι το εισόδημα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζεται με βάση τη μέθοδο της τελικής συμπλήρωσης και παράδοσης και όχι με βάση τα υπογεγραμμένα συμβόλαια που έγιναν εντός του έτους. Το μικτό κέρδος για το έτος ανήλθε σε €26,615,305 σε σύγκριση με €30,756,345 για το έτος 2020. Το κέρδος της Εταιρείας για το έτος ανήλθε σε €12,669,522 (2020: €9,133,479) στο οποίο συμπεριλαμβάνονται μερίσματα από θυγατρικές ύψους €4,013,506 (2020: €4,099,305) (Σημείωση 26(iv)) ,μερίσματα από συνδεδεμένες εταιρείες €20,020 (2020: 37,466) (Σημείωση 26(iv)) και κέρδος από αντιστροφή πρόβλεψης για απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ύψους €μηδέν (2020: €68,720)(Σημείωση 6.2). Τα κέρδη προ αποσβέσεων, τόκων και φόρων της Εταιρείας αυξήθηκαν κατά 15,7% για το έτος και ανέρχονται σε €14,527,018 (2020: €12,561,106).

5 Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ήταν €274,335,608 (2020: €276,057,595) και τα ίδια κεφάλαια της ήταν €144,661,737 (2020: €132,966,358). Η οικονομική κατάσταση, εξέλιξη και επίδοση της Εταιρείας όπως παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις θεωρείται ικανοποιητική.

Μη χρηματοοικονομικές πληροφορίες

6 Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη όλους τους κανονισμούς υγείας, ασφάλειας και περιβάλλοντος που επηρεάζουν τις εργασίες στις οποίες δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Στο πλαίσιο αυτό το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί σε μια συνεχιζόμενη βάση μη χρηματοπιστωτικούς Βασικούς Δείκτες Απόδοσης σε σχέση με κανονισμούς που αφορούν την υγεία, την ασφάλεια και το περιβάλλον.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

7 Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία περιγράφονται στις Σημειώσεις 1, 6, 7, 25 και 27 των οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων από την Εταιρεία

8 Οι εργασίες της Εταιρείας την εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους (Σημείωση 6): κίνδυνο αγοράς (περιλαμβανομένου κινδύνου επιτοκίου που αφορά τη δίκαιη αξία και κινδύνου επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

9 Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας επικεντρώνεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών και αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνωρίζει, αξιολογεί και αντισταθμίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας.

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία

10 Η Εταιρεία έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που φέρουν τόκο (κυρίως εμπορικούς χρεώστες, υπόλοιπα με συγγενικές εταιρείες, μετρητά στην τράπεζα, δεσμευμένα μετρητά, εμπορικούς πιστωτές και δανεισμό). Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές από μετρητά στην τράπεζα, δεσμευμένα μετρητά, εμπορικούς πιστωτές και δανεισμό που φέρουν τόκο στο κυμαινόμενο επιτόκιο της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές προέρχεται κυρίως από δανεισμό.

11 Επιπλέον, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο που αφορά τη δίκαιη αξία λόγω διακυμάνσεων στα επιτόκια αγοράς σε σχέση με υπόλοιπο με εμπορικούς χρεώστες και εισπρακτέα, πληρωτέα σε συγγενικά μέρη και δανεισμό από τρίτους που φέρουν σταθερό επιτόκιο. Παρ' όλα αυτά οποιαδήποτε πιθανή αλλαγή στα επιτόκια αγοράς, δεν θα έχει επίδραση στη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων με σταθερό επιτόκιο και έτσι ούτε στη ζημιά της Εταιρείας μετά τη φορολογία ή στα ίδια κεφάλαια καθώς αυτά τα στοιχεία λογίζονται σε αποσβεσμένο κόστος.

12 Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 10% (2020: 10%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, το κέρδος για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €235,384 χαμηλότερο/ψηλότερο (2020: €199,963 χαμηλότερο/ψηλότερο) κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων χρεωστικών τόκων σε δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Πιστωτικός κίνδυνος

13 Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει κυρίως από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένα μετρητά, καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, εμπορικούς χρεώστες, υπόλοιπα με συγγενικά μέρη και χρηματοοικονομικές εγγυήσεις.

14 Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτικές που διασφαλίζουν ότι οι πωλήσεις ακινήτων και υπηρεσιών γίνονται σε πελάτες με κατάλληλη ιστορική αξιοπιστία. Η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ποιότητα του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, προηγούμενες εμπειρίες και άλλους παράγοντες. Αυτές οι πολιτικές επιτρέπουν στην Εταιρεία να μειώσει τον πιστωτικό κίνδυνο σημαντικά. Επιπλέον, η Εταιρεία έχει θέσει αρχές για να διασφαλίσει ότι τα ταμειακά διαθέσιμα και τα δεσμευμένα μετρητά κατατίθενται σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αποδεκτής πιστωτικής ποιότητας. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο, αναφερθείτε στην Σημείωση 6.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Κίνδυνος ρευστότητας

15 Η Διεύθυνση ελέγχει την τρέχουσα ρευστότητα με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές και τις αναμενόμενες εισπράξεις εσόδων. Μακροπρόθεσμα, ο κίνδυνος ρευστότητας προσδιορίζεται με βάση τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές τη στιγμή σύναψης νέων πιστωτικών διευκολύνσεων ή μισθώσεων και με βάση τις προβλέψεις του προϋπολογισμού.

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

16 Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν αναμένει οποιεσδήποτε σημαντικές αλλαγές ή εξελίξεις στις δραστηριότητες, στην οικονομική κατάσταση και στην επιδότηση της Εταιρείας στο προσεχές μέλλον.

Αποτελέσματα

17 Τα αποτελέσματα της Εταιρείας για το έτος παρουσιάζονται στη σελίδα 138. Έχοντας αξιολογήσει τόσο τη διαθεσιμότητα κερδών προς διανομή όσο και τη ρευστότητα της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος και το κέρδος για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

Μετοχικό κεφάλαιο

18 Δεν υπήρχαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Διοικητικό Συμβούλιο

19 Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στην σελίδα 1. Όλοι τους ήταν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για ολόκληρο το έτος 2021 εκτός του κ. Παντελή Μ. Λεπτού, που διορίστηκε Σύμβουλος και Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος στις 13 Ιανουαρίου 2021. Ο κ. Γιώργος Μ. Λεπτός, που ήταν Εκτελεστικός Σύμβουλος την 3 Ιανουαρίου 2021, διορίστηκε ως Διευθύνων Σύμβουλος στις 13 Ιανουαρίου 2021.

20 Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας οι εκ περιτροπής απερχόμενοι κατά το προηγούμενο έτος κ. Κώστας Πετρίδης, κ. Στέλιος Σιβιτανίδης, κ. Σάββας Μιχαήλ και η κ. Άννα Παπαντωνίου όπως και ο κ. Παντελής Μ. Λεπτός ο οποίος έχει διοριστεί στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσα στο 2021 επανεκλέγησαν κατά την διάρκεια της ετήσιας Γενικής Συνέλευσης που έγινε στις 10 Ιουλίου 2021.

21 Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας οι εκ περιτροπής απερχόμενοι κ. Πέτρος Μιχαηλίδης, κ. Γιώργος Μ. Λεπτός και κ. Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου αποχωρούν στην επόμενη Γενική Συνέλευση και προτίθενται να υποβάλουν την υποψηφιότητά τους για επανεκλογή.

22 Δεν υπήρχαν σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων ή στην αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

23 Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει υιοθετήσει τις πρόνοιες του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει εκδώσει το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Η Εταιρεία δεν υποχρεούται να υιοθετήσει τις πρόνοιες του κώδικα λόγω του ότι οι τίτλοι της διαπραγματεύονται στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου. Ο κύριος λόγος μη υιοθέτησης είναι ότι το κόστος πιθανής εφαρμογής των προνοιών του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης θα ήταν δυσανάλογο με τα προσδοκώμενα οφέλη από την εφαρμογή του.

24 Το Διοικητικό Συμβούλιο μεριμνά μέσω διαδικασιών εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνου για τη σύνταξη, ετοιμασία και κατάρτιση της περιοδικής πληροφόρησης η οποία απαιτείται για εισηγμένες εταιρείες. Ο υπεύθυνος για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων είναι ο οικονομικός διευθυντής.

25 Η χρηματοοικονομική πληροφόρηση από διάφορες εταιρείες του Συγκροτήματος προς την κεντρική μονάδα εποπτεύεται σε συνεχή βάση και έχουν θεσπιστεί διαδικασίες για τον έλεγχο αυτής της πληροφόρησης. Η μηνιαία χρηματοοικονομική πληροφόρηση από τις αντίστοιχες εταιρείες αναλύεται και παρακολουθείται από το κεντρικό οικονομικό τμήμα της Εταιρείας προκειμένου να εκτιμηθούν οι οικονομικές και λειτουργικές επιδόσεις καθώς και να εντοπιστούν τυχόν αδυναμίες στην εσωτερική αναφορά και τυχόν μη συμμόρφωση με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

26 Κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων που εφαρμόζει η Εταιρεία σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι, η αναθεώρηση λογιστικών αρχών και πολιτικών όποτε απαιτείται, η διαδικασία για την έκδοση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η επάρκεια γνώσης, προσόντα των εμπλεκόμενων στελεχών ανά αρμοδιότητα και περιοχή ευθύνης, όπως επίσης και η συνεχής εκπαίδευση και ενημέρωση των εμπλεκόμενων στελεχών αναφορικά με λογιστικά και ελεγκτικά θέματα.

Κανόνες διορισμού μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

27 Ο διορισμός και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου γίνεται στην Ετήσια Γενική Συνέλευση σύμφωνα με τις πρόνοιες του Καταστατικού της Εταιρείας. Το Καταστατικό της Εταιρείας προνοεί ότι το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξουσία να διορίζει, σε οποιοδήποτε χρόνο, οποιοδήποτε πρόσωπο ως Σύμβουλο και πρόσωπο που διορίζεται με αυτό τον τρόπο θα κατέχει τη θέση του μέχρι την αμέσως επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

28 Η Εταιρεία προσπαθεί να εφαρμόζει πολυμορφία στην σύνθεση του συμβουλίου και άλλων διαχειριστικών οργάνων αλλά δεν έχει προχωρήσει σε επίσημη κωδικοποίηση οποιασδήποτε πολιτικής.

29 Το Καταστατικό της Εταιρείας τροποποιείται κατόπιν έγκρισης ειδικού ψηφίσματος σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

30 Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από 9 μέλη και συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου αφορούν την έγκριση του στρατηγικού πλάνου του Συγκροτήματος και την εποπτεία υλοποίησής του. Οι αρμοδιότητες για θέματα καθημερινής φύσεως έχουν ανατεθεί στους Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Νέες εκδόσεις μετοχών

31 Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατόπιν έγκρισης των μετόχων της Εταιρείας μπορεί να προβεί σε έκδοση ή επαναγορά μετοχών της Εταιρείας. Η έκδοση οποιωνδήποτε νέων μετοχών υπόκειται περαιτέρω στις πρόνοιες του Καταστατικού Εγγράφου της Εταιρείας, την ισχύουσα νομοθεσία και στην αρχή ίσης μεταχείρισης των υφιστάμενων μετόχων.

32 Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει τίτλους με ειδικά δικαιώματα ελέγχου. Αναλυτικές πληροφορίες ως προς το κεφάλαιο της Εταιρείας παρουσιάζονται στη Σημείωση 22 των οικονομικών καταστάσεων.

Συμμετοχή Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας

33 Το ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο της Εταιρείας που κατέχει κάθε Σύμβουλος, η σύζυγος και τα τέκνα του, καθώς και εταιρείες στις οποίες κατέχουν άμεσα ή έμμεσα τουλάχιστο 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση, στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και στις 31 Μαρτίου 2022, είναι ως εξής:

	Ποσοστό συμμετοχής 31 Μαρτίου 2022 %	Ποσοστό συμμετοχής 31 Δεκεμβρίου 2021 %
Γιώργος Μ. Λεπτός*	37.53	37.53
Παντελής Μ. Λεπτός**	37.46	37.46
Ταμείο Προνοίας - Vesta Holidays	0.06	0.06
Ταμείο Προνοίας – Leptos Companies	0.75	0.75
Πέτρος Μιχαηλίδης	0.05	0.05
Κώστας Πετρίδης	-	-
Χρίστος Κωνσταντινίδης	0.03	0.03
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου	0.01	0.01
Άννα Παπαντωνίου	-	-
Σταύρος Λεπτός	0.02	0.02
Σάββας Μιχαήλ	-	-
Στέλιος Σιβιτανίδης	-	-

* Το ποσοστό συμμετοχής του κ. Γιώργου Μ. Λεπτού περιλαμβάνει μέρος από το ποσοστό της Armonia Estates Ltd, Genekal Ltd και Conversa Investments Ltd. Επίσης του Γιώργου Μ. Λεπτού περιλαμβάνει και το ποσοστό της κας Ευδοκίας Λεπτού, Kissos Estates Ltd και του κ. Μιχαήλ Γ. Λεπτού (που είναι υπό την διαχείριση του κ. Γιώργου Μ. Λεπτού το οποίο ανέρχεται σε 0.13%).

** Το ποσοστό συμμετοχής του κ. Παντελή Μ. Λεπτού περιλαμβάνει μέρος από το ποσοστό της Armonia Estates Ltd, Genekal Ltd και Conversa Investments Ltd.

Μέτοχοι που κατέχουν πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

34 Στις 31 Μαρτίου 2022, η εταιρεία Armonia Estates Limited και η Conversa Investments Ltd κατείχαν πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Το ποσοστό συμμετοχής της Armonia Estates Limited στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο 63,43% (2020: 63,43%). Ο κ. Γιώργος Μ. Λεπτός και ο Παντελής Μ. Λεπτός είναι από κοινού ιδιοκτήτες και Διευθύνοντες Σύμβουλοι της εταιρείας Armonia Estates Limited. Το ποσοστό συμμετοχής της Conversa Investments Ltd στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο 10,81% (2020: 10,81%).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Συμβάσεις με Συμβούλους και συνδεδεμένα πρόσωπα

35 Πέραν των συναλλαγών και των υπολοίπων με συνδεδεμένα πρόσωπα που αναφέρονται στη Σημείωση 26 των οικονομικών καταστάσεων δεν υπήρχε οποιαδήποτε άλλη σημαντική σύμβαση με την Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2021 στην οποία Σύμβουλοι ή συνδεδεμένα πρόσωπα είχαν ουσιώδες συμφέρον. Συνδεδεμένα πρόσωπα περιλαμβάνουν τη σύζυγο και τα τέκνα, καθώς και εταιρείες στις οποίες ο Σύμβουλος κατέχει άμεσα ή έμμεσα τουλάχιστο 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση.

Επιτροπή Ελέγχου

36 Το Διοικητικό Συμβούλιο με βάση την Εγκύκλιο Ε234 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και προς συμμόρφωση προς τις σχετικές πρόνοιες του Νόμου Περί Ελεγκτών αρ. 53 (I) του 2017 έχει συστήσει Επιτροπή Ελέγχου η οποία αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου:

Ιδιότητα

Πρόεδρος	Κώστας Πετρίδης
Μέλος	Πέτρος Μιχαηλίδης
Μέλος	Στέλιος Σιβιτανίδης
Μέλος	Σάββας Μιχαήλ

37 Η Επιτροπή Ελέγχου διασφαλίζει την εφαρμογή των λογιστικών αρχών κατά την ετοιμασία των οικονομικών εκθέσεων, εσωτερικού ελέγχου, καθώς επίσης κατά της τήρησης της αποτελεσματικότητας, ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας των εσωτερικών και εξωτερικών ελεγκτών. Επιπλέον, η Επιτροπή έχει την ευθύνη για την επιθεώρηση των εσωτερικών χρηματοοικονομικών συστημάτων, όπως συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και συστημάτων διαχείρισης κινδύνου.

Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

38 Τα σημαντικότερα γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται στη Σημείωση 27.

Υποκαταστήματα

39 Η Εταιρεία δεν λειτουργούσε μέσω οποιωνδήποτε υποκαταστημάτων κατά τη διάρκεια του έτους.

Ανεξάρτητοι ελεγκτές

40 Οι Ανεξάρτητοι ελεγκτές, PricewaterhouseCoopers 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



Διευθύνων Σύμβουλος

Πάφος, 01 Μαΐου 2022

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

	Σημ.	2021 €	2020 €
Πωλήσεις	8	46,069,025	50,372,616
Κόστος πωλήσεων	11	(19,453,720)	(19,616,271)
Μικτό κέρδος		26,615,305	30,756,345
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	11	(9,499,994)	(17,359,297)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	11	(7,282,763)	(5,448,642)
Καθαρό κέρδος από αντιστροφή απομείωσης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6	-	68,720
Άλλα έσοδα - καθαρά	9	7,457,234	7,093,684
Απομείωση επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες	10	-	(2,450,003)
Κέρδος εργασιών		17,289,782	12,660,807
Χρηματοδοτικά έξοδα - καθαρά	13	(4,620,260)	(3,527,328)
Κέρδος πριν τη φορολογία		12,669,522	9,133,479
Χρέωση φορολογίας	14	-	-
Κέρδος και συνολικό εισόδημα για το έτος		<u>12,669,522</u>	<u>9,133,479</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 143 μέχρι 198 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ισολογισμός στις 31 Δεκεμβρίου 2021

	Σημ.	2021 €	2020 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες	15	106,468,217	106,469,390
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	16	2,746,333	2,746,333
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	19	61,484,002	63,633,935
Περιουσιακά στοιχεία από συμβατικές υποχρεώσεις και άλλα περιουσιακά στοιχεία	8	3,325,369	5,232,178
		174,023,921	178,081,836
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	18	65,617,169	73,712,689
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	19	14,754,417	9,144,567
Περιουσιακά στοιχεία από συμβατικές υποχρεώσεις και άλλα περιουσιακά στοιχεία	8	12,697,393	6,571,940
Δεσμευμένα μετρητά	20	665,501	1,267,107
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	21	6,577,207	7,279,456
		100,311,687	97,975,759
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		274,335,608	276,057,595
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο	22	72,153,985	72,153,985
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	22	21,149,101	21,149,101
Αποθεματικό για την μετατροπή του μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		365,074	365,074
Αποθεματικό κοινού ελέγχου		53,538,125	53,538,125
Συσσωρευμένες ζημιές		(2,544,548)	(14,239,927)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		144,661,737	132,966,358
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	23	55,251,071	49,058,349
Συμβατικές υποχρεώσεις	8	9,972,603	20,886,602
		65,223,674	69,944,951
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	24	32,017,710	26,730,620
Συμβατικές υποχρεώσεις	8	14,808,013	31,019,417
Δανεισμός	23	17,624,474	15,396,249
		64,450,197	73,146,286
Σύνολο υποχρεώσεων		129,673,871	143,091,237
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		274,335,608	276,057,595

Στις 01 Μαΐου 2022 το Διοικητικό Συμβούλιο της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.



Γιώργος Μ. Λεπτός
Σύμβουλος



Χρήστος Κωνσταντινίδης
Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 143 μέχρι 198 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο ⁽²⁾ €	Αποθεματικό για την μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ ⁽²⁾ €	Αποθεματικό κοινού ελέγχου ⁽²⁾ €	Συσσωρευ-μέν ες ζημιές ⁽¹⁾ €	Σύνολο €
Σημ. Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	72,153,985	21,149,101	365,074	53,538,125	(23,133,273)	124,073,012
Συνολικό κέρδος						
Κέρδος για το έτος	-	-	-	-	9,133,479	9,133,479
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες						
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος για το έτος 2018 ⁽¹⁾	-	-	-	-	(240,133)	(240,133)
Συνολικές δοσοληψίες με ιδιοκτήτες	-	-	-	-	(240,133)	(240,133)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020/ 1 Ιανουαρίου 2021	72,153,985	21,149,101	365,074	53,538,125	(14,239,927)	132,966,358
Συνολικό κέρδος						
Κέρδος για το έτος	-	-	-	-	12,669,522	12,669,522
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες						
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος για το έτος 2018 ⁽¹⁾	-	-	-	-	69,903	69,903
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος για το έτος 2019 ⁽¹⁾	-	-	-	-	(1,044,046)	(1,044,046)
Συνολικές συναλλαγές με ιδιοκτήτες	-	-	-	-	(974,143)	(974,143)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	72,153,985	21,149,101	365,074	53,538,125	(2,544,548)	144,661,737

Οι σημειώσεις στις σελίδες 143 μέχρι 198 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

- (1) Εταιρείες που 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 με ποσοστό 17% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, για σκοπούς λογιζόμενης διανομής μερίσματος κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου με κατοικία στην Δημοκρατία. Από την 1η Μαρτίου 2019, η λογιζόμενη διανομή μερισμάτων υπόκειται σε εισφορά 1,70% στο Γενικό Σύστημα Υγείας, η οποία αυξήθηκε σε 2,65% από την 1η Μαρτίου 2020, με εξαίρεση τον Απρίλιο 2020 έως τον Ιούνιο 2020 όπου ισχύει το ποσοστό 1,70%. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται μέχρι το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.
- (2) Το αποθεματικό υπέρ το άρτιο, το αποθεματικό για την μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ και το αποθεματικό κοινού ελέγχου δεν είναι διαθέσιμα για διανομή υπό μορφή μερίσματος.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 143 μέχρι 198 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

	Σημ.	2021 €	2020 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος πριν την φορολογία		12,669,522	9,133,479
Αναπροσαρμογές για:			
Μερίσματα εισπρακτέα	9	(4,033,526)	(4,136,771)
Πιστωτικούς τόκους	9	(2,879,778)	(2,901,343)
Χρεωστικούς τόκους	13	3,405,187	3,515,100
Συναλλαγματική ζημιά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	13	9,089	12,228
Κέρδος από αναδιάρθρωση δανεισμού - καθαρό	23	(139,591)	-
Απομείωση επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες		-	2,450,003
Καθαρό κέρδος από αντιστροφή απομείωσης χρηματοοικονομικών και συμβατικών περιουσιακών στοιχείων	6.2	-	(68,720)
Άλλα έσοδα		-	(55,570)
		9,030,903	7,948,406
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Αποθέματα		6,409,698	6,745,664
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		(3,459,917)	6,113,919
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές		4,301,262	(9,582,042)
Άλλα περιουσιακά στοιχεία		(4,218,644)	6,274,769
Συμβατικές υποχρεώσεις		(25,439,581)	(29,718,087)
Δεσμευμένα μετρητά		(601,606)	5,780,000
Μετρητά για εργασίες		(13,977,885)	(6,437,371)
Φορολογία που πληρώθηκε		-	-
Καθαρά μετρητά για εργασίες		(13,977,885)	(6,437,371)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Τόκοι που εισπράχθηκαν		2,879,778	2,901,343
Μερίσματα που εισπράχθηκαν		4,033,526	4,136,771
Καθαρά μετρητά από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες		6,913,304	7,038,114
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές τραπεζικού δανεισμού	23	(2,054,172)	(4,511,490)
Πληρωμές δανεισμού από τρίτους	23	(1,093,664)	(598,000)
Τόκοι που πληρώθηκαν	23	(452,934)	(166,165)
Πληρωμή αμυντικής εισφοράς σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος		-	(240,133)
Εισπράξεις από τραπεζικό δανεισμό	23	6,082,750	1,644,260
Καθαρά μετρητά από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		2,481,980	(3,871,528)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		(4,582,601)	(3,270,785)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		(578,601)	2,692,184
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	21	(5,161,202)	(578,601)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 143 μέχρι 198 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

1. Γενικές πληροφορίες

Χώρα σύστασης

Η Εταιρεία με αριθμό εγγραφής HE 17908 και ΑΦΤ 12017908N συστάθηκε με έδρα την Κύπρο στις 7 Ιουλίου 1982, ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου Κεφ.113 και τον Οκτώβριο του 1999 μετατράπηκε σε δημόσια εταιρεία. Το Σεπτέμβριο του 2000 οι μετοχές της Εταιρείας εισάχθηκαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας είναι στη Λεωφόρο Αποστόλου Παύλου 111, Πάφος, Κύπρος.

Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας, που δεν έχουν αλλάξει από τον προηγούμενο χρόνο, είναι η ιδιοκτησία και η εκμετάλλευση ακινήτων, η ανάπτυξη γης και η κατοχή επενδύσεων.

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Το έτος 2021 σηματοδοτήθηκε από τις συνεχείς επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19, την εμφάνιση μεταλλάξεων και των σχετικών μέτρων τα οποία εφάρμοσαν διάφορες κυβερνήσεις παγκοσμίως με στόχο τον περιορισμό της εξάπλωσης της νόσου, τη διαφύλαξη της δημόσιας υγείας και τη διασφάλιση της οικονομικής επιβίωσης των εργαζομένων, των επιχειρήσεων, των ευάλωτων ομάδων και της οικονομίας γενικότερα.

Για το σκοπό αυτό, η κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας επέκτεινε ορισμένα από τα μέτρα που ίσχυαν από το 2020 και, σε ορισμένες περιπτώσεις, εισήγαγε νέα, οικονομικά δαπανηρά, μέτρα με στόχο την προστασία του πληθυσμού από περαιτέρω εξάπλωση της νόσου.

Οι κανονισμοί εισόδου συνέχισαν να ισχύουν εντός του 2021, οι οποίοι επέβαλαν περιορισμούς στην είσοδο ατόμων στην Κυπριακή Δημοκρατία. Τα μέτρα αναθεωρούνταν συνεχώς (αίρονταν ή ενισχύονταν) από την Κυπριακή Δημοκρατία κατά τη διάρκεια του έτους λαμβάνοντας υπόψη την επιδημιολογική κατάσταση της χώρας.

Τα μέτρα αυτά έχουν περιορίσει περαιτέρω την οικονομική δραστηριότητα τόσο στην Κύπρο όσο και παγκοσμίως και έχουν επηρεάσει σοβαρά, και θα μπορούσαν να συνεχίσουν να επηρεάζουν αρνητικά, επιχειρήσεις, συμμετέχοντες στην αγορά καθώς και την κυπριακή οικονομία και άλλες οικονομίες παγκοσμίως όσο εξακολουθούν να ισχύουν για άγνωστο χρονικό διάστημα.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει λάβει και συνεχίζει να λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για να διασφαλίσει την ελάχιστη διαταραχή και τη βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και να στηρίξει τους υπαλλήλους, τους πελάτες και τους προμηθευτές της Εταιρείας.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

1. Γενικές πληροφορίες (συνέχεια)

Τα μέτρα που λήφθηκαν περιλαμβάνουν:

- 1) Κατά τη διάρκεια του 2021, οι εργαζόμενοι σε μη-κρίσιμες δραστηριότητες της Εταιρείας εργάζονται εκ περιτροπής από το σπίτι και οι εργαζόμενοι σε κρίσιμες δραστηριότητες έχουν χωριστεί σε διάφορες τοποθεσίες. Επιπλέον, έχουν επιβληθεί αυστηροί κανόνες υγιεινής για την προστασία της υγείας και της ασφάλειας των εργαζομένων και των πελατών της Εταιρείας.
- 2) Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει εφαρμόσει διάφορα μέτρα για τη μείωση των κόστων της Εταιρείας.
- 3) Κατά την διάρκεια του 2021, η Εταιρεία επίσης έχει συμφωνήσει με τα κύρια τραπεζικά ιδρύματα που την χρηματοδοτούν για αναδιοργάνωση των τραπεζικών δανείων και παροχή νέων χρηματοδοτικών διευκολύνσεων. (Σημείωση 23).

Οι πρωτοφανείς οικονομικές συνθήκες έχουν επηρεάσει (1) την ικανότητα της Εταιρείας να επωφεληθεί πλήρως από το δίκτυο που διαθέτει για την προώθηση των ακινήτων και προσέλκυσης νέων πελατών και (2) τις προβλέψεις της Διεύθυνσης της Εταιρείας για τις αναμενόμενες ταμειακές ροές και εκροές αναφορικά με τον έλεγχο απομείωσης για χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και των υποχρεώσεων της.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει επίσης αξιολογήσει:

- 1) Τις επιπτώσεις στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας τα οποία υπόκεινται σε απομείωση με βάση το ΔΠΧΑ 9. Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί πληροφορίες που αφορούν το μέλλον (συμπεριλαμβανομένων μακροοικονομικών πληροφοριών) να λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση του κατά πόσον υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου και κατά την επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Όπως για κάθε οικονομική πρόβλεψη οι προβλέψεις και οι πιθανότητες τους να συμβούν απαιτούν εκ φύσεως μεγάλο βαθμό αβεβαιότητας και συνεπώς τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν σημαντικά από αυτά που έχουν προβλεφθεί. Ανατρέξτε στη Σημείωση 6 για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

1. Γενικές πληροφορίες (συνέχεια)

- 2) Την πιθανή απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το ΔΛΠ 36 απαιτεί όπως η υπεραξία και τα άυλα στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται, αλλά ελέγχονται τουλάχιστο κάθε χρόνο για απομείωση στην αξία τους και τα άλλα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία όποτε υπάρχει ένδειξη ότι αυτά τα στοιχεία ενδέχεται να έχουν υποστεί απομείωση στην αξία τους. Η Διεύθυνση της Εταιρείας θεώρησε τις υφιστάμενες οικονομικές συνθήκες και τις επιπτώσεις που είχαν στις δραστηριότητες, στα αποτελέσματα και στις ταμειακές ροές της Εταιρείας για το έτος 2021 ως ενδείξεις ότι η λογιστική αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ενδέχεται να είναι ψηλότερη από το ανακτήσιμο ποσό τους. Με βάση τον έλεγχο απομείωσης που πραγματοποιήθηκε, η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει συμπεράνει ότι χρειάζονται χρεώσεις απομείωσης ύψους €μηδέν (2020: €2,450,003) και έχουν αναγνωριστεί σχετικά με τις επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες, όπως παρουσιάζονται στη Σημείωση 15.
- 3) Εάν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων της Εταιρείας υπερβαίνει το κόστος κτήσης τους. Όταν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι χαμηλότερη από το κόστος κτήσης, η διαφορά θα πρέπει να χρεωθεί στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων για το έτος. Με βάση τον έλεγχο που πραγματοποιήθηκε, η Διεύθυνση της Εταιρείας κατέληξε ότι η γη προς πώληση και ανάπτυξη στα αποθέματα της Εταιρείας χρειάζονται χρεώσεις απομείωσης ύψους €μηδέν (2020: €304,985). Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το απόθεμα που αναγνωρίζεται σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία ανατρέξτε στη Σημείωση 11.
- 4) Την ικανότητα της Εταιρείας να τηρήσει τους όρους των δανειακών συμβάσεων της και τις επιπτώσεις που συνεπάγονται στην ταξινόμηση των δανείων της Εταιρείας, όπως περιγράφεται στη Σημείωση 23.
- 5) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα.

Οι μελλοντικές επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 και των πιο πάνω μέτρων στην Κυπριακή οικονομία, αλλά και παγκοσμίως, και συνεπώς στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, ταμειακές ροές και θέση της Εταιρείας, είναι δύσκολο να προβλεφθούν και ως αποτέλεσμα οι προβλέψεις και οι υπολογισμοί της Διεύθυνσης της Εταιρείας μπορεί να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα. Η Διεύθυνση της Εταιρείας εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για να διατηρήσει τη βιωσιμότητα της Εταιρείας και την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της στο τρέχον οικονομικό περιβάλλον.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

2. Βάση ετοιμασίας

Οι οικονομικές καταστάσεις της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ έχουν καταρτιστεί 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.

Κατά την ημερομηνία της έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, όλα τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και είναι εφαρμόσιμα από την 1 Ιανουαρίου 2021 έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ μέσω της διαδικασίας υιοθέτησης που καθορίστηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί από την αρχική αναγνώριση των δικαιωμάτων για αγορά επενδύσεων, χρηματοοικονομικών εγγυήσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που επιμετρώνται σε δίκαιη αξία.

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας. Οι τομείς που απαιτούν μεγαλύτερο βαθμού κρίση ή είναι πιο πολύπλοκοι ή τομείς όπου οι παραδοχές και οι υπολογισμοί έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται στη Σημείωση 7.

Η Εταιρεία ετοίμασε αυτές τις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας για συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του περί Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμου του 2007 της Κύπρου και τις απαιτήσεις του Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Η Εταιρεία ετοίμασε ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της. Οι οικονομικές καταστάσεις μπορούν να ληφθούν από το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας στη Λεωφόρο Αποστόλου Παύλου 111, Πάφος, Κύπρος.

Οι χρήστες αυτών των ατομικών οικονομικών καταστάσεων της μητρικής εταιρείας πρέπει να τις διαβάσουν μαζί με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ώστε να λάβουν ορθή κατανόηση της χρηματοοικονομικής θέσης, της χρηματοοικονομικής επίδοσης και των ταμειακών ροών της Εταιρείας και των θυγατρικών της.

3. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

Κατά το τρέχον έτος, η Εταιρεία υιοθέτησε όλα τα ακόλουθα καινούργια και αναθεωρημένα ΔΠΧΑ τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2021. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά.

Αναγνώριση εισοδημάτων

Το εισόδημα αντιπροσωπεύει το ποσό που αντανάκλα το αντάλλαγμα που 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 Εταιρεία αναγνωρίζει τα εισοδήματα όταν τα μέρη έχουν εγκρίνει τη σύμβαση 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 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 Εταιρείας με πελάτες.

Η Εταιρεία αξιολογεί 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 η Εταιρεία την έχει 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 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).

Η Εταιρεία έχει συμβάσεις με σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης όπου η περίοδος μεταξύ της μεταβίβασης των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών στον πελάτη και η πληρωμή του πελάτη υπερβαίνει το ένα έτος. Ως αποτέλεσμα, η Εταιρεία αναπροσαρμόζει την τιμή συναλλαγής για την πάροδο του χρόνου με βάση το προεξοφλητικό επιτόκιο που θα χρησιμοποιούνταν σε μια χωριστή χρηματοδοτική συναλλαγή ανάμεσα στην οικονομική οντότητα και τον πελάτη της κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης. Το σκέλος χρηματοδότησης παρουσιάζεται ως χρεωστικός τόκος (όταν ο πελάτης πληρώνει εκ των προτέρων) ή πιστωτικός τόκος (όταν ο πελάτης πληρώνει καθυστερημένα). Το σκέλος χρηματοδότησης που σχετίζεται με την αγορά, κατασκευή ή παραγωγή περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τα κριτήρια κεφαλαιοποιείται ως μέρος του κόστους του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου. Επιπρόσθετα, μετά τη σύναψη της σύμβασης, η Εταιρεία δεν αναθεωρεί το προεξοφλητικό επιτόκιο βάση των μεταβολών στα επιτόκια ή άλλων συνθηκών (όπως η μεταβολή της εκτίμησης του πιστωτικού κίνδυνου του πελάτη).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Στην περίπτωση που οι υπηρεσίες που παραχωρεί ή τα αγαθά που μεταφέρει η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς υπερβαίνουν τις πληρωμές που έγιναν από τον πελάτη κατά την ημερομηνία αυτή και η Εταιρεία δεν έχει το άνευ όρων δικαίωμα να χρεώσει τον πελάτη για τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν ή τα αγαθά που μεταφέρθηκαν, τότε αναγνωρίζεται ένα συμβατικό περιουσιακό στοιχείο. Η Εταιρεία αξιολογεί το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο για απομείωση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 χρησιμοποιώντας την απλοποιημένη μέθοδο που επιτρέπει το ΔΠΧΑ 9 η οποία απαιτεί όπως οι αναμενόμενες ζημιές κατά τη διάρκεια ζωής να αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση του συμβατικού περιουσιακού στοιχείου.

Η απομείωση του συμβατικού περιουσιακού στοιχείου επιμετρείται, παρουσιάζεται και γνωστοποιείται στη ίδια βάση όπως ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που εμπίπτει στο φάσμα του ΔΠΧΑ 9. Η Εταιρεία αναγνωρίζει οποιαδήποτε άνευ όρων δικαιώματα στην αντιπαροχή ξεχωριστά από τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, ως εμπορικά εισπρακτέα επειδή μόνο η πάροδος του χρόνου απαιτείται πριν να γίνει οφειλόμενη πληρωμή. Τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης.

Στην περίπτωση που οι πληρωμές που έγιναν από ένα πελάτη υπερβαίνουν τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν κάτω από τη σχετική σύμβαση από την Εταιρεία, τότε αναγνωρίζεται μια συμβατική υποχρέωση.

Η Εταιρεία καταβάλλει προμήθειες και επιβαρύνεται με άλλα κόστη για την εξασφάλιση ορισμένων πωλήσεων. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα εν λόγω κόστη ως ένα περιουσιακό στοιχείο εάν αυτά τα κόστη αναμένεται να είναι ανακτήσιμα και τα παρουσιάζει στα “άλλα περιουσιακά στοιχεία” στον ισολογισμό. Το περιουσιακό στοιχείο αποσβένεται με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της συγκεκριμένης πώλησης που αφορά, η οποία συνάδει με τον τρόπο της αναγνώρισης της σχετικής πώλησης.

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται ως εξής:

(α) Πωλήσεις ακινήτων

Οι πωλήσεις ακινήτων αναγνωρίζονται την χρονική στιγμή που η Εταιρεία εκπληρώνει τις υποχρεώσεις εκτέλεσης και ο έλεγχος του ακινήτου μεταβιβάζεται στον πελάτη. Αυτό γίνεται συνήθως όταν ο πελάτης αναλάβει την κατοχή του ακινήτου. Καθόλη τη διάρκεια εκπλήρωσης των υποχρεώσεων εκτέλεσης, δεν προκύπτει εκτελεστικό δικαίωμα πληρωμής, μέχρι ο έλεγχος του ακινήτου μεταφερθεί στον πελάτη.

(β) Επαναπωλήσεις ακινήτων

Οι επαναπωλήσεις ακινήτων αναγνωρίζονται την χρονική στιγμή που η Εταιρεία εκπληρώνει τις υποχρεώσεις εκτέλεσης και ο έλεγχος του ακινήτου μεταβιβάζεται στον πελάτη. Αυτό γίνεται συνήθως όταν ο πελάτης αναλάβει την κατοχή του ακινήτου. Καθόλη τη διάρκεια εκπλήρωσης των υποχρεώσεων εκτέλεσης, δεν προκύπτει εκτελεστικό δικαίωμα πληρωμής, μέχρι ο έλεγχος του ακινήτου μεταφερθεί στον πελάτη.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

(γ) Έσοδα από προώθηση πωλήσεων και άλλων υπηρεσιών

Τα έσοδα από προώθηση πωλήσεων και άλλων υπηρεσιών αναγνωρίζονται σε τη χρονική στιγμή που η Εταιρεία θα εκπληρώσει τις υποχρεώσεις εκτέλεσης μεταβιβάζοντας τον έλεγχο της υποσχόμενης υπηρεσίας στον πελάτη στη λογιστική περίοδο στην οποία παρέχονται οι υπηρεσίες. Η αναγνώριση των εσόδων από την προώθηση πωλήσεων γίνεται με βάση όρους και προϋποθέσεις. Μέχρι την εκπλήρωση αυτών τα έσοδα δεν αναγνωρίζονται γιατί η υπηρεσία δεν έχει εκπληρωθεί. Για συμβάσεις σταθερής τιμής, το εισόδημα αναγνωρίζεται με βάση την πραγματική υπηρεσία που έχει παραχωρηθεί κατά το τέλος της περιόδου αναφοράς εφόσον η Εταιρεία έχει εκπληρώσει τις υποχρεώσεις εκτέλεσης.

Άλλα έσοδα

(α) Εισόδημα από προμήθειες

Το εισόδημα από προμήθειες αναγνωρίζεται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εισοδημάτων ανάλογα με την ουσία των σχετικών συμφωνιών.

(β) Πιστωτικοί τόκοι

Οι πιστωτικοί τόκοι σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος που υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτόκιου αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων ως «άλλα έσοδα - καθαρά». Οι πιστωτικοί τόκοι υπολογίζονται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο στη μεικτή λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου με εξαίρεση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μετέπειτα καθίστανται πιστωτικά απομειωμένα. Για τα πιστωτικά απομειωμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία – Στάδιο 3, το πραγματικό επιτόκιο εφαρμόζεται στη καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου (μετά από αφαίρεση της πρόβλεψης ζημιάς), για Στάδιο 1 και Στάδιο 2 – στο μεικτό ποσό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

(γ) Πιστωτικά μερίσματα

Τα πιστωτικά μερίσματα και διανομές από εξαρτημένες εταιρείες αναγνωρίζονται όταν αποδειχθεί το δικαίωμα της Εταιρείας να τα εισπράξει και αναγνωρίζονται στα “άλλα έσοδα - καθαρά”. Ωστόσο ως συνέπεια η επένδυση μπορεί να χρειαστεί να ελεγχθεί για ενδεχόμενη απομείωση.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Ωφελήματα υπαλλήλων

Η Εταιρεία και οι υπάλληλοι συνεισφέρουν στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Επιπρόσθετα η Εταιρεία λειτουργεί ένα σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών, τα περιουσιακά στοιχεία του οποίου τηρούνται σε ξεχωριστό ταμείο υπό τη διαχείριση επιτροπής. Το σχέδιο χρηματοδοτείται με πληρωμές από τους υπαλλήλους και την Εταιρεία. Οι συνεισφορές της Εταιρείας αναγνωρίζονται στην περίοδο που σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού. Η Εταιρεία δεν έχει επιπρόσθετες υποχρεώσεις αφού πληρωθούν οι συνεισφορές. Προπληρωμένες συνεισφορές αναγνωρίζονται ως περιουσιακό στοιχείο στην έκταση που είναι πιθανή η επιστροφή μετρητών ή μείωση στις μελλοντικές πληρωμές.

Παροχές τερματισμού εργοδότησης

Οι παροχές τερματισμού εργοδότησης καθίστανται πληρωτέες όταν η εργοδότηση τερματίζεται από την Εταιρεία πριν από την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ένας υπάλληλος αποδέχεται εθελούσια έξοδο με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία αναγνώρισε παροχές τερματισμού εργοδότησης κατά την προγενέστερη από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των εν λόγω παροχών, και (β) όταν η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει το κόστος για μια αναδιάρθρωση που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΛ 37, η οποία περιλαμβάνει την καταβολή παροχών τερματισμού εργοδότησης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να δεχτούν την προσφορά. Τα ωφελήματα που καθίστανται πληρωτέα πέραν των 12 μηνών μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο νόμισμα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή με τη συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει στο τέλος του έτους χρηματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Η χρέωση φορολογίας για την περίοδο περιλαμβάνει την τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία. Η φορολογία αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές εκτός στην έκταση όπου σχετίζεται με στοιχεία που αναγνωρίζονται στα άλλα συνολικά εισοδήματα ή απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια. Στην περίπτωση αυτή, η φορολογία αναγνωρίζεται επίσης στα άλλα συνολικά εισοδήματα ή απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Η τρέχουσα χρέωση φορολογίας υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία του ισολογισμού στη χώρα όπου η Εταιρεία δραστηριοποιείται και δημιουργεί φορολογητέο εισόδημα. Η Διεύθυνση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που λαμβάνονται σε φορολογικές δηλώσεις σε σχέση με καταστάσεις όπου η εφαρμοσθείσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία. Εάν η εφαρμοσθείσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία, καθορίζεται πρόβλεψη όπου είναι κατάλληλο με βάση τα ποσά που υπολογίζεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Η αναβαλλόμενη φορολογία αναγνωρίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης πάνω στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και της λογιστικής τους αξίας στις οικονομικές καταστάσεις. Εντούτοις, η αναβαλλόμενη φορολογία δεν λογίζεται εάν προκύπτει από αρχική αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης σε μια συναλλαγή εκτός από συνένωση επιχειρήσεων, η οποία κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη ή ζημιές. Η αναβαλλόμενη φορολογία καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται ότι θα ισχύουν όταν το σχετικό αναβαλλόμενο φορολογικό περιουσιακό στοιχείο εκποιηθεί ή όταν η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση διακανονιστεί.

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

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού τρέχοντων φορολογικών απαιτήσεων με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι σχετίζονται με φόρο εισοδήματος που χρεώνεται από την ίδια φορολογική αρχή στην Εταιρεία όπου υπάρχει πρόθεση για διακανονισμό των υπολοίπων σε καθαρή βάση.

Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Θυγατρικές είναι αυτές οι εταιρείες και οι οντότητες (περιλαμβανομένου οντότητας ειδικού σκοπού) στις οποίες η Εταιρεία, άμεσα ή έμμεσα, κατέχει μερίδιο που υπερβαίνει το 50% στα δικαιώματα ψήφου ή έχει την εξουσία να ασκεί έλεγχο στις οικονομικές και επιχειρηματικές πολιτικές με σκοπό να αποκτήσει οικονομικά οφέλη. Κατά την αξιολόγηση κατά πόσο η Εταιρεία ασκεί έλεγχο σε μια οντότητα, λαμβάνεται υπόψη η ύπαρξη και η επίδραση πιθανών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία είναι εξασκίσιμα ή μετατρέψιμα.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες αποτιμούνται σε κόστος μείον απομείωση στην αξία. Οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις υποδηλώνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές στο ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του. Το ανακτήσιμο ποσό είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της δίκαιης αξίας του περιουσιακού στοιχείου μείον έξοδα πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Η ζημιά απομείωσης που αναγνωρίστηκε σε προηγούμενα έτη αντιστρέφεται όταν υπάρξει αλλαγή στις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού.

Όταν η Εταιρεία πωλήσει μερίδιο σε θυγατρική της Εταιρεία χωρίς όμως να χάσει τον έλεγχο της θυγατρικής, η Εταιρεία επανεκτιμά το υπόλοιπο ποσοστό συμμετοχής στην θυγατρική εταιρεία στην δίκαιη αξία και το αναγνωρίζει ως μέρος του κέρδους/(ζημιάς) από την πώληση του μεριδίου της θυγατρικής.

Όταν η Εταιρεία, απωλέσει τον έλεγχο σε θυγατρική εταιρεία, το συμφέρον που παραμένει στην εταιρεία αυτή, επανεκτιμάται στην δίκαιη αξία του με την μεταβολή στην λογιστική αξία να αναγνωρίζεται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων. Η επένδυση επιμετρείται μετέπειτα σε δίκαιη αξία σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Ως μέρος μιας αναδιοργάνωσης η Εταιρεία μπορεί να εκχωρήσει την επένδυση που έχει σε θυγατρική εταιρεία, σε μια άλλη θυγατρική της. Εφόσον δεν υπάρχει αλλαγή στη διαμόρφωση των ταμειακών ροών ως αποτέλεσμα της αναδιοργάνωσης, η Εταιρεία ανακατανέμει αναλογικά μέρος του κόστους της επένδυσης της θυγατρικής που συνείσφερε στο κόστος της άλλης θυγατρικής.

Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Οι συνδεδεμένες εταιρείες είναι όλες οι οντότητες στις οποίες η Εταιρεία ασκεί σημαντική επιρροή αλλά δεν ελέγχει και που γενικά συνοδεύεται από ένα μερίδιο μεταξύ 20% και 50% στα δικαιώματα ψήφου αλλά τις οποίες δεν ελέγχει.

Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αποτιμούνται σε κόστος μείον απομείωση στην αξία. Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις υποδηλώνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές στο ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του. Το ανακτήσιμο ποσό είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της δίκαιης αξίας του περιουσιακού στοιχείου μείον έξοδα πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Η ζημιά απομείωσης που αναγνωρίστηκε σε προηγούμενα έτη αντιστρέφεται όταν υπάρξει αλλαγή στις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Όταν η Εταιρεία σταματήσει να έχει τον έλεγχο σε μια οντότητα άλλα η Εταιρεία ασκεί σημαντική επιρροή και που γενικά συνοδεύεται από ένα μερίδιο μεταξύ 20% και 50% στα δικαιώματα ψήφου, οποιοδήποτε συμφέρον που συνεχίζει να κατέχει η Εταιρεία στην οντότητα μεταφέρεται την ημερομηνία που χάνεται ο έλεγχος με βάση τη λογιστική του αξία στις συνδεδεμένες εταιρείες.

Επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις

Η Εταιρεία εφάρμοσε τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 11 στις επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 11, οι επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις, κατατάσσονται είτε ως κοινές επιχειρήσεις ή κοινοπραξίες, ανάλογα με τα συμβατικά δικαιώματα και τις υποχρεώσεις κάθε επενδυτή παρά με τη νομική μορφή τους. Οι κοινές επιχειρήσεις προκύπτουν όταν ο διαχειριστής μιας κοινής διευθέτησης έχει δικαιώματα στα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που αφορούν τη διευθέτηση και, επομένως, λογίζει το συμφέρον του στα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, έσοδα και έξοδα. Οι κοινοπραξίες προκύπτουν όταν ο διαχειριστής της κοινής διευθέτησης έχει δικαιώματα στα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της διευθέτησης και ως εκ τούτου λογίζει το συμφέρον του με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η αναλογική ενοποίηση των κοινοπραξιών δεν επιτρέπεται πλέον.

Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, τα δικαιώματα σε κοινοπραξίες αρχικά αναγνωρίζονται σε κόστος το οποίο προσαρμόζεται μετέπειτα για να αναγνωρισθεί το μερίδιο της Εταιρείας στο κέρδος ή τη ζημία και στα άλλα συνολικά εισοδήματα της κοινοπραξίας. Όταν το μερίδιο της Εταιρείας στο κέρδος ή τη ζημία και στα άλλα συνολικά εισοδήματα ισούται ή υπερβαίνει του συμφέροντος στην κοινοπραξία, (η οποία περιλαμβάνει κάθε μακροπρόθεσμη συμμετοχή η οποία στην ουσία, είναι μέρος της καθαρής επένδυσης της Εταιρείας στις κοινοπραξίες), η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν προέκυψαν υποχρεώσεις ή έγιναν πληρωμές εκ μέρους της κοινοπραξίας.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές σε συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και της κοινής επιχείρησης απαλείφονται στην έκταση του συμφέροντος της Εταιρείας στην κοινή επιχείρηση.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη σε συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και της κοινοπραξίας απαλείφονται στην έκταση του συμφέροντος της Εταιρείας στην κοινοπραξία. Μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός αν η συναλλαγή φανερώνει απομείωση στην αξία του περιουσιακού στοιχείου που μεταφέρθηκε. Όπου χρειάζεται, οι λογιστικές πολιτικές της κοινοπραξίας έχουν διαφοροποιηθεί για να συνάδουν με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία. Κέρδη και ζημιές κατανομής που προκύπτουν από κοινοπραξίες αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά ελέγχονται κάθε χρόνο για απομείωση στην αξία. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις δείχνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για τη διαφορά της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού του περιουσιακού στοιχείου. Το ανακτήσιμο ποσό είναι το μεγαλύτερο της δίκαιης αξίας του περιουσιακού στοιχείου μείον έξοδα πώλησεως και της αξίας λόγω χρήσης. Για σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στα μικρότερα επίπεδα για τα οποία υπάρχουν ξεχωριστές, αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, τα οποία έχουν υποστεί απομείωση ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Αποθέματα

Τα αποθέματα εμφανίζονται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Η τιμή κόστους έτοιμων ακινήτων και ημιτελών εργασιών περιλαμβάνει πρώτες ύλες, άμεσα εργατικά, άλλα άμεσα έξοδα, σχετιζόμενες με την κατασκευή δαπάνες και χρηματοδοτικά έξοδα που κεφαλαιοποιήθηκαν. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, μείον οι δαπάνες συμπλήρωσης και οι υπολογιζόμενες δαπάνες που χρειάζονται για να πραγματοποιηθεί η πώληση.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Ταξινόμηση

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις πιο κάτω κατηγορίες επιμέτρησης:

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

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

Για τα περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία, τα κέρδη και ζημιές θα αναγνωριστούν είτε στα αποτελέσματα ή στα άλλα συνολικά εισοδήματα. Για επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους που δεν διακρατούνται για εμπορία, αυτό θα εξαρτηθεί στο κατά πόσο η Εταιρεία έκανε μια αμετάκλητη επιλογή κατά την αρχική αναγνώριση για να λογιστεί η μετοχική επένδυση σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Ταξινόμηση (συνέχεια)

Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία- Αναγνώριση και Παύση Αναγνώρισης

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

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Επιμέτρηση

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

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με ενσωματωμένα παράγωγα λαμβάνονται υπόψη στην ολόκληρη τους όταν καθορίζεται κατά πόσο οι ταμειακές τους ροές αποτελούν αποκλειστικά αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Επιμέτρηση (συνέχεια)

Χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία

Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρεωστικών περιουσιακών στοιχείων εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για τη διαχείριση του περιουσιακού στοιχείου και των χαρακτηριστικών των ταμειακών ροών του περιουσιακού στοιχείου. Υπάρχουν τρεις κατηγορίες αποτίμησης στις οποίες η Εταιρεία ταξινομεί τα χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία:

- **Αποσβεσμένο κόστος:** Περιουσιακά στοιχεία που κρατούνται για είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών όπου οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων και επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος. Οι πιστωτικοί τόκοι από αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται στα “άλλα έσοδα – καθαρά”. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά τη παύση αναγνώρισης αναγνωρίζεται απευθείας στις κερδοζημιές και παρουσιάζεται στις “άλλες ζημιές – καθαρές” μαζί με τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές. Οι ζημιές απομείωσης παρουσιάζονται ως ξεχωριστό στοιχείο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος αποτελούνται από: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, εμπορικά εισπρακτέα, δεσμευμένα μετρητά και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος.
- **Δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων:** Τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται για είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών και για πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, όπου οι ταμειακές ροές του περιουσιακού στοιχείου αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων, επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων. Οι μεταβολές στη λογιστική αξία αναγνωρίζονται μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων, εκτός από την αναγνώριση των ζημιών ή κερδών απομείωσης, πιστωτικών τόκων και συναλλαγματικών κερδών ή ζημιών που αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές. Όταν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, το συνολικό κέρδος ή ζημιά που αναγνωρίστηκε προηγουμένως στα άλλα συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται από τα ίδια κεφάλαια στις κερδοζημιές και αναγνωρίζεται στα άλλα κέρδη/ (ζημιές). Οι πιστωτικοί τόκοι από αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται στα άλλα έσοδα. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές παρουσιάζονται στις “άλλες ζημιές – καθαρές”) και τα έσοδα απομείωσης παρουσιάζονται ως ξεχωριστό στοιχείο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.
- **Δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:** Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν πληρούν τα κριτήρια για αποσβεσμένο κόστος ή δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Τα κέρδη ή ζημιές σε χρεόγραφα που μετέπειτα επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές και παρουσιάζονται καθαρά μέσα στις “άλλες ζημιές – καθαρές” στην περίοδο κατά την οποία προκύπτουν.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία- απομείωση - πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς ("ΑΠΖ")

Η Εταιρεία αξιολογεί σε μελλοντική βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία (περιλαμβανομένων δανείων) που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος και σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων και τις πιστωτικές εκθέσεις που προκύπτουν από συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης. Η Εταιρεία επιμετρά την ΑΠΖ και αναγνωρίζει πρόβλεψη για πιστωτική ζημιά σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Η αποτίμηση της ΑΠΖ αντικατοπτρίζει: (i) ένα αμερόληπτα καθορισμένο και σταθμισμένο βάσει πιθανοτήτων ποσό που καθορίζεται από την αξιολόγηση μιας σειράς πιθανών εκβάσεων, (ii) τη διαχρονική αξία του χρήματος και (iii) λογικές και βάσιμες πληροφορίες οι οποίες είναι διαθέσιμες κατά την ημερομηνία αναφοράς χωρίς αδικαιολόγητο κόστος ή προσπάθεια και αφορούν παρελθόντα γεγονότα, τρέχουσες συνθήκες και προβλέψεις των μελλοντικών οικονομικών συνθηκών.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης, και το πόσο της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων στις "καθαρές ζημιές απομείωσης σε χρηματοοικονομικά και συμβατικά περιουσιακά στοιχεία". Μετέπειτα ανακτήσεις των ποσών για τα οποία είχε προηγουμένως αναγνωρισθεί πιστωτική ζημιά πιστώνονται στο ίδιο στοιχείο της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Τα χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος παρουσιάζονται στον ισολογισμό καθαρά από την πρόβλεψη για ΑΠΖ. Για συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης, αναγνωρίζεται μία ξεχωριστή πρόβλεψη για ΑΠΖ ως υποχρέωση στον ισολογισμό.

Για χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων, μια πρόβλεψη για ΑΠΖ αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές και επηρεάζει τα κέρδη ή ζημιές δίκαιης αξίας που αναγνωρίζονται στα άλλα συνολικά εισοδήματα παρά τη λογιστική αξία αυτών των μέσων.

Η μεθοδολογία απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εξαρτάται από τον τύπο του χρηματοοικονομικού στοιχείου που εκτιμάται για απομείωση. Πιο συγκεκριμένα:

Για εμπορικά εισπρακτέα η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση που επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9, η οποία χρησιμοποιεί τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που πρέπει να αναγνωριστούν κατά την αρχική αναγνώριση.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

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

Για όλα τα άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε απομείωση με βάση το ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία εφαρμόζει την γενική προσέγγιση - το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων. Η Εταιρεία εφαρμόζει το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων, με βάση τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση. Ένα χρηματοοικονομικό μέσο που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση ταξινομείται στο Στάδιο 1. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο Στάδιο 1 αναγνωρίζουν τις ΑΠΖ τους σε ένα ποσό ίσο με το ποσοστό των ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής που προκύπτει από τυχόν γεγονότα αθέτησης πληρωμής μέσα στους επόμενους 12 μήνες ή μέχρι τη λήξη της σύμβασης, εάν είναι πιο νωρίς («ΑΠΖ 12 μηνών»). Εάν η Εταιρεία παρατηρήσει μία σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο («ΣΑΠΚ») από την αρχική αναγνώριση, το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται στο Στάδιο 2 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται με βάση τις ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, δηλαδή μέχρι τη λήξη της σύμβασης αλλά λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες προπληρωμές, εάν υπάρχουν («ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής»). Εάν η Εταιρεία καθορίσει ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι πιστωτικά απομειωμένο, το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται ως ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Επαναταξινόμηση

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

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Διαγραφή

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται, πλήρως ή εν μέρει, όταν η Εταιρεία έχει εξαντλήσει όλες τις πρακτικές μεθόδους ανάκτησης και έχει αποφασίσει ότι δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης. Η διαγραφή αντιπροσωπεύει ένα γεγονός παύσης αναγνώρισης. Η Εταιρεία μπορεί να διαγράψει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που εξακολουθούν να υπόκεινται σε δραστηριότητες επιβολής όταν η Εταιρεία επιδιώκει την ανάκτηση συμβατικών οφειλών, ωστόσο δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Τροποποίηση

Η Εταιρεία μερικές φορές επαναδιαπραγματεύεται ή τροποποιεί τις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Η Εταιρεία αξιολογεί κατά πόσο η τροποποίηση των συμβατικών ταμειακών ροών είναι σημαντική, λαμβάνοντας υπόψη μεταξύ άλλων τους ακόλουθους παράγοντες: οποιοσδήποτε νέους συμβατικούς όρους που επηρεάζουν σημαντικά το προφίλ κινδύνου του περιουσιακού στοιχείου (π.χ. μερίδιο κέρδους ή απόδοση με βάση το μετοχικό κεφάλαιο), σημαντική αλλαγή στο επιτόκιο, αλλαγή νομίσματος, νέα εξασφάλιση ή πιστωτική ενίσχυση που επηρεάζει σημαντικά τον πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με το περιουσιακό στοιχείο ή σημαντική παράταση δανείου όταν ο οφειλέτης δεν έχει οικονομικές δυσκολίες.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Τροποποίηση (συνέχεια)

Εάν οι τροποποιημένοι όροι διαφέρουν σημαντικά, τα δικαιώματα από τις ταμειακές ροές από το αρχικό περιουσιακό στοιχείο λήγουν και η Εταιρεία διαγράφει το αρχικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζει ένα νέο περιουσιακό στοιχείο σε δίκαιη αξία. Η ημερομηνία επαναδιαπραγμάτευσης θεωρείται ως η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης για σκοπούς υπολογισμού μεταγενέστερης απομείωσης, συμπεριλαμβανομένου του προσδιορισμού κατά πόσο έχει συμβεί ένα γεγονός σημαντικής αύξησης πιστωτικού κινδύνου ("ΣΑΠΚ"). Η Εταιρεία επίσης αξιολογεί κατά πόσο ένα νέο δάνειο ή χρεόγραφο πληροί το κριτήριο ΣΑΠΚ. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του αρχικού περιουσιακού στοιχείου που διαγράφηκε και της δίκαιης αξίας του νέου σημαντικά τροποποιημένου περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός εάν η ουσία της τροποποίησης αποδίδεται σε κεφαλαιουχικές συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες.

Σε μια κατάσταση όπου η επαναδιαπραγμάτευση οφειλόταν σε οικονομικές δυσκολίες του αντισυμβαλλομένου και σε αδυναμία εκτέλεσης των αρχικά συμφωνημένων πληρωμών, η Εταιρεία συγκρίνει τις αρχικές και αναθεωρημένες αναμενόμενες ταμειακές ροές για να αξιολογήσει κατά πόσο οι κίνδυνοι και τα οφέλη του περιουσιακού στοιχείου έχουν διαφοροποιηθεί σημαντικά ως αποτέλεσμα της συμβατικής τροποποίησης. Εάν οι κίνδυνοι και τα οφέλη δεν αλλάξουν, το τροποποιημένο περιουσιακό στοιχείο δεν διαφέρει ουσιαστικά από το αρχικό περιουσιακό στοιχείο και η τροποποίηση δεν οδηγεί σε διαγραφή. Η Εταιρεία υπολογίζει εκ νέου την ακαθάριστη λογιστική αξία προεξοφλώντας τις τροποποιημένες συμβατικές ταμειακές ροές με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο και αναγνωρίζει το κέρδος ή ζημιά τροποποίησης στα αποτελέσματα.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις σε τράπεζες με αρχική ημερομηνία λήξης τριών μηνών ή λιγότερο οι οποίες είναι άμεσα μετατρέψιμες σε γνωστά ποσά μετρητών και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο αλλαγών στην αξία τους και τραπεζικά παρατραβήγματα. Στον ισολογισμό, τα τραπεζικά παρατραβήγματα περιλαμβάνονται στο δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος επειδή: (i) κατέχονται για είσπραξη συμβατικών ταμιακών ροών και οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά την αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων ("ΑΠΚΤ"), και (ii) δεν ταξινομούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Δεσμευμένα μετρητά

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα δεσμευμένα μετρητά δεν θεωρούνται μέρος των ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων και παρουσιάζονται ξεχωριστά στον ισολογισμό. Τα δεσμευμένα μετρητά αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος επειδή: (i) κατέχονται για είσπραξη συμβατικών ταμιακών ροών και οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν ΑΠΚΤ, και (ii) δεν ταξινομούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

Αυτά τα ποσά γενικά προκύπτουν από συναλλαγές εκτός των συνήθων λειτουργικών εργασιών της Εταιρείας. Αυτά διακρατούνται με σκοπό να συλλεχθούν οι συμβατικές ταμειακές ροές τους και οι ταμειακές ροές τους αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων. Κατά συνέπεια, αυτά επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος ταξινομούνται ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εάν αυτά οφείλονται μέσα σε ένα έτος ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εργασιών της επιχείρησης, εάν είναι μεγαλύτερος). Αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Εμπορικά εισπρακτέα

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

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

Τα εμπορικά εισπρακτέα εναπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΠ 9. Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΠ 9 για την αποτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών η οποία απαιτεί όπως οι αναμενόμενες ζημιές κατά τη διάρκεια ζωής να αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση.

Συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης

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

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

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης (συνέχεια)

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

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

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

Όταν εγγυήσεις σε σχέση με δάνεια ή λοιπές υποχρεώσεις εταιρειών υπό κοινό έλεγχο παρέχονται χωρίς αμοιβή, οι δίκαιες αξίες λογίζονται ως διανομές και αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις- κατηγορίες αποτίμησης

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

Η Εταιρεία επανεκτιμά μετέπειτα οποιοσδήποτε ενδεχόμενες υποχρεώσεις μέσω των αποτελεσμάτων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Δανεισμός

Ο δανεισμός αναγνωρίζεται αρχικά σε δίκαιη αξία μετά την αφαίρεση του κόστους συναλλαγής. Ο δανεισμός παρουσιάζεται μετέπειτα σε αποσβεσμένο κόστος. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση του κόστους συναλλαγής) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές κατά τη διάρκεια του δανείου, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν είναι άμεσα αποδοτέα στην αγορά, κατασκευή ή παραγωγή περιουσιακού στοιχείου που πληροί τα κριτήρια, στην οποία περίπτωση κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του περιουσιακού στοιχείου. Ο δανεισμός ταξινομείται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός αν η Εταιρεία έχει δικαίωμα άνευ όρων να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Δανεισμός (συνέχεια)

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

Ο δανεισμός αφαιρείται από τον ισολογισμό όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο απαλείφεται (π.χ όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή λήγει). Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που έχει εξοφληθεί ή μεταβιβαστεί σε ένα άλλο μέρος και το καταβληθέν τίμημα, συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάστηκαν ή υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα ως άλλα έσοδα ή χρηματοοικονομικά έξοδα.

Μια ανταλλαγή μεταξύ της Εταιρείας και των αρχικών δανειστών των χρεωστικών μέσων με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, καθώς επίσης και ουσιώδεις τροποποιήσεις των όρων και των συνθηκών των υφιστάμενων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, λογίζονται ως τερματισμός της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση μιας νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Οι όροι θεωρούνται ουσιαστικά διαφορετικοί, αν η προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ροών, βάσει των νέων όρων, συμπεριλαμβανομένων τυχόν τελών που καταβλήθηκαν μετά την αφαίρεση τυχόν αμοιβών που εισπράχθηκαν και προεξοφλήθηκαν με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, είναι τουλάχιστον 10% διαφορετική από την προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ροών που απομένουν από την αρχική χρηματοοικονομική υποχρέωση. Επιπρόσθετα, άλλοι παράγοντες όπως το νόμισμα στο οποίο είναι εκφρασμένο το μέσο, μεταβολές του τύπου του επιτοκίου, νέα χαρακτηριστικά μετατροπής που επισυνάπτονται στο μέσο και αλλαγή στις συμφωνίες δανείου λαμβάνονται επίσης υπόψη.

Εάν μια ανταλλαγή των χρεωστικών μέσων ή τροποποίηση των όρων λογίζεται ως εξόφληση, οποιοδήποτε κόστος ή αμοιβή αναγνωρίζεται ως μέρος του κέρδους ή της ζημιάς από την εξόφληση. Αν η ανταλλαγή ή η τροποποίηση δεν λογίζεται ως εξόφληση, οποιοδήποτε κόστος ή αμοιβή προκύψει αναπροσαρμόζει τη λογιστική αξία της υποχρέωσης και αποσβένεται καθ'όλη την υπόλοιπη διάρκεια της τροποποιημένης υποχρέωσης.

Οι τροποποιήσεις των υποχρεώσεων που δεν έχουν ως αποτέλεσμα την εξόφληση λογιστικοποιούνται ως μεταβολή της εκτίμησης χρησιμοποιώντας τη συσσωρευτική μέθοδο κάλυψης, με οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός εάν η οικονομική ουσία της διαφοράς στις λογιστικές αξίες αποδίδεται σε κεφαλαιουχικές διαφορές με τους ιδιοκτήτες και αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

Στις περιπτώσεις που οι χρεωστικοί τόκοι κεφαλοποιούνταν βάσει του ΔΛΠ 23, τότε το αποτέλεσμα της τροποποίησης των υποχρεώσεων όπως περιγράφεται πιο πάνω, θεωρείται μέρος της εφαρμογής της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Δανεισμός (συνέχεια)

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

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

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

Προπληρωμές

Οι προπληρωμές παρουσιάζονται σε κόστος μείον οποιωνδήποτε συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

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

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

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Διανομή μερισμάτων

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

Συναλλαγές με μετόχους/θυγατρικές εταιρείες

Η Εταιρεία προβαίνει σε συναλλαγές με μετόχους και θυγατρικές εταιρείες. Όταν συνάδει με τη φύση της συναλλαγής, η λογιστική πολιτική της Εταιρείας είναι να λογίζει αυτές τις συναλλαγές με βάση την τιμή της συναλλαγής και να αναγνωρίζει (α) οποιαδήποτε κέρδη ή ζημιές από συναλλαγές με μετόχους και άλλες οντότητες που βρίσκονται υπό κοινό έλεγχο από τον τελικό μέτοχο, απευθείας στα ίδια κεφάλαια και να θεωρεί αυτές τις συναλλαγές ως επιπλέον συνεισφορά κεφαλαίου ή ως πληρωμή μερισμάτων; και (β) οποιοσδήποτε ζημιές από συναλλαγές με θυγατρικές εταιρείες ως κόστος επένδυσης σε θυγατρικές εταιρείες. Παρόμοιες συναλλαγές με άλλα μέρη, πέραν από μετόχους ή θυγατρικές εταιρείες, αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές.

Κέρδη σε σχέση με αναδιοργάνωση που έχει αρχίσει από τον μέτοχο αναγνωρίζονται στα αποθεματικά.

Κέρδη/ζημιές σχετικά με πώληση μεριδίου σε θυγατρικές εταιρείες δεν αναγνωρίζονται εκτός όταν όλες οι συνθήκες που αφορούν την πώληση έχουν εκπληρωθεί.

Εμπορικοί πιστωτές

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

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

Προβλέψεις

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

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

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.

5. Νέες λογιστικές ανακοινώσεις

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων μια σειρά από νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες ισχύουν για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν μετά την 1 Ιανουαρίου 2021 και δεν έχουν εφαρμοστεί στην κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι εργασίες της Εταιρείας την εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους: κίνδυνο αγοράς (περιλαμβανομένου κινδύνου επιτοκίου που αφορά τη δίκαιη αξία και κινδύνου επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας επικεντρώνεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών και αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

6.1 Κίνδυνος αγοράς

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία

Η Εταιρεία έχει σημαντικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που φέρουν τόκο (κυρίως δεσμευμένα μετρητά, εμπορικούς χρεώστες, υπόλοιπα με συγγενικές εταιρείες, μετρητά στην τράπεζα, εμπορικούς πιστωτές και δανεισμό). Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές από τα μετρητά στην τράπεζα, δεσμευμένα μετρητά, εμπορικούς πιστωτές και δανεισμό που φέρουν τόκο στο κυμαινόμενο επιτόκιο της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές προέρχεται κυρίως από δανεισμό.

Επιπλέον, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο που αφορά τη δίκαιη αξία λόγω διακυμάνσεων στα επιτόκια αγοράς σε σχέση με υπόλοιπο με εμπορικούς χρεώστες και εισπρακτέα, πληρωτέα σε συγγενικά μέρη και δανεισμό από τρίτους που φέρουν σταθερό επιτόκιο. Παρόλα αυτά οποιαδήποτε πιθανή αλλαγή στα επιτόκια αγοράς, δεν θα έχει επίδραση στη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων με σταθερό επιτόκιο και έτσι ούτε στο κέρδος της Εταιρείας μετά τη φορολογία ή στα ίδια κεφάλαια καθώς αυτά τα στοιχεία λογίζονται σε αποσβεσμένο κόστος.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.1 Κίνδυνος αγοράς (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 10% (2020: 10%) ψηλότερα / χαμηλότερα, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, το κέρδος για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €235,384 χαμηλότερο / ψηλότερο (2020: €199,963 χαμηλότερο / ψηλότερο) κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων / χαμηλότερων χρεωστικών τόκων σε δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια.

6.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος ένα μέρος σε ένα χρηματοπιστωτικό μέσο να προκαλέσει οικονομική ζημία στο άλλο μέρος επειδή δεν αποπλήρωσε κάποια υποχρέωση. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει κυρίως από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένα μετρητά, εμπορικούς χρεώστες, υπόλοιπα με συγγενικά μέρη και χρηματοοικονομικές εγγυήσεις.

Η Εταιρεία εξετάζει την πιθανότητα αθέτησης της υποχρέωσης κατά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου και κατά πόσο υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε συνεχή βάση καθ' όλη την περίοδο αναφοράς. Για να εκτιμηθεί κατά πόσον υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου, η Εταιρεία συγκρίνει τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία αναφοράς με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης. Η εκτίμηση λαμβάνει υπόψιν τις διαθέσιμες λογικές και υποστηρικτικές πληροφορίες που αφορούν το μέλλον.

Συγκεκριμένα ενσωματώνονται οι ακόλουθοι δείκτες:

- εξωτερική πιστοληπτική ικανότητα (εφόσον είναι διαθέσιμο)
- πραγματικές ή αναμενόμενες σημαντικές δυσμενείς αλλαγές στις επιχειρηματικές, χρηματοοικονομικές ή οικονομικές συνθήκες, οι οποίες αναμένεται να προκαλέσουν σημαντικές αλλαγές στην ικανότητα του πελάτη να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του
- σημαντικές αυξήσεις του πιστωτικού κινδύνου σε άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα του ίδιου πελάτη / αντισυμβαλλομένου
- σημαντικές μεταβολές στην αξία των εξασφαλίσεων που υποστηρίζουν την υποχρέωση ή στην ποιότητα των εγγυήσεων τρίτων ή των πιστωτικών βελτιώσεων

Μακροοικονομικές πληροφορίες (όπως τα επιτόκια της αγοράς ή οι ρυθμοί ανάπτυξης) ενσωματώνονται ως μέρος του εσωτερικού μοντέλου αξιολόγησης. Τα ιστορικά ποσοστά ζημιών προσαρμόζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τρέχουσες και μελλοντικές πληροφορίες για τους μακροοικονομικούς παράγοντες που επηρεάζουν την ικανότητα των πελατών να αποπληρώνουν τις απαιτήσεις. Η Εταιρεία έχει προσδιορίσει το δείκτη τιμών των ακινήτων (ΚΤΚ) ως το πιο σημαντικό παράγοντα γιατί η κίνηση του ακολουθεί τον κύκλο της οικονομίας και προσαρμόζει ανάλογα τα ιστορικά ποσοστά ζημιών βάσει των αναμενόμενων μεταβολών στο παράγοντα αυτό. Δεν σημειώθηκαν σημαντικές αλλαγές στις τεχνικές εκτίμησης ή στις παραδοχές κατά την περίοδο αναφοράς.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.2 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Ανεξάρτητα από την πιο κάτω ανάλυση, η σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου τεκμηριώνεται εάν ο οφειλέτης είναι σε καθυστέρηση άνω των 30 ημερών για την καταβολή της συμβατικής πληρωμής. Ένα χρηματοοικονομικό μέσο θεωρείται απομειωμένο όταν υφίσταται 3 μήνες καθυστέρησης στην αποπληρωμή του.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκώμενη ανάκληση, όπως ο οφειλέτης που δεν έχει συνάψει σχέδιο αποπληρωμής με την Εταιρεία. Όταν τα εισπρακτέα έχουν διαγραφεί, η Εταιρεία συνεχίζει να ασκεί δραστηριότητες επιβολής της νομοθεσίας για να προσπαθήσει να ανακτήσει την οφειλόμενη απαίτηση. Όταν πραγματοποιούνται ανακτήσεις, αυτές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Εμπορικά εισπρακτέα

Για τα εμπορικά εισπρακτέα η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτικές που διασφαλίζουν ότι οι πωλήσεις ακινήτων και υπηρεσιών γίνονται σε πελάτες με κατάλληλη ιστορική αξιοπιστία. Η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ποιότητα του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, προηγούμενες εμπειρίες και άλλους παράγοντες όπως την μεταφορά του τίτλου ιδιοκτησίας των ακινήτων που πωλήθηκαν στους πελάτες με την πλήρη εξόφληση του υπολοίπου. Η Εταιρεία εφαρμόζει 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 τους για όλα τα εμπορικά εισπρακτέα. Η Εταιρεία πραγματοποίησε αξιολόγηση σε ατομική βάση για τους κύριους πελάτες και καθόρισε ποσοστά αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών λαμβάνοντας υπόψη τις εισπράξεις σε σχέση με το ποσό του αρχικού συμβολαίου και τις ημέρες καθυστέρησης στις εισπράξεις. Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, τα εμπορικά εισπρακτέα έχουν ομαδοποιηθεί με βάση τα κοινά χαρακτηριστικά του πιστωτικού κινδύνου αποτέλεσμα της πιο πάνω αναφέρουσας αξιολόγησης. Με βάση τα πιο πάνω, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εμπορικά εισπρακτέα στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ήταν €394.000 (2020: €394.000) (Σημείωση 19).

Οι συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με ποσά που οφείλονται από πελάτες είναι περιορισμένες λόγω του μεγάλου αριθμού των πελατών της Εταιρείας. Η ιστορική εμπειρία της Εταιρείας στην είσπραξη εισπρακτέων ποσών είναι εντός των πλαισίων των προβλέψεων που καταχωρήθηκαν στα βιβλία. Λόγω αυτών των παραγόντων, η Διεύθυνση πιστεύει ότι δεν υπάρχει πρόσθετος πιστωτικός κίνδυνος πέραν των ποσών που προβλέφθηκαν για ζημιές από είσπραξη στα εισπρακτέα από πελάτες της Εταιρείας.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και δεσμευμένα μετρητά

Για τον πιστωτικό κίνδυνο σχετικά με ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και δεσμευμένα μετρητά η Εταιρεία έχει θέσει αρχές για να διασφαλίσει ότι τα ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένα μετρητά κατατίθεται σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αποδεκτής πιστωτικής ποιότητας. Η Εταιρεία υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση εξωτερικές πιστωτικές αξιολογήσεις.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.2 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Ο πιο κάτω πίνακας περιλαμβάνει ανάλυση της μεικτής λογιστικής αξίας των μετρητών στην τράπεζα, βραχυπρόθεσμων τραπεζικών καταθέσεων και δεσμευμένων μετρητών της Εταιρείας σε συνάρτηση με τις αξιολογήσεις πιστοληπτικής αξιολόγησης που έχουν εκχωρηθεί από εξωτερικούς οργανισμούς αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας. Τα ποσά που ακολουθούν αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο για αυτά τα στοιχεία ενεργητικού:

Μετρητά στην τράπεζα, βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και δεσμευμένα μετρητά ⁽¹⁾

	2021	2020
	€	€
A1	198,079	34,230
B1	225	1,552
Ba2	49	
Ba3	1,285,034	
B2	1,323	
B3	-	1,396,637
Caa1	-	2,303,260
Caa3	2,979,800	2,801,402
	<u>6,061,349</u>	<u>8,087,619</u>

(1) Το υπόλοιπο των στοιχείων του ισολογισμού 'ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα' και "δεσμευμένα μετρητά" είναι μετρητά στο ταμείο ύψους €1,355,361 (2020: €632,947) και αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για δεσμευμένα μετρητά ύψους €174,000 (2020: €174,000).

Η αναμενόμενη πιστωτική ζημιά για δεσμευμένα μετρητά με βάση την γενική προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 ήταν €174,000 (2020: €174,000) (Σημείωση 20). Η αναμενόμενη πιστωτική ζημιά για τα μετρητά στην τράπεζα και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις δεν ήταν σημαντική. Όλα τα διαθέσιμα και ισοδύναμα και δεσμευμένα μετρητά ήταν εξυπηρετούμενα - Επίπεδο 1 στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.2 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη

Για τον πιστωτικό κίνδυνο σχετικά με υπόλοιπα με συγγενικά μέρη η Εταιρεία αξιολογεί σε ατομική βάση την έκθεσή της σε πιστωτικό κίνδυνο. Η αξιολόγηση αυτή λαμβάνει υπόψη, μεταξύ άλλων, την περίοδο κατά την οποία το εισπρακτέο υπόλοιπο είναι αποπληρωτέο, εάν το εισπρακτέο είναι ληξιπρόθεσμο, τις προσδοκίες γύρω από τις μεταβολές των επιχειρηματικών, χρηματοοικονομικών ή οικονομικών συνθηκών, καθώς και την ικανότητα του αντισυμβαλλομένου να αποπληρώσει το εισπρακτέο υπόλοιπο. Τα εισπρακτέα της Εταιρείας από συγγενικά μέρη βρίσκονται στο στάδιο 3 του μοντέλου απομείωσης του ΔΠΧΑ 9. Οι πιστωτικές ζημιές για εισπρακτέα από συγγενικά μέρη ανέρχονταν σε €5,457,365 (2020: €5,457,365) (Σημείωση 19).

Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει εκδώσει χρηματοοικονομικές εγγυήσεις κυρίως για το δανεισμό θυγατρικών εταιρειών ύψους €21,824,000 (2020: €21,824,000) (Σημείωση 25(β)) και για ενοίκια πληρωτέα από θυγατρικές εταιρείες ύψους €16,143,013 (2020: €18,323,260) (Σημείωση 25(γ)). Ως αποτέλεσμα, η Εταιρεία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από ενδεχόμενο κίνδυνο αθέτησης των υποχρεώσεων των θυγατρικών της εταιρειών. Η Εταιρεία εκτιμά ότι οι θυγατρικές εταιρείες θα εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους και δεν θα προκύψει οποιαδήποτε ζημιά για την Εταιρεία. Η παρούσα αξία αυτών των εγγυήσεων ανέρχεται σε € 12,666,983 (2020: €14,010,227).

Η εκτιμώμενη πρόβλεψη στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 για τις δωρεάν χρηματοοικονομικές εγγυήσεις που εκδίδει η Εταιρεία για υποχρεώσεις των θυγατρικών της σύμφωνα με δανειακές συμβάσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα δεν ήταν σημαντική λόγω του ότι οι υποχρεώσεις αυτές εξασφαλίζονται επίσης με ενεχυρίαση ακινήτων και η αξία αναγκαστικής πώλησης των εν λόγω ακινήτων υπερβαίνει το ποσό της υποχρέωσης της αντίστοιχης θυγατρικής.

Η εκτιμώμενη πρόβλεψη στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 για δωρεάν χρηματοοικονομικές εγγυήσεις που εκδόθηκαν από την Εταιρεία για ενοίκια πληρωτέα από θυγατρικές εταιρείες εκτιμήθηκε χρησιμοποιώντας ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Η εκτιμώμενη πρόβλεψη στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν ήταν σημαντική.

Το καθαρό κέρδος από αντιστροφή απομείωσης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ήταν ως ακολούθως:

	2021	2020
	€	€
Αντιστροφή πρόβλεψης για απομείωση εισπρακτέων από θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 19)	-	55,301
Αντιστροφή πρόβλεψης για απομείωση δεσμευμένων μετρητών (Σημ. 20)	-	13,419
	<u>-</u>	<u>68,720</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Η συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται με τη διατήρηση ικανοποιητικών ποσών μετρητών και εμπορεύσιμων τίτλων, τη διαθεσιμότητα χρηματοδότησης μέσω ενός ικανοποιητικού ποσού δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και τη δυνατότητα διευθέτησης ανοικτών θέσεων στην αγορά.

Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας σε σχετικές κατηγορίες λήξεων, με βάση την εναπομένουσα περίοδο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την ημερομηνία λήξης της υποχρέωσης. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Υπόλοιπα με λήξη εντός 12 μηνών (με την εξαίρεση δανεισμού) ισούνται με τις λογιστικές τους αξίες, αφού η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική.

31 Δεκεμβρίου 2021	Μέχρι 1 χρόνο €	1 μέχρι 2 χρόνια €	2 μέχρι 5 χρόνια €	Πάνω από 5 χρόνια €	Σύνολο €
Δανεισμός ⁽¹⁾⁽²⁾	6,216,183	9,490,253	24,940,756	19,969,665	60,616,857
Δανεισμός από τρίτους ⁽³⁾	1,963,784	1,904,654	6,619,415	-	10,487,853
Τραπεζικά παρατραβήγματα	11,738,409	-	-	-	11,738,409
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	<u>8,581,602</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,581,602</u>
	28,499,978	11,394,907	31,560,171	19,969,665	91,424,721
Άλλοι πιστωτές - συγγενικά μέρη(Σημ. 26(viii))	<u>23,436,108</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,436,108</u>
	51,936,086	11,394,907	31,560,171	19,969,665	114,860,829
Εγγυήσεις (Σημ. 25)	<u>38,988,894</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,988,894</u>
	<u>90,924,980</u>	<u>11,394,907</u>	<u>31,560,171</u>	<u>19,969,665</u>	<u>153,849,723</u>
31 Δεκεμβρίου 2020	Μέχρι 1 χρόνο €	1 μέχρι 2 χρόνια €	2 μέχρι 5 χρόνια €	Πάνω από 5 χρόνια €	Σύνολο €
Δανεισμός ⁽¹⁾	8,610,085	8,794,499	33,012,685	-	50,417,269
Δανεισμός από τρίτους ⁽³⁾	1,043,646	2,090,146	6,943,791	2,108,241	12,185,824
Τραπεζικά παρατραβήγματα	7,858,057	-	-	-	7,858,057
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	<u>10,125,542</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,125,542</u>
	27,637,330	10,884,645	39,956,476	2,108,241	80,586,692
Άλλοι πιστωτές - συγγενικά μέρη(Σημ. 26(viii))	<u>16,605,078</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,605,078</u>
	44,242,408	10,884,645	39,956,476	2,108,241	97,191,770
Εγγυήσεις (Σημ. 25)	<u>52,253,346</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,253,346</u>
	<u>96,495,754</u>	<u>10,884,645</u>	<u>39,956,476</u>	<u>2,108,241</u>	<u>149,445,116</u>

(1) Οι μελλοντικοί τόκοι του δανεισμού που συμπεριλαμβάνονται στον πιο πάνω πίνακα ανέρχονται σε €8,897,803 (2020: €4,405,333).

(2) Κατά την διάρκεια του 2021 η Εταιρεία έχει συμφωνήσει με τα κύρια τραπεζικά ιδρύματα που την χρηματοδοτούν για αναδιοργάνωση των τραπεζικών δανείων και παροχή νέων χρηματοοικονομικών διευκολύνσεων.

(3) Ο δανεισμός από τρίτους αφορά αναδιοργάνωση του δανεισμού θυγατρικής εταιρείας κατά το 2020 που προέβλεπε την ανάληψη μέρος του δανείου ύψους €11,300,000 από την Εταιρεία (Σημ. 15). Οι μελλοντικοί τόκοι του δανεισμού από τρίτους που συμπεριλαμβάνονται στον πιο πάνω πίνακα ανέρχονται σε €1,069,110 (2020: €1,533,824).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.4 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Οι επιδιώξεις της Εταιρείας όταν διαχειρίζεται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα λειτουργική μονάδα με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους μετόχους και ωφελήματα για άλλα πρόσωπα που έχουν συμφέροντα στην Εταιρεία και να διατηρήσει την καταλληλότερη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσει το κόστος κεφαλαίου.

Η Εταιρεία 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.

Η σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ήταν ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Σύνολο δανεισμού (Σημ. 23)	72,875,545	64,454,598
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ⁽¹⁾ (Σημ. 21)	<u>(6,577,207)</u>	<u>(7,279,456)</u>
Καθαρός δανεισμός	66,298,338	57,175,142
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>144,661,737</u>	<u>132,966,358</u>
Συνολικό κεφάλαιο όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	<u>210,960,075</u>	<u>190,141,500</u>
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	<u>31%</u>	<u>30%</u>

⁽¹⁾ Στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα δεν συμπεριλαμβάνονται τα δεσμευμένα μετρητά ύψους €665,501 (2020: €1,267,107) (Σημείωση 20).

Η αύξηση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων κατά το 2021 ήταν κυρίως αποτέλεσμα της αναδιοργάνωσης των τραπεζικών δανείων και παροχής νέων χρηματοοικονομικών διευκολύνσεων (Σημείωση 15 και 26(iv)).

6.5 Εκτίμηση δίκαιων αξιών

Χρηματοοικονομικά μέσα που παρουσιάζονται στο Επίπεδο 1

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπορεύονται σε ενεργές αγορές βασίζεται στις χρηματιστηριακές τιμές την ημερομηνία του ισολογισμού. Μια αγορά θεωρείται ως ενεργή, εάν οι χρηματιστηριακές τιμές είναι άμεσα και τακτικά διαθέσιμες από ένα χρηματιστήριο, έμπορο, χρηματιστή, βιομηχανικό όμιλο, υπηρεσία εκτίμησης, ή εποπτική υπηρεσία, και εκείνες οι τιμές αντιπροσωπεύουν πραγματικές και συχνές συναλλαγές αγοράς σε καθαρά εμπορική βάση.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα που παρουσιάζονται στο Επίπεδο 2

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν εμπορεύονται σε ενεργείς αγορές (για παράδειγμα, μετοχικοί τίτλοι που δεν είναι εισηγμένοι σε χρηματιστήριο) καθορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Αυτές οι μέθοδοι αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς, που είναι διαθέσιμα, και βασίζονται όσο το δυνατό λιγότερο σε εκτιμήσεις που σχετίζονται άμεσα με την οντότητα. Εάν όλα τα βασικά δεδομένα που χρειάζονται στον καθορισμό της δίκαιης αξίας ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο αυτό περιλαμβάνεται στο Επίπεδο 2.

Χρηματοοικονομικά μέσα που παρουσιάζονται στο Επίπεδο 3

Εάν ένα ή περισσότερα από τα βασικά δεδομένα δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα γεγονότα της αγοράς, το μέσο περιλαμβάνεται στο Επίπεδο 3.

Συγκεκριμένες μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιούνται στην εκτίμηση της δίκαιης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων περιλαμβάνουν:

- Χρηματιστηριακές τιμές αγοράς ή προσφερόμενες τιμές από έμπορο για παρόμοια μέσα.
- Προσαρμοσμένα συγκρίσιμα πολλαπλάσια τιμών προς λογιστική αξία.
- Άλλες τεχνικές όπως ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων (Επίπεδο 2) και των μακροπρόθεσμων εμπορικών εισπρακτέων (Επίπεδο 2) για σκοπούς γνωστοποίησης υπολογίζεται με την προεξόφληση των μελλοντικών συμβατικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας το τρέχον επιτόκιο της αγοράς που είναι διαθέσιμο στην Εταιρεία για παρόμοια χρηματοοικονομικά μέσα.

6.6 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία δεν έχει οποιαδήποτε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ή χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που υπόκεινται σε συμψηφισμό, επιβλητή κύρια συμφωνία συμψηφισμού ή οποιοσδήποτε παρόμοιες συμφωνίες.

7. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση λογιστικών υπολογισμών τα οποία σπανίως ισούνται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Η διοίκηση πρέπει επίσης να κάνει εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας. 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.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

7. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές (συνέχεια)

(α) Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

Η Εταιρεία κάνει υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Ως αποτέλεσμα, οι λογιστικοί υπολογισμοί σπανίως ισούνται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Δεν υπάρχουν υπολογισμοί και παραδοχές που πιθανόν να προκαλέσουν ουσιώδεις αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος.

8. Εισόδημα

(α) Κατανομή των εσόδων από συμβάσεις με πελάτες

Ανάλυση των εσόδων ανά κατηγορία και που αναγνωρίζονται σε μια χρονική στιγμή:

	2021	2020
	€	€
Πωλήσεις ακινήτων	29,349,676	36,222,988
Επαναπωλήσεις ακινήτων	1,761,283	1,305,001
Έσοδα από προώθηση πωλήσεων (Σημ. 26 (ii))	11,619,240	9,205,215
	<u>42,730,199</u>	<u>46,733,204</u>
Επίδραση σκέλους χρηματοδότησης βάσει του ΔΠΧΑ 15 στις πωλήσεις ακινήτων	3,338,826	3,639,412
	<u>46,069,025</u>	<u>50,372,616</u>

(β) Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που σχετίζονται με συμβάσεις με πελάτες

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει τα ακόλουθα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που σχετίζονται με συμβάσεις με πελάτες:

Σημ.	31 Δεκεμβρίου 2021	31 Δεκεμβρίου 2020
	€	€
Άλλα περιουσιακά στοιχεία αναγνωρισμένα για κόστη για την απόκτηση συμβάσεων με πελάτες		
Κυκλοφορούντα	2,691,591	4,753,440
Μη κυκλοφορούντα	3,325,369	5,232,178
Σύνολο άλλων περιουσιακών στοιχείων αναγνωρισμένα για κόστη για την απόκτηση συμβάσεων με πελάτες	6,016,960	9,985,618
Περιουσιακά στοιχεία από συμβατικές υποχρεώσεις		
Κυκλοφορούντα	10,005,802	1,818,500
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων από συμβατικές υποχρεώσεις	10,005,802	1,818,500
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων από συμβατικές υποχρεώσεις και άλλων περιουσιακών στοιχείων	16,022,762	11,804,118
Συμβατικές υποχρεώσεις – Πωλήσεις ακινήτων		
Κυκλοφορούντα	14,808,013	31,019,417
Μη κυκλοφορούντα	9,972,603	20,886,602
Σύνολο	24,780,616	51,906,019

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

8. Εισόδημα (συνέχεια)

(β). Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που σχετίζονται με συμβάσεις με πελάτες (συνέχεια)

Το σκέλος χρηματοδότησης που αναγνωρίστηκε σε σχέση με συμβατικές υποχρεώσεις για το έτος ήταν €1,685,221 (2020: €2,417,936) (Σημείωση 13). Το συνολικό ποσό σκέλους χρηματοδότησης που περιλαμβάνεται στις συμβατικές υποχρεώσεις ανέρχεται σε €2,043,959 (2020: €3,752,602)(Σημ.18).

(i) Εισόδημα αναγνωρισμένο σε σχέση με συμβατικές υποχρεώσεις

Οι συμβατικές υποχρεώσεις αφορούν προπληρωμές που εισπράχθηκαν για πωλήσεις ακινήτων, το εισόδημα από την πώληση των οποίων μέχρι το τέλος του έτους δεν είχε ακόμη αναγνωριστεί. Το εισόδημα για τις μη βραχυπρόθεσμες συμβατικές υποχρεώσεις αναμένεται να αναγνωριστεί μεταξύ 1 και 2 ετών.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, το ύψος των συμβολαίων που υπογράφηκαν για την πώληση ακινήτων και δεν έχουν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα ανερχόταν σε €31,486,101 (2020: €62,486,027) εκ των οποίων αναγνωρίστηκαν συμβατικές υποχρεώσεις ύψους €24,780,616 (2020: €51,906,019). Τα εισοδήματα της Εταιρείας για το έτος 2021 περιλαμβάνουν πωλήσεις ακινήτων ύψους €32,676,001 (2020: €35,594,420) που αφορούν συμβατικές υποχρεώσεις που υπήρχαν την 1 Ιανουαρίου 2021 και σκέλος χρηματοδότησης που αναγνωρίστηκε ύψους €3,297,722 (2020: €3,443,912).

(ii) Περιουσιακά στοιχεία αναγνωρισμένα για κόστη για την απόκτηση συμβάσεων με πελάτες

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει περιουσιακά στοιχεία σε σχέση με κόστη για την απόκτηση συμβάσεων με πελάτες ύψους €6,016,960 (2020: €9,985,618) τα οποία παρουσιάζονται στα άλλα περιουσιακά στοιχεία του ισολογισμού και τα οποία πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης. Δεν υπήρχαν απομειώσεις στα άλλα περιουσιακά στοιχεία.

Τα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια των συγκεκριμένων συμβάσεων που αφορούν, η οποία συνάδει με το πρότυπο αναγνώρισης των σχετικών εσόδων, και πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης. Δεν προέκυψαν απομειώσεις στα άλλα περιουσιακά στοιχεία.

Κατά την διάρκεια του έτους, άλλα περιουσιακά στοιχεία ύψους €5,591,746 (2020: €14,295,429) αναγνωρίστηκαν στα έξοδα πωλήσεων και προώθησης.

9. Άλλα έσοδα – καθαρά

	2021 €	2020 €
Πιστωτικοί τόκοι		
Τραπεζικά υπόλοιπα	1,502	5,030
Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη (Σημ. 26 (iv))	2,762,764	2,549,704
Χρεώστες	115,512	346,609
Σύνολο πιστωτικών τόκων	2,879,778	2,901,343
Μερίσματα εισπρακτέα (Σημ. 26 (iv))	4,033,526	4,136,771
Άλλα έσοδα	543,930	55,570
	<u>7,457,234</u>	<u>7,093,684</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

10. Άλλες ζημίες

	2021	2020
	€	€
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες: Χρέωση απομείωσης (Σημ. 15)	-	(2,450,003)

11. Ανάλυση εξόδων κατά είδος

	2021	2020
	€	€
Διοικητικές υπηρεσίες και έξοδα διαφήμισης και προώθησης (Σημ. 26 (iii))	3,167,046	2,783,947
Αποσβέσεις και χρεώσεις απομείωσης αποθεμάτων	-	304,985
Χρεώσεις διαχείρισης - 3% επί των πωλήσεων (Σημ. 26 (i))	1,337,541	1,163,679
Χρεώσεις διαχείρισης - 10% επί των λειτουργικών κερδών (Σημ. 26 (i))	2,523,358	1,497,701
Αμοιβή ελεγκτών – νόμιμος ελεγκτής της Εταιρείας	150,750	133,000
Αμοιβή ελεγκτών – διαφορά προηγούμενου έτους	8,000	47,500
Κόστος αναπτυξιακών έργων και κτιρίων προς πώληση που αναγνωρίστηκε ως έξοδο (Σημ. 18)	19,453,720	19,616,271
Κόστος προσωπικού (Σημ. 12)	465,623	600,014
Έξοδα διαφήμισης και προώθησης	7,990,231	14,811,329
Επαγγελματικά έξοδα	78,565	121,403
Τραπεζικά έξοδα	29	2,908
Επιδιορθώσεις και συντήρηση	50,825	260,193
Λοιπά έξοδα	1,010,789	1,081,280
Συνολικό κόστος πωληθέντων αγαθών, πωλήσεων και προώθησης και διοικητικής λειτουργίας	36,236,477	42,424,210

Τα επαγγελματικά έξοδα που παρουσιάζονται πιο πάνω, περιλαμβάνουν αμοιβές ύψους €31,100 (2020: €52,955) για φορολογικές υπηρεσίες και €μηδέν (2020: €μηδέν) για άλλες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτή της Εταιρείας.

12. Κόστος προσωπικού

	2021	2020
	€	€
Μισθοί	388,436	514,816
Κόστος κοινωνικών ασφαλίσεων και άλλες εισφορές	43,610	40,677
Ταμείο κοινωνικής συνοχής	10,443	12,365
Εισφορές στο Ταμείο Προνοίας	23,134	32,156
	465,623	600,014
Μέσος όρος απασχοληθέντος προσωπικού κατά την διάρκεια του έτους	12	14

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

12. Κόστος προσωπικού (συνέχεια)

Ο Όμιλος Λεπτός του οποίου η Εταιρεία είναι μέλος έχει ένα σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών που χρηματοδοτείται ξεχωριστά και ετοιμάζει τις δικές του οικονομικές καταστάσεις από το οποίο οι υπάλληλοι δικαιούνται πληρωμή ορισμένων ωφελημάτων κατά την αφυπηρέτηση ή πρόωρο τερματισμό των υπηρεσιών τους. Οι εισφορές για τους εργατοϋπαλλήλους και τους επιστάτες γίνονται προς το Κεντρικό Ταμείο Προνοίας της κατασκευαστικής βιομηχανίας.

13. Χρηματοδοτικά έξοδα - καθαρά

	2021	2020
	€	€
Χρεωστικοί τόκοι:		
Τραπεζικά δάνεια	1,908,790	1,819,328
Τραπεζικά παρατραβήγματα	222,727	299,793
Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη (Σημ. 26 (iv))	983,694	939,956
Πιστωτές	-	8,096
Δανεισμός από τρίτους	289,976	166,165
Σύνολο χρεωστικών τόκων	<u>3,405,187</u>	<u>3,233,338</u>
Σκέλος χρηματοδότησης από συμβατικές υποχρεώσεις (Σημ. 8)	1,685,221	2,417,936
Άλλα χρηματοδοτικά έξοδα	405,984	281,762
Σκέλος χρηματοδότησης που κεφαλαιοποιήθηκε (Σημ. 18)	<u>(1,685,221)</u>	<u>(2,417,936)</u>
	3,811,171	3,515,100
Κόστος αναδιοργάνωσης δανεισμού	800,000	-
Καθαρή συναλλαγματική ζημιά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	9,089	12,228
	<u>4,620,260</u>	<u>3,527,328</u>

14. Χρέωση φορολογίας

Ο φόρος επί των κερδών της Εταιρείας πριν τη φορολογία διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας το εφαρμόσιμο ποσοστό φορολογίας ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Κέρδος πριν τη φορολογία	<u>12,669,522</u>	<u>9,133,479</u>
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμόσιμο ποσοστό εταιρικής φορολογίας ύψους 12,5%	1,583,690	1,141,685
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	1,136	307,779
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(504,190)	(338,474)
Επίδραση φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρόνων που χρησιμοποιήθηκαν όπως και παραχωρηθέντων ζημιών από θυγατρικές	<u>(1,080,636)</u>	<u>(1,110,990)</u>
Χρέωση φορολογίας	<u>-</u>	<u>-</u>

Ο συντελεστής φόρου εισοδήματος για την Εταιρεία είναι 12.5%.

Από το φορολογικό έτος 2012, φορολογικές ζημιές μέχρι 5 ετών μπορούν να μεταφερθούν και να χρησιμοποιηθούν έναντι φορολογικών κερδών.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

14. Χρέωση φορολογίας (συνέχεια)

Από την 1 Ιανουαρίου 2009, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις τόκοι μπορεί να εξαιρούνται από εταιρικό φόρο και να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 10%; αυξήθηκε σε 15% από την 31 Αυγούστου 2011 και σε 30% από τις 29 Απριλίου 2013.

Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματα από εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα με ποσοστό 15%, αυξημένο σε 17% από την 31 Αυγούστου 2011, αυξημένο σε 20% από την 1 Ιανουαρίου 2012 και μειωμένο σε 17% από την 1 Ιανουαρίου 2014. Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματος που εισπράχτηκαν από την 1 Ιανουαρίου 2012 και μετά από άλλες εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι της Κύπρου, μπορεί επίσης να υπόκεινται σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα.

Δεν υπάρχουν φορολογικές επιπτώσεις στα άλλα συνολικά εισοδήματα που περιλαμβάνονται στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.

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

Φορολογικές ζημιές μέχρι 5 ετών μπορούν να μεταφερθούν και να συμψηφιστούν έναντι των φορολογητέων κερδών της ίδιας Εταιρείας. Φορολογικές ζημιές του τρέχοντος έτους των εταιρειών του Συγκροτήματος που είναι εγγεγραμμένες στην Κύπρο, μπορούν να χρησιμοποιηθούν από οποιαδήποτε εταιρεία του Συγκροτήματος που είναι εγγεγραμμένη στη Κύπρο κατά το ίδιο έτος δεδομένου ότι η ιδιοκτησία ανέρχεται τουλάχιστο στο 75%.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία είχε φορολογικές ζημιές που μεταφέρθηκαν στο ποσό των €103,746 (2020: €8,748,832).

15. Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες

	2021	2020
	€	€
Στην αρχή του έτους	106,469,390	106,471,728
Πωλήσεις	(1,171)	-
Προσθήκες ⁽¹⁾	-	2,450,003
Άλλη κίνηση	(2)	(2,338)
Χρέωση απομείωσης (Σημ. 10) ⁽²⁾	-	(2,450,003)
Στο τέλος του έτους	106,468,217	106,469,390

(1) Οι προσθήκες του 2020 αφορούν αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη θυγατρική εταιρεία Refogen Limited αξίας €2,100,000 και A. Chapides (Estates) Limited αξίας €350,003.

(2) Η απομείωση στην αξία των επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες αφορά τις θυγατρικές εταιρείες A. Chapides (Estates) Limited και Refogen Limited ύψους €350,003 και €2,100,000 αντίστοιχα.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

15. Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες (συνέχεια)

Οι εξαρτημένες εταιρείες της Εταιρείας, άμεσα ή έμμεσα ελέγχονται κατά 100%, εκτός από την Harbour Shore Estates Limited (84,33%) και την Παλαιοχώρα Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε. (51%). Οι εξαρτημένες εταιρείες είναι όλες εγγεγραμμένες στην Κύπρο εκτός από τις Grecian Sun and Sea Development S.A, Sea View Developments S.A. και Παλαιοχώρα Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε. που είναι εγγεγραμμένες στην Ελλάδα, είναι ως εξής:

Όνομα	Κύρια δραστηριότητα	% κατοχής μετοχών	
		2021	2020
Εξαρτημένες που ελέγχονται από την Εταιρεία			
Paphos Plantations (SMK) Limited ⁽¹⁾	Κατοχή επενδύσεων	66.67	66.67
Westpark Limited	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	100	100
Αβαξ Επενδύσεις Λίμιτεδ ^{(1) (7)}	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων και επενδύσεις σε μετοχές	100	100
Grecian Sun and Sea Development S.A.	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	100	100
Harbour Shore Estates Limited ⁽²⁾	Ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων	51	51
A. Chapides (Estates) Limited	Αδρανής	100	100
Sea View Developments S.A. ⁽³⁾	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	66.67	66.67
Nomelizo Trading Limited	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Racila Limited	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Refogen Limited	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Ergomakers Limited ⁽⁴⁾	Ανάπτυξη και πώληση ακινήτων	51	51
Neapolis Academic Enterprises Limited ⁽⁶⁾	Παροχή εκπαιδευτικών υπηρεσιών	100	100
Neapolis Innovation R&D Centre (NIRDC) Limited	Κέντρο έρευνας	100	100
Landsum Limited ⁽³⁾	Κατοχή επενδύσεων	100	100
P P. Irrigations & Systems Limited ⁽²⁾	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Ilatis Holdings Limited	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Pandora Kangelli Holdings Limited	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Neapolis College Paphos Limited	Αδρανής	100	100
Limadev Properties Limited	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	100	100
Iasis Medical Centre of Paphos (Holdings) Limited (πρώην Regnot Limited)	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Ventusio Limited ⁽⁴⁾	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Εξαρτημένες που ελέγχονται από τις εξαρτημένες της Εταιρείας			
Ανδρέας Χαπίδης & Υιοί Εργοληπτική Εταιρεία Λίμιτεδ ⁽⁵⁾	Κατασκευαστικές εργασίες	99.99	99.99
P.P. Iasis Medical Centre of Paphos Limited ⁽⁶⁾	Ιατρικές υπηρεσίες	100	100
Zelima Holdings Limited	Ανάπτυξη και πώληση ακινήτων	100	100
Παλαιοχώρα Τουριστικές Επιχειρήσεις Α.Ε.	Ιδιοκτησία γης	51	51
Pandora Kangelli Properties Limited	Ιδιοκτησία γης	100	100
Ilatis Properties Limited	Ιδιοκτησία γης	100	100
Neapolis Development Properties Limited	Ιδιοκτησία γης	100	100
Neapolis Development Holdings Limited	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Neapolis Health Properties Limited	Αδρανής	100	100
Neapolis Education Properties Limited	Αδρανής	100	100
Sunpride Limited	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Karina Properties Limited	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	100	100
Crestworld Limited ⁽⁵⁾	Κατοχή επενδύσεων	20	20
Linmar Touristic Projects Limited ⁽⁷⁾	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	49	49
Ergomakers Blue Marine Limited	Αδρανής	100	100
Dovanote Limited ⁽⁴⁾	Κατοχή επενδύσεων	100	100
Εταιρείες που δεν ελέγχονται από την Εταιρεία			
Medpaf (Properties) Limited (πρώην Iasis Medical Centre of Paphos (Holdings) Limited)	Ιδιοκτησία Ιατρικού κέντρου	-	0.10
East Med Isotope Limited	Κατοχή περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	-	0.10
Medpaf Healthcare (Holdings) Limited (πρώην Neapolis Healthcare Limited)	Κατοχή επενδύσεων	-	0.10

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

15. Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες (συνέχεια)

- (1) Η εξαρτημένη Άβαξ Επενδύσεις Λίμιτεδ κατέχει το 33.33% των μετοχών της Paphos Plantations (SMK) Limited και ως εκ τούτου η Εταιρεία κατέχει το 100% της Paphos Plantations (SMK) Limited.
- (2) Η P.P. Irrigations & Systems Limited κατέχει το 33.33% της εταιρείας Harbour Shore Estates Limited. Το υπόλοιπο ποσοστό συμμετοχής της Harbour Shore Estates Limited, δηλαδή 15.67%, κατέχεται από την Armonia Estates Limited.
- (3) Η εξαρτημένη Landsum Limited κατέχει το 33.33% των μετοχών της Sea View Developments S.A. και ως εκ τούτου η Εταιρεία έμμεσα κατέχει το 100% της Sea View Developments S.A.
- (4) Η εξαρτημένη Ventusio Limited κατέχει μέσω της θυγατρικής της Dovanote Limited το 49% των μετοχών της Ergomakers Limited. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις συναλλαγές που διεκπεραιώθηκαν κατά το 2019, αναφερθείτε πιο κάτω.
- (5) Η Ανδρέας Χαπίδης & Υιοί Εργοληπτική Λίμιτεδ κατέχει το υπόλοιπο 80% της εταιρείας Crestworld Limited και ως εκ τούτου η Εταιρεία κατέχει άμεσα και έμμεσα το 100% της Crestworld Limited.
- (6) Η Εταιρεία είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με εγγυήσεις στις θυγατρικές εταιρείες Neapolis Academic Enterprises Limited και P.P. Iasis Medical Center of Paphos Limited (Σημείωση 26(x)).
- (7) Η εξαρτημένη Άβαξ Επενδύσεις Λίμιτεδ κατέχει το 51% των μετοχών της Linmar Touristic Projects Limited και ως εκ τούτου η εταιρεία κατέχει το 100% της Linmar Touristic Projects Limited.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία έλεγξε κατά πόσο οι επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες έχουν υποστεί απομείωση, σύμφωνα με την λογιστική πολιτική που αναφέρεται στη Σημείωση 4. Τα ανακτήσιμα ποσά έχουν συγκριθεί με τη λογιστική αξία των επενδύσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Με βάση την πιο πάνω αξιολόγηση, η Εταιρεία κατά το 2020 αναγνώρισε χρέωση απομείωσης επενδύσεων σε εξαρτημένες θυγατρικές εταιρείες A. Chapides (Estates) Limited και Refogen Limited ύψους €350,003 και €2,100,000 αντίστοιχα. Η χρέωση απομείωσης ήταν αποτέλεσμα της μείωσης της ανακτήσιμης αξίας της εταιρείας με βάση την μέθοδο της καθαρής λογιστικής αξίας (Επίπεδο 3).

Στις 31 Ιουλίου 2020, η θυγατρική εταιρεία Ergomakers Limited προχώρησε σε αναδιοργάνωση του δανεισμού της από τρίτους. Η αναδιοργάνωση προέβλεπε η Εταιρεία να αναλάβει μέρος της οφειλής της θυγατρικής της εταιρείας ύψους €11,300,000 και η Ergomakers Limited να αποδεσμευθεί πλήρως από αυτή την οφειλή. Επίσης η Εταιρεία καθίσταται συνοφειλέτης με την Ergomakers Limited για το δανεισμό της από τρίτους ύψους €10,597,940 (Σημείωση 25). Κατά το 2021 η Ergomakers Limited προχώρησε σε πρόωρη εξόφληση του δανεισμού από τρίτους και την αποδέσμευση της Εταιρείας.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

16. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

	2021 €	2020 €
Στο αρχή και τέλος του έτους	<u>2,746,333</u>	<u>2,746,333</u>

Όνομα	Κύρια δραστηριότητα	Χώρα σύστασης	2021 % κατοχής μετοχών	2020 % κατοχής μετοχών
Linmar (Paphos) Developments Limited	Ιδιοκτησία και ανάπτυξη ακινήτων	Κύπρος	28.6	28.6

Το υπόλοιπο ποσοστό συμμετοχής της Linmar (Paphos) Developments Limited κατέχεται από την Armonia Estates Limited.

17. Επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις

(α) Συμφωνία με κοινοπραξία

Την 1 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία εισήλθε σε κοινή συμφωνία με την Roseworld Limited και την Heathrow Estates Limited για την σύσταση κοινοπραξίας με έδρα την Κύπρο με το όνομα Sea View Developments, με σκοπό την ανακαίνιση και ανάπτυξη του ακινήτου Eden Beach Hotel Apartments, από ξενοδοχειακή μονάδα σε ξεχωριστές μονάδες προς πώληση (διαμερίσματα).

Με βάση τη συμφωνία, η Roseworld Limited διάθεσε στην κοινοπραξία το ακίνητο προς ανάπτυξη μαζί με την αντίστοιχη υποθήκη για την εξασφάλιση της απαιτούμενης χρηματοδότησης. Η Εταιρεία και η Heathrow Estates Limited συνείσφεραν στην κοινοπραξία, με δικά τους έξοδα, την εκτέλεση των αρχιτεκτονικών σχεδίων, την εξασφάλιση των απαιτούμενων πολεοδομικών αδειών και την διαχείριση και επίβλεψη του έργου, περιλαμβανομένου της διαφήμισης, προώθησης και είσπραξης ποσών που οφείλονται από πελάτες. Τα κέρδη πριν τη φορολογία θα διατίθενται ως ακολούθως: 25% στην Εταιρεία, 25% στη Heathrow Estates Limited και 50% στη Roseworld Limited.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

17. Επενδύσεις σε από κοινού διευθετήσεις (συνέχεια)

(β) Κοινή επιχείρηση

Κατά τη διάρκεια του 2016, η Armonia Estates Limited και η Pandora Investments Public Limited είχαν συνάψει συμφωνία για μια κοινή επιχείρηση με σκοπό την κατασκευή μέρους του έργου Adonis Development στην Πάφο.

Το μερίδιο της Εταιρείας στα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, έσοδα και έξοδα της από κοινού επιχείρησης τα οποία συμπεριλαμβάνονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, που ανέρχεται στο 60.64%, είναι τα παρακάτω:

Συνοπτική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων

	2021 100% €	2021 60.64% €	2020 100% €	2020 60.64% €
Πωλήσεις	3,278,036	1,987,801	12,317,021	7,469,042
Κόστος πωλήσεων	(1,914,918)	(1,161,206)	(5,534,606)	(3,356,185)
Άλλα έσοδα	91,280	55,352	205,771	124,780
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	(76,314)	(46,277)	(2,094,764)	(1,270,265)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(47,490)	(28,798)	(348,704)	(211,454)
Κέρδος για το έτος	1,330,594	806,872	4,544,718	2,755,918

Συνοπτικός ισολογισμός

	2021 100% €	2021 60.64% €	2020 100% €	2020 60.64% €
--	-------------------	---------------------	-------------------	---------------------

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Χρεώστες και προπληρωμές	89,100	54,030	89,100	54,030
--------------------------	--------	--------	--------	--------

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Αποθέματα	2,291,381	1,389,493	3,094,259	1,876,359
Χρεώστες και προπληρωμές	340,732	206,620	437,068	265,038
Εισπρακτέα από συνεταιρούς	-	-	11,647,040	7,062,765
Ταμειακά διαθέσιμα	42	25	42	25
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	2,721,255	1,650,168	15,267,509	9,258,217

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Συμβατικές υποχρεώσεις	2,555,480	1,549,643	2,132,122	1,292,919
------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	208,344	126,340	189,816	115,104
Συμβατικές υποχρεώσεις	-	-	2,938,040	1,781,627
Τραπεζικά παρατραβήγματα	-	-	712	432
Σύνολο υποχρεώσεων	2,763,824	1,675,983	5,260,690	3,190,082

Σύνολο ιδίων κεφαλαίων

	(42,569)	(25,815)	10,006,819	6,068,135
--	----------	----------	------------	-----------

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

18. Αποθέματα

	2021	2020
	€	€
Γη προς πώληση και ανάπτυξη	34,581,344	34,555,247
Ημιτελείς εργασίες	21,409,726	30,656,414
Κτίρια προς πώληση	9,626,099	8,501,028
	<u>65,617,169</u>	<u>73,712,689</u>

Το κόστος των αποθεμάτων που αναγνωρίζεται ως έξοδο και περιλαμβάνεται στο κόστος πωλήσεων, αντιστοιχεί σε €19,453,720 (2020: €19,616,271) (Σημείωση 11).

Χρηματοοικονομικά έξοδα κεφαλαιοποιούνται στα αποθέματα όταν αρχίσει η ανάπτυξη του ακινήτου. Σε περίπτωση που διακοπεί η ανάπτυξη του ακινήτου, τότε η κεφαλαιοποίηση τόκων αναστέλλεται. Τα χρηματοδοτικά έξοδα που κεφαλαιοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους με βάση το σκέλος χρηματοδότησης από συμβατικές υποχρεώσεις ήταν €1,685,221 (2020: €2,417,936) (Σημείωση 13).

Τα αποθέματα εμφανίζονται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη.

Γη με λογιστική αξία ύψους €μηδέν (2020: €241,396) θα εγγραφεί στο όνομα της Εταιρείας όταν το ανάλογο χρέος από την αγορά θα εξοφληθεί και οι υποχρεώσεις των πωλητών εκπληρωθούν. Ο τίτλος ιδιοκτησίας της γης που αγοράστηκε έχει μεταφερθεί στο όνομα της Εταιρείας κατά το 2021 (Σημ. 24).

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, οι ημιτελείς εργασίες περιλαμβάνουν σκέλος χρηματοδότησης που κεφαλαιοποιήθηκε ύψους €2,043,959 (2020: €3,752,602)(Σημ.8(β)).

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα είναι εξασφαλισμένα πάνω σε αποθέματα για €109,715,660 (2020: €109,445,659) (Σημείωση 23). Αποθέματα της Εταιρείας είναι υποθηκευμένα για ποσό ύψους €6,824,000 (2020: €6,824,000) προς όφελος των πιο κάτω θυγατρικών:

- (i) Γη προς πώληση και ανάπτυξη είναι υποθηκευμένη για ποσό ύψους €6,474,000 (2020: €6,474,000) προς όφελος της συγγενική εταιρείας Crestworld Limited (Σημείωση 26 (ix)).
- (ii) Γη προς πώληση και ανάπτυξη είναι υποθηκευμένη για ποσό ύψους €350,000 (2020: €350,000) προς όφελος της συγγενικής εταιρείας P.P. Iasis Medical Center of Paphos Limited (Σημείωση 26 (ix)).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

19. Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	2021 €	2020 €
Εμπορικά εισπρακτέα	4,222,995	5,123,926
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 26(viii))	76,876,040	71,635,806
Άλλα εισπρακτέα – τρίτα μέρη	249,188	260,128
	<u>81,348,223</u>	<u>77,019,860</u>
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης για εμπορικά εισπρακτέα	(394,000)	(394,000)
Πρόβλεψη απομείωσης για εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	(5,457,365)	(5,457,365)
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε αποσβεσμένο κόστος	75,496,858	71,168,495
Προπληρωμές	<u>741,561</u>	<u>1,610,007</u>
Σύνολο εμπορικών και άλλων εισπρακτέων	76,238,419	72,778,502
Μείον μη κυκλοφορούντα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα:		
Εμπορικά εισπρακτέα	-	(597,734)
Προπληρωμές	-	(623,014)
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	<u>(61,484,002)</u>	<u>(62,413,187)</u>
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	61,484,002	63,633,935
Σύνολο κυκλοφορούντων	14,754,417	9,144,567

Όλα τα μη βραχυπρόθεσμα εισπρακτέα είναι εισπρακτέα εντός πέντε ετών από την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η λογιστική αξία των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων είναι περίπου η ίδια με τη δίκαιη αξία.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, εμπορικά εισπρακτέα ύψους € 812,854 (2020: €650,252) δεν ήταν ληξιπρόθεσμα.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, εμπορικά εισπρακτέα ύψους € 3,016,141 (2020: €4,079,674) ήταν ληξιπρόθεσμα αλλά δεν είχαν υποστεί απομείωση. Αυτά αποτελούνται από ένα αριθμό ανεξάρτητων πελατών για τους οποίους δεν υπάρχει πρόσφατο ιστορικό αθέτησης εκπλήρωσης υποχρεώσεων. Η χρονολογική ανάλυση αυτών των εμπορικών εισπρακτέων έχει ως εξής:

	2021 €	2020 €
Μέχρι 1 μήνα	556,317	627,939
1 – 3 μήνες	35,710	64,899
Πάνω από 3 μήνες	<u>2,424,114</u>	<u>3,386,836</u>
	<u>3,016,141</u>	<u>4,079,674</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

19. Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (συνέχεια)

Η κίνηση στην πρόβλεψη για απομείωση των εμπορικών εισπρακτέων και εισπρακτέων από συγγενικά μέρη της Εταιρείας είναι ως ακολούθως:

	Εμπορικά εισπρακτέα €	Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη €	Σύνολο €
Πρόβλεψη απομείωσης στις 1 Ιανουαρίου 2020	(394,000)	(5,512,666)	(5,906,666)
Αντιστροφή χρέωσης απομείωσης που αναγνωρίστηκε στις κερδοζημιές (Σημ. 6)	-	55,301	55,301
Τελική πρόβλεψη απομείωσης στις 31 Δεκεμβρίου 2020/ 1 Ιανουαρίου 2021	(394,000)	(5,457,365)	(5,851,365)
Αντιστροφή χρέωσης απομείωσης που αναγνωρίστηκε στις κερδοζημιές	-	-	-
Τελική πρόβλεψη απομείωσης στις 31 Δεκεμβρίου 2021	<u>(394,000)</u>	<u>(5,457,365)</u>	<u>(5,851,365)</u>

Δεν υπήρχαν σημαντικά εμπορικά εισπρακτέα που διαγράφηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου που υπόκεινται σε δραστηριότητες εκτέλεσης.

Οι άλλες ομάδες των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων δεν περιλαμβάνουν περιουσιακά στοιχεία τα οποία έχουν υποστεί απομείωση ή είναι ληξιπρόθεσμα.

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο την ημερομηνία του ισολογισμού είναι η λογιστική αξία κάθε ομάδας που αναφέρεται πιο πάνω.

Οι εμπορικοί χρεώστες φέρουν τόκο από 7% μέχρι και 9% ετησίως από την ημερομηνία που το ποσό γίνεται πληρωτέο σύμφωνα με τις συμφωνίες πώλησης.

Οι λογιστικές αξίες των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων της Εταιρείας αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	2021 €	2020 €
Ευρώ-νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	<u>76,238,419</u>	<u>72,778,502</u>

20. Δεσμευμένα μετρητά

	2021 €	2020 €
Κυκλοφορούντα		
Δεσμευμένα μετρητά σε τραπεζικούς λογαριασμούς στο όνομα της Εταιρείας και των πελατών της	697,822	1,147,916
Δεσμευμένα μετρητά σε κοινούς τραπεζικούς λογαριασμούς στο όνομα της Εταιρείας και τρίτου μέρους που αντιπροσωπεύουν τον αγοραστή	<u>141,679</u>	<u>293,191</u>
	839,501	1,441,107
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης	<u>(174,000)</u>	<u>(174,000)</u>
Σύνολο	<u>665,501</u>	<u>1,267,107</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

20. Δεσμευμένα μετρητά (συνέχεια)

Η κίνηση στην πρόβλεψη για απομείωση των δεσμευμένων μετρητών της Εταιρείας είναι ως ακολούθως:

	2021 €	2020 €
Αρχική πρόβλεψη απομείωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9	(174,000)	(187,419)
Αντιστροφή χρέωσης απομείωσης που αναγνωρίστηκε στις κερδοζημιές (Σημ. 6.2)	-	13,419
Τελική πρόβλεψη απομείωσης	(174,000)	(174,000)

Τα δεσμευμένα μετρητά αφορούν προπληρωμές που εισπράχθηκαν από πελάτες για την αγορά ακινήτων τα οποία είναι δεσμευμένα με βάση συμφωνηθέντες όρους και προϋποθέσεις. Τα μετρητά αναμένονται να ελευθερωθούν με την ολοκλήρωση ορισμένων προϋποθέσεων. Τα δεσμευμένα μετρητά δεν συμπεριλαμβάνονται στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Τα δεσμευμένα μετρητά αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	2021 €	2020 €
Ευρώ-νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	665,501	1,267,107
	665,501	1,267,107

21. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	2021 €	2020 €
Μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο	5,709,521	6,803,276
Καταθέσεις προθεσμίας	867,686	476,180
	6,577,207	7,279,456

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τα τραπεζικά παρατραβήγματα περιλαμβάνουν:

	2021 €	2020 €
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6,577,207	7,279,456
Τραπεζικά παρατραβήγματα και βραχυπρόθεσμα δάνεια (Σημ. 23)	(11,738,409)	(7,858,057)
	(5,161,202)	(578,601)

Τα τραπεζικά παρατραβήγματα είναι εξασφαλισμένα με δέσμευση τραπεζικών καταθέσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

21. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συνέχεια)

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Ευρώ - νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	6,569,347	7,278,831
Ελβετικά Φράγκα	41	39
Δολάριο Ηνωμένων Πολιτειών	7,819	586
	<u>6,577,207</u>	<u>7,279,456</u>

Το πραγματικό επιτόκιο στις βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις ήταν 0,00% (2020: 0,00%) και αυτές οι καταθέσεις έχουν μέσο όρο λήξης τις 90 ημέρες (2020: 90 ημέρες).

22. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Σύνθητες μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2020/31 Δεκεμβρίου 2020/31 Δεκεμβρίου 2021	<u>424,435,205</u>	<u>72,153,985</u>	<u>21,149,101</u>	<u>93,303,086</u>

Ο συνολικός εγκεκριμένος αριθμός συνήθων μετοχών είναι 900,000,000 μετοχές (2020: 900,000,000 μετοχές) με ονομαστική αξία €0.17 σέντ ανά μετοχή. Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξολοκλήρου.

23. Δανεισμός

	2021	2020
	€	€
Βραχυπρόθεσμος		
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 21)	11,738,409	7,858,057
Τραπεζικός Δανεισμός ⁽¹⁾⁽²⁾	4,266,065	6,890,192
Δανεισμός από τρίτους ⁽³⁾	1,620,000	648,000
	<u>17,624,474</u>	<u>15,396,249</u>
Μη βραχυπρόθεσμος		
Τραπεζικός δανεισμός	47,452,326	39,054,349
Δανεισμός από τρίτους	7,798,745	10,004,000
	<u>55,251,071</u>	<u>49,058,349</u>
Σύνολο δανεισμού	<u>72,875,545</u>	<u>64,454,598</u>

Λήξη μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού:

	2021	2020
	€	€
Από 1 μέχρι 2 έτη	9,324,470	9,003,023
Από 2 μέχρι 5 έτη	27,740,139	38,021,326
Μετά από 5 έτη	18,186,462	2,034,000
	<u>55,251,071</u>	<u>49,058,349</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

23. Δανεισμός (συνέχεια)

⁽¹⁾Κατά την διάρκεια του 2021 η Εταιρεία έχει συμφωνήσει με τα κύρια τραπεζικά ιδρύματα που την χρηματοδοτούν για αναδιοργάνωση των τραπεζικών δανείων και παροχή νέων χρηματοοικονομικών διευκολύνσεων. Τα τραπεζικά δάνεια είναι αποπληρωτέα με μηνιαίες, τριμηνιαίες και εξαμηνιαίες δόσεις μέχρι το 2030.

⁽²⁾Κατά το 2020, τα τραπεζικά δάνεια είναι αποπληρωτέα με μηνιαίες, τριμηνιαίες και εξαμηνιαίες δόσεις μέχρι το 2025. Στην βάση των μέτρων που έχουν ληφθεί από την Κυπριακή Δημοκρατία για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων στην οικονομία από την πανδημία COVID-19, η Εταιρεία αξιοποίησε την δυνατότητα αναστολής της πληρωμής δόσεων κεφαλαίου και τόκων επί των τραπεζικών της δανείων για την περίοδο 31 Μαρτίου 2020 μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2020.

⁽³⁾Κατά το 2020 η Εταιρεία ανάλαβε τον δανεισμό από τρίτους ύψους €11,300,000 μετά από αναδιάρθρωση του δανεισμού της θυγατρικής εταιρείας. Ο δανεισμός από τρίτους είναι εξασφαλισμένος με υποθήκη της γης της θυγατρικής εταιρείας Ilatis Properties Limited ύψους €11,300,000 (2020: €11,300,000) (Σημείωση 15).

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα είναι εξασφαλισμένα ως εξής:

- (α) Με υποθήκη των αποθεμάτων γης της Εταιρείας ύψους €109,715,660 (2020: €109,445,659) (Σημείωση 18).
- (β) Με εκχώρηση ασφάλισης πυρός και σεισμού στα υποθηκευμένα αποθέματα της Εταιρείας.
- (γ) Με γενική εκχώρηση εισπρακτέων ποσών έναντι συγκεκριμένων συμβολαίων κατασκευής έργων.
- (δ) Με υποθήκη των αποθεμάτων της γης θυγατρικών εταιρειών ύψους €68,149,152 (2020: €50,607,753) (Σημείωση 26 (xi)).
- (ε) Με εταιρικές εγγυήσεις θυγατρικών εταιρειών ύψους €32,000,000 (2020: €32,000,000) (Σημείωση 26 (xi)).

Τα μεσοσταθμικά πραγματικά επιτόκια κατά την ημερομηνία του ισολογισμού ήταν ως εξής:

	2021	2020
	%	%
Τραπεζικός δανεισμός (Ευρώ)	3.49	3.84
Δανεισμός από τρίτους (Ευρώ)	3.65	3.65
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Ευρώ)	3.47	4.26

Η λογιστική αξία των τραπεζικών παρατραβηγμάτων και τραπεζικών δανείων είναι περίπου η ίδια με τη δίκαιη αξία, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική.

Η έκθεση του δανεισμού της Εταιρείας σε αλλαγές στα επιτόκια και οι συμβατικές ημερομηνίες επανατίμησης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού είναι ως εξής:

	2021	2020
	€	€
6 μήνες ή λιγότερο	<u>72,875,545</u>	<u>64,454,598</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

23. Δανεισμός (συνέχεια)

Η Εταιρεία έχει τις πιο κάτω αχρησιμοποίητες δανειοληπτικές διευκολύνσεις:

	2021 €	2020 €
Κυμαινόμενο επιτόκιο:		
Λήξη εντός ενός έτους - τραπεζικά παρατραβήγματα	1,423,328	5,059,518
Λήξη εντός δύο με πέντε ετών - δανεισμός	<u>5,261,053</u>	<u>1,183,803</u>
	<u>6,684,381</u>	<u>6,243,321</u>

Οι διευκολύνσεις που λήγουν εντός ενός έτους είναι ετήσιες διευκολύνσεις που υπόκεινται σε αναθεώρηση σε διαφορετικές ημερομηνίες κατά το 2022.

Μη ταμειακές συναλλαγές

Οι κύριες μη ταμειακές συναλλαγές κατά τη διάρκεια του 2020 ήταν η ανάθεση του δανεισμού από τρίτους από τη θυγατρική εταιρεία Ergomakers Limited και οι προσθήκες για επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες μέσω κεφαλοποίησης των εισπρακτέων από συγγενικά μέρη. Οι κύριες μη ταμειακές συναλλαγές κατά τη διάρκεια του προηγούμενου έτους ήταν οι προσθήκες για επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες μέσω εισπρακτέων από συγγενικά μέρη (Σημείωση 15).

Συμφιλίωση υποχρεώσεων που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

	Τραπεζικός δανεισμός €	Δανεισμός από τρίτους €	Σύνολο €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020	47,060,294	-	47,060,294
Ταμειακές συναλλαγές:			
Εισπράξεις από τραπεζικό δανεισμό	1,644,260	-	1,644,260
Αποπληρωμές κεφαλαίου τραπεζικού δανεισμού	(4,511,490)	(598,000)	(5,109,490)
Αποπληρωμή τόκων και άλλων χρηματοδοτικών εξόδων	-	(166,165)	(166,165)
Μη ταμειακές συναλλαγές:			
Χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα	1,751,478	116,165	1,867,643
Ανάληψη δανείου από τρίτους(Σημ.15)	-	11,300,000	11,300,000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	<u>45,944,542</u>	<u>10,652,000</u>	<u>56,596,542</u>
Ταμειακές συναλλαγές:			
Εισπράξεις από τραπεζικό δανεισμό	6,082,750	-	6,082,750
Αποπληρωμές κεφαλαίου τραπεζικού δανεισμού	(2,054,172)	(1,093,664)	(3,147,836)
Αποπληρωμή τόκων και άλλων χρηματοδοτικών εξόδων	(162,958)	(289,976)	(452,934)
Μη ταμειακές συναλλαγές:			
Χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα	1,908,790	289,976	2,198,766
Κέρδος αναδιοργάνωσης δανεισμού	-	(139,591)	(139,591)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	<u>51,718,952</u>	<u>9,418,745</u>	<u>61,137,697</u>

Η λογιστική αξία του δανεισμού της Εταιρείας αναλύεται ανά νόμισμα ως εξής:

	2021 €	2020 €
Ευρώ – νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	<u>72,875,545</u>	<u>64,454,598</u>
	<u>72,875,545</u>	<u>64,454,598</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

24. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	2021 €	2020 €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές		
Ποσά πληρωτέα εντός ενός έτους:		
Εμπορικοί πιστωτές	953,577	2,001,869
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 26 (viii))	23,436,108	16,605,078
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	7,628,025	8,123,673
Σύνολο εμπορικών και άλλων πιστωτών	32,017,710	26,730,620

Η δίκαιη αξία των εμπορικών και άλλων πιστωτών που έχουν λήξη εντός ενός έτους είναι περίπου η ίδια με τη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Στους εμπορικούς πιστωτές περιλαμβάνονται πιστωτές για αγορά γης ύψους €μηδέν (2020: €147,191) οι οποίοι έφεραν μέσο ετήσιο τόκο 5,50% (2020: 5.50%). Ο τίτλος ιδιοκτησίας της γης που αγοράστηκε έχει μεταφερθεί στο όνομα της Εταιρείας κατά το 2021 (Σημ. 18).

Η λογιστική αξία των εμπορικών και άλλων πιστωτών αναλύεται ανά νόμισμα ως εξής:

	2021 €	2020 €
Ευρώ - νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	32,017,710	26,730,620

25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

(α) Εγγυήσεις

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τραπεζικές εγγυήσεις και εγγυητικών επιστολών σε πελάτες που προκύπτουν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της. Αυτές οι εγγυήσεις ανέρχονται σε € 1,021,881 (2020: €1,508,393). Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν αναμένει οποιεσδήποτε ζημιές από αυτές τις τραπεζικές εγγυήσεις.

(β) Εγγυήσεις για δάνεια που παραχωρήθηκαν σε θυγατρικές εταιρείες

Τα δάνεια και τραπεζικά παρατραβήγματα συγγενικών εταιρειών είναι εξασφαλισμένα πάνω σε ακίνητη περιουσία της Εταιρείας για ποσό ύψους €6,824,000 (2020: €6,824,000) (Σημείωση 18) και εταιρικές εγγυήσεις της Εταιρείας ύψους €15,000,000 (2020: €15,000,000) (Σημείωση 26 (ix)). Κατά το έτος 2020 η Εταιρεία κατέσται συνοφειλέτης με την θυγατρική της για το δανεισμό της στους τρίτους ύψους €10,597,940. Ο δανεισμός από τρίτους έχει πλήρως εξοφληθεί από την θυγατρική κατά το 2021 και η Εταιρεία έχει αποδεσμευτεί. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι η δίκαιη αξία κατά την αρχική αναγνώριση δεν ήταν σημαντική και δεν θα προκύψουν οποιεσδήποτε ζημιές από αυτές τις εγγυήσεις.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (συνέχεια)

(γ) Εγγυήσεις για ενοίκια πληρωτέα θυγατρικών εταιρειών

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με εγγυήσεις σε θυγατρικές εταιρείες για ενοίκια πληρωτέα σε τρίτους. Οι εγγυήσεις παραμένουν σε ισχύ μέχρι και το 2029. Οι συνολικές μελλοντικές εγγυήσεις ανέρχονται σε €16,143,013 (2020: €18,323,260) (Σημείωση (x)). Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι η δίκαιη αξία κατά την αρχική αναγνώριση δεν ήταν σημαντική και δεν θα προκύψουν οποιεσδήποτε ζημιές από αυτές τις εγγυήσεις. Η παρούσα αξία αυτών των εγγυήσεων ανέρχεται σε € 12,666,983 (2020: €14,010,227).

(δ) Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο, αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και άλλους έμμεσους φόρους απαιτούνται εκτιμήσεις και υπολογισμοί. Το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνωρίζει υποχρεώσεις για προβλεπόμενα φορολογικά ζητήματα με βάση υπολογισμούς για το κατά πόσο θα προκύψει επιπρόσθετη φορολογία. Σύμφωνα με τους υπολογισμούς του Διοικητικού Συμβουλίου δεν αναμένονται σημαντικές διαφοροποιήσεις στις προβλέψεις για εταιρικό φόρο, αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ή άλλων έμμεσων φορολογιών.

26. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Armonia Estates Limited, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 63.43% των μετοχών της Εταιρείας και καταρτίζει τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του μέγιστου συνόλου εταιρειών του οποίου η Εταιρεία αποτελεί μέρος ως θυγατρική. Η Armonia Estates Limited, που δραστηριοποιείται στον τομέα της ανάπτυξης γης, ανήκει από κοινού στους Γιώργο Μ. Λεπτό και Παντελή Μ. Λεπτό, Διεθύνων Σύμβουλο και Αναπληρωτή Διευθύνων Σύμβουλο της Εταιρείας αντίστοιχα, οι οποίοι άμεσα και έμμεσα ελέγχουν το 74.99% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Για τους σκοπούς αυτών των οικονομικών καταστάσεων, τα μέρη θεωρούνται συγγενικά αν το ένα μέρος έχει τη ικανότητα να ελέγχει το άλλο μέρος ή να ασκεί σημαντική επιρροή στις οικονομικές ή λειτουργικές αποφάσεις του άλλου μέρους όπως καθορίζεται από το ΔΛΠ 24 "Γνωστοποιήσεις Συγγενικών μερών". Στον καθορισμό κάθε πιθανής σχέσης συγγενικών μερών, προσοχή δίνεται στην πραγματική υπόσταση της σχέσης και όχι στη νομική τους μορφή. Τα συγγενικά μέρη μπορούν να προβούν σε συναλλαγές οι οποίες μπορεί να μην είναι δυνατές μεταξύ μη συγγενικών μερών, και οι συναλλαγές μεταξύ των συγγενικών μερών μπορεί να μην πραγματοποιούνται με τους ίδιους όρους, προϋποθέσεις και ποσά που ισχύουν για τις συναλλαγές με μη συγγενικά μέρη.

(1) Η Εταιρεία έχει συνάψει την πιο κάτω συμφωνία με την Armonia Estates Limited:

Το Νοέμβριο του 1999 η Εταιρεία σύναψε συμφωνία διαχείρισης με την Armonia Estates Limited. Με βάση τη συμφωνία αυτή η Armonia Estates Limited θα παρέχει προς την Εταιρεία υπηρεσίες ανάπτυξης, και συντονισμού των εργασιών και δραστηριοτήτων. Για τις υπηρεσίες αυτές η Εταιρεία επιβαρύνεται με ποσό ίσο προς 10% επί των λειτουργικών της κερδών και με ποσό ίσο προς 3% επί των πωλήσεων κάθε έτους.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

26. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

Οι εταιρείες Armonia Estates Limited και Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ με βάση συμφωνία που υπογράφηκε το 1999 μεταξύ τους και των άλλων εταιρειών του συγκροτήματος ανέλαβαν από κοινού την διαχείριση του εργατικού δυναμικού του συγκροτήματος. Σκοπός της συμφωνίας αυτής είναι να δημιουργηθεί δεξαμενή εργατικού προσωπικού το οποίο να περιλάβει όλο το προσωπικό. Αναλόγως των αναγκών των εταιρειών το προσωπικό θα διατίθεται στις εταιρείες του συγκροτήματος σε κόστος. Η συμφωνία ανανεώθηκε στις 10 Δεκεμβρίου 2015 και ισχύει μέχρι τις 10 Δεκεμβρίου 2025 με τους ίδιους όρους.

(2) Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

(i) Αγορές υπηρεσιών

	2021	2020
	€	€
Armonia Estates Limited: (Πιστώσεις)/χρεώσεις πώλησης διαχείρισης - 3% (πίστωση)/χρέωση επί των πωλήσεων (συμπεριλαμβάνονται στα άλλα περιουσιακά στοιχεία) ⁽¹⁾	469,095	(69,358)
Χρεώσεις διαχείρισης - 10% χρέωση επί των λειτουργικών κερδών (συμπεριλαμβάνονται στα έξοδα διοικητικής λειτουργίας) (Σημ. 11)	<u>2,523,358</u>	<u>1,497,701</u>
	<u>2,992,453</u>	<u>1,428,343</u>

Οι πιο πάνω αγορές έγιναν με βάση τη συμφωνία διαχείρισης που υπογράφηκε με την Armonia Estates Limited.

⁽¹⁾ Οι χρεώσεις προώθησης πωλήσεων, μεταφέρονται σαν έξοδο στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων όταν αναγνωρίζονται οι πωλήσεις με τις οποίες σχετίζονται. Το έξοδο για το έτος ήταν €1,337,541 (2020: €1,163,679) (Σημ. 11).

(ii) Πωλήσεις υπηρεσιών

	2021	2020
	€	€
Ergomakers Limited: ⁽²⁾ Έσοδα από προώθηση πωλήσεων (Σημ. 8)	8,817,302	6,586,518
Cyprair Properties Limited: ⁽¹⁾ Έσοδα από προώθηση πωλήσεων (Σημ. 8)	<u>2,801,938</u>	<u>2,618,697</u>
	<u>11,619,240</u>	<u>9,205,215</u>

⁽¹⁾ Την 1 Απριλίου 2016 το Συγκρότημα σύναψε συμφωνία με την συνδεδεμένη εταιρεία Cyprair Properties Limited, στην οποία το Συγκρότημα κατέχει το 50% του μετοχικού της κεφαλαίου, για προώθηση των πωλήσεων της. Σύμφωνα με αυτή τη συμφωνία η Cyprair Properties Limited επιβαρύνεται με ποσό ίσο με το 30% ή 40% μείον τις εκπτώσεις των τιμών τιμοκαταλόγου, επί των εισπραξιών από πωλήσεις από πελάτες που προωθούνται από το Συγκρότημα.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

26. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(iii) Επανεκδικούμενα έξοδα (συνέχεια)

⁽²⁾ Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία σύναψε συμφωνία με την θυγατρική Ergomakers Limited, για προώθηση των πωλήσεων του έργου της θυγατρικής Blu Marine. Σύμφωνα με την συμφωνία η Ergomakers Limited επιβαρύνεται με ποσό ίσο με το 30% επί των πωλήσεων (εκτός από τις πωλήσεις που αφορούν τις πωλήσεις των γραφείων του έργου, για τις οποίες το ποσό ανέρχεται στο 10%). Η πληρωμή θα είναι με βάση όρους και προϋποθέσεις.

(iii) Επανεκδικούμενα έξοδα

	2021	2020
	€	€
Δαπάνες (επανεκδικούμενα έξοδα) που επιλήφθηκε η Armonia Estates Limited για λογαριασμό της Εταιρείας:		
Κατασκευαστικά έργα	8,099,015	12,895,026
Διοικητικές υπηρεσίες και έξοδα διαφήμισης και προώθησης (Σημ. 11)	3,167,046	2,783,947
	<u>11,266,061</u>	<u>15,678,973</u>

Οι εταιρείες Armonia Estates Limited και Πανδώρα Επενδύσεις Λίμιτεδ με βάση συμφωνία που υπογράφηκε το 1999 και η οποία ανανεώθηκε στις 10 Δεκεμβρίου 2015 και ισχύει μέχρι τις 10 Δεκεμβρίου 2025, μεταξύ τους και των άλλων εταιρειών του συγκροτήματος ανέλαβαν από κοινού την διαχείριση του εργατικού δυναμικού του συγκροτήματος. Σκοπός της συμφωνίας αυτής είναι να δημιουργηθεί εργατικό απόθεμα (labour pool ή pool) το οποίο να περιλάβει όλο το ειδικευμένο και μη προσωπικό προς απασχόληση. Οι διαχειριστές του Pool αναλόγως των αναγκών των εταιρειών θα διαθέτουν σε κόστος το προσωπικό προς τις εταιρείες του Συγκροτήματος.

Οι δαπάνες που επιλαμβάνεται η Armonia Estates Limited για λογαριασμό του Συγκροτήματος (as “undisclosed agent”), σε σχέση με τα αναπτυξιακά του έργα και διοικητικές λειτουργίες, μεταφέρονται στην Εταιρεία σαν επανεκδικούμενα έξοδα (reimbursable expenditure).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

26. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(iv) Τόκοι σε υπόλοιπα με συγγενικά μέρη και μερίσματα εισπρακτέα

	2021	2020
	€	€
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 13):		
Ιθύνουσα εταιρεία	143,880	161,176
Θυγατρικές εταιρείες	<u>839,814</u>	<u>778,780</u>
	<u>983,694</u>	<u>939,956</u>
Τόκοι εισπρακτέοι (Σημ. 9):		
Θυγατρικές εταιρείες	<u>2,762,764</u>	<u>2,549,704</u>
Μερίσματα εισπρακτέα (Σημ. 9):		
Θυγατρικές εταιρείες	4,013,506	4,099,305
Συνδεδεμένες Εταιρείες	<u>20,020</u>	<u>37,466</u>
	<u>4,033,526</u>	<u>4,136,771</u>

(v) Άλλα κέρδη/(ζημιές)

	2021	2020
	€	€
Χρέωση απομείωσης θυγατρικών εταιρειών (Σημ. 10)	<u>-</u>	<u>(2,450,003)</u>

(vi) Καθαρό κέρδος από αντιστροφή απομείωσης εισπρακτέων από θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 6)

	2021	2020
	€	€
Πρόβλεψη για απομείωση εισπρακτέων από θυγατρικές εταιρείες	-	(274,279)
Αντιστροφή πρόβλεψης εισπρακτέων από θυγατρικές εταιρείες	<u>-</u>	<u>329,580</u>
	<u>-</u>	<u>55,301</u>

(vii) Αμοιβή Συμβούλων

Η συνολική αμοιβή των Συμβούλων ήταν ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Δικαιώματα	<u>45,474</u>	<u>124,565</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

26. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(vii) Αμοιβή Συμβούλων (συνέχεια)

Η συνολική αμοιβή των βασικών διοικητικών στελεχών ήταν ως εξής:

	2021	2020
	€	€
Αμοιβή και δικαιώματα υπό εκτελεστική ιδιότητα	<u>366,729</u>	<u>426,559</u>

Η συνολική αμοιβή των Συμβούλων και αμοιβή των βασικών διευθυντικών στελεχών ήταν ως ακολούθως:

Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

	Δικαιώματα	Μισθοί και εισφορές	Σύνολο
	€	€	€
Εκτελεστικοί Σύμβουλοι			
Μιχαήλ Γ. Λεπτός	910	-	910
Χρίστος Κωνσταντινίδης	1,282	92,475	93,757
Γιώργος Μ. Λεπτός	1,282	84,927	86,209
Παντελής Λεπτός	-	100,599	100,599
	<u>3,474</u>	<u>278,001</u>	<u>281,475</u>
Μη-Εκτελεστικοί Σύμβουλοι			
Πέτρος Μιχαηλίδης	7,000	-	7,000
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου	7,000	-	7,000
Κώστας Πετρίδης	7,000	-	7,000
Στέλιος Σιβτανίδης	7,000	-	7,000
Άννα Παπαντωνίου	7,000	-	7,000
Σάββας Μιχαήλ	7,000	-	7,000
	<u>42,000</u>	<u>-</u>	<u>42,000</u>
Βασικά διευθυντικά στελέχη			
Μιχάλης Σπύρου	-	85,254	85,254
	<u>-</u>	<u>85,254</u>	<u>85,254</u>
Σύνολο	<u>45,474</u>	<u>363,255</u>	<u>408,729</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

26. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(vii) Αμοιβή Συμβούλων (συνέχεια)

Έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2020

	Δικαιώματα €	Μισθοί και εισφορές €	Σύνολο €
Εκτελεστικοί Σύμβουλοι			
Μιχαήλ Γ. Λεπτός	80,000	9,703	89,703
Χρίστος Κωνσταντινίδης	1,282	79,209	80,491
Γιώργος Μ. Λεπτός	<u>1,282</u>	<u>84,512</u>	<u>85,794</u>
	<u>82,564</u>	<u>173,424</u>	<u>255,988</u>
Μη-Εκτελεστικοί Σύμβουλοι			
Πέτρος Μιχαηλίδης	7,000	-	7,000
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου	7,000	-	7,000
Κώστας Πετρίδης	7,000	-	7,000
Στέλιος Σιβιτανίδης	7,000	-	7,000
Άννα Παπαντωνίου	7,000	-	7,000
Σάββας Μιχαήλ (συμπεριλαμβάνει αμοιβή του 2018 ύψους €4,430)	<u>7,000</u>	<u>-</u>	<u>7,000</u>
	<u>42,000</u>	<u>-</u>	<u>42,000</u>
Βασικά διευθυντικά στελέχη			
Παντελής Λεπτός	-	85,489	85,489
Μιχάλης Σπύρου	-	<u>85,082</u>	<u>85,082</u>
	-	<u>170,571</u>	<u>170,571</u>
Σύνολο	<u>124,564</u>	<u>343,995</u>	<u>468,559</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

26. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(viii) Υπόλοιπα στο τέλος του έτους

	2021	2020
	€	€
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 19):		
Θυγατρικές εταιρείες	76,433,212	71,500,048
Εταιρείες υπό κοινή ιδιοκτησία	155	155
Συνδεδεμένη εταιρεία μιας θυγατρικής εταιρείας	442,673	135,603
	<u>76,876,040</u>	<u>71,635,806</u>
Μείον: Πρόβλεψη απομείωση για εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	<u>(5,457,365)</u>	<u>(5,457,365)</u>
	<u>71,418,675</u>	<u>66,178,441</u>
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 24):		
Ιθύνουσα εταιρεία	6,378,261	3,897,599
Θυγατρικές εταιρείες	16,943,975	12,593,379
Εταιρείες κοινής ιδιοκτησίας	113,872	114,100
	<u>23,436,108</u>	<u>16,605,078</u>

Τα υπόλοιπα με τις συγγενικές εταιρείες φέρουν ετήσιο τόκο κυρίως 4% (2020: 4%), δεν είναι εξασφαλισμένα και είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση ή κατά επιλογή των συγγενικών εταιρειών αλλά όχι νωρίτερα από την εισαγωγή νέων επενδυτών, ανάπτυξη των ακινήτων που κατέχουν ή κερδών από τις εργασίες τους.

(ix) Εγγυήσεις για δάνεια που παραχωρήθηκαν σε συγγενικές εταιρείες

Τα δάνεια και τραπεζικά παρατραβήγματα που πήρε η συγγενική εταιρεία Crestworld Limited είναι εξασφαλισμένα πάνω σε ακίνητη περιουσία της Εταιρείας για ποσό ύψους €6,474,000 (2020: €6,474,000) (Σημείωση 18).

Τα δάνεια της συγγενικής εταιρείας Ilati Properties Limited είναι εξασφαλισμένα με εταιρική εγγύηση της Εταιρείας ύψους €15,000,000 (2020: €15,000,000) (Σημείωση 25).

Τα τραπεζικά παρατραβήγματα που πήρε η συγγενική εταιρεία P.P. Iasis Medical Center of Paphos Limited είναι εξασφαλισμένα πάνω σε ακίνητη περιουσία της Εταιρείας για ποσό ύψους €350,000 (2020: €350,000) (Σημείωση 18).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

26. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(x) Εγγυήσεις για ενοίκια πληρωτέα θυγατρικών εταιρειών

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με εγγυήσεις στις θυγατρικές εταιρείες Neapolis Academic Enterprises Limited και P.P. Iasis Medical Center of Paphos Limited για ενοίκια πληρωτέα στη βάση των συμφωνιών που σύναψε με επενδυτή (Σημείωση 16). Η περίοδος εκμίσθωσης με βάση τις συμφωνίες αυτές, είναι για 19 χρόνια με δικαίωμα τερματισμού μετά το πέρας των 9 και 10 χρόνων αντίστοιχα. Οι εγγυήσεις παραμένουν σε ισχύ κατά τη διάρκεια της εκμίσθωσης των περιουσιακών στοιχείων από τις θυγατρικές εταιρείες. Οι συνολικές μελλοντικές εγγυήσεις ανέρχονται σε €16,143,013 (2020: €18,323,260)(Σημείωση 25). Η παρούσα αξία αυτών των εγγυήσεων ανέρχεται σε € 12,666,983 (2020: €14,010,227).

(xi) Εγγυήσεις για δάνεια από θυγατρικές εταιρείες

Η θυγατρική εταιρεία Άβαξ Επενδύσεις Λίμιτεδ εγγυήθηκε μέρος δανείου που παραχωρήθηκε στην Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ με υποθήκη ύψους € 9,060,319 (2020: €9,060,319) πάνω στη γη της εταιρείας. Η θυγατρική εταιρεία Westpark Limited εγγυήθηκε δάνεια με υποθήκη ύψους €9,773,491 (2020: €9,773,491) πάνω στη γη της εταιρείας. Η θυγατρική εταιρεία Limadev Properties Limited εγγυήθηκε δάνεια με υποθήκη ύψους €2,819,192 (2020: €2,819,192) πάνω στη γη της εταιρείας. Η θυγατρική εταιρεία Neapolis Development Properties Limited εγγυήθηκε δάνεια με υποθήκη ύψους €17.000.000 (2020: €μηδέν) πάνω στην γη της εταιρείας. Επίσης η θυγατρική εταιρεία Linmar Touristic Projects Limited εγγυήθηκε δάνεια με υποθήκη ύψους €902,650 (2020: €361,250) πάνω στη γη της εταιρείας. Η θυγατρική εταιρεία Karina Properties Limited εγγυήθηκε δάνεια με υποθήκη ύψους €15,930,500 (2020: €15,930,500) πάνω στη γη της εταιρείας και εταιρική εγγύηση ύψους €32,000,000 (2020: €32,000,000). Η θυγατρική εταιρεία Grecian Sun and Sea Development S.A. εγγυήθηκε δάνεια με υποθήκη ύψους €1,363,000 (2020: €1,363,000) πάνω στη γη της εταιρείας. Η θυγατρική εταιρεία Ilatis Properties Limited εγγυήθηκε δανεισμό από τρίτους με υποθήκη ύψους €11,300,000 (2020: €11,300,000) πάνω στη γη της εταιρείας (Σημείωση 23).

(xii) Συναλλαγές με εξαρτημένες εταιρείες

- Στις 31 Ιουλίου 2020 η Εταιρεία και η θυγατρική της Ergomakers Limited προχώρησαν σε αναδιοργάνωση του δανεισμού της από τρίτους που προέβλεπε την ανάληψη μέρους του δανείου ύψους €11,300,000 από την εταιρεία και καθίσταται συνοφειλέτης για το υπόλοιπο μέρος του δανεισμού της ύψους €10,597,940, το οποίο αποπληρώθηκε κατά το 2021.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

27. Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Η γεωπολιτική κατάσταση στην Ανατολική Ευρώπη εντάθηκε στις 24 Φεβρουαρίου 2022, μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας. Η κρίση μεταξύ των δύο χωρών συνεχίζει να εξελίσσεται καθώς προχωρά η στρατιωτική δραστηριότητα και επιβάλλονται πρόσθετες κυρώσεις. Η κρίση επηρεάζει ολόένα και περισσότερο τις οικονομικές και παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές, συμπεριλαμβανομένης της Κύπρου, και επιδεινώνονται συνεχώς οι οικονομικές προκλήσεις, συμπεριλαμβανομένων ζητημάτων όπως ο αυξανόμενος πληθωρισμός και η παγκόσμια διακοπή της εφοδιαστικής αλυσίδας. Εξαιτίας του ευρύτερου αντίκτυπου στις μακροοικονομικές συνθήκες, πολλές εταιρείες σε παγκόσμιο και τοπικό επίπεδο μπορεί να χρειαστεί να εξετάσουν τις επιπτώσεις της κρίσης τόσο σε θέματα βιωσιμότητας όσο και σε θέματα χρηματοοικονομικής απόδοσης. Ο βαθμός στον οποίο επηρεάζονται ή θα επηρεαστούν οι οντότητες εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις λειτουργίες τους, τη φύση και τη διάρκεια αβέβαιων και απρόβλεπτων γεγονότων, όπως περαιτέρω στρατιωτική δράση, πρόσθετες κυρώσεις και αντιδράσεις στις συνεχιζόμενες εξελίξεις από τις παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές.

Η διοίκηση παρακολουθεί συνεχώς την κατάσταση και προβαίνει σε όλες τις σχετικές ενέργειες. Μέχρι σήμερα η Εταιρεία δεν έχει αντιμετωπίσει καμία διακοπή στις υπηρεσίες που έλαβε και έχει αξιολογήσει σχέδια έκτακτης ανάγκης για την αποφυγή τυχόν διαταραχών στο άμεσο μέλλον. Ωστόσο, επί του παρόντος υπάρχει ένα ευρύ φάσμα αβεβαιότητας που σχετίζεται με τα πιθανά αποτελέσματα της κρίσης και ο οικονομικός αντίκτυπος εξαρτάται από παραμέτρους που είναι δύσκολο να προβλεφθούν.

Τα γεγονότα στην Ουκρανία αναμένεται ότι θα επηρεάσουν τις πωλήσεις ακινήτων. Σε αυτή την χρονική στιγμή ο βαθμός και η διάρκεια επηρεασμού δεν μπορούν να αξιολογηθούν επακριβώς και κατά την εκτίμηση της Διεύθυνσης θα εξαρτηθούν από την διάρκεια της σύρραξης, τις κυρώσεις και των επακόλουθων τους. Ως εκ τούτου, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σήμερα για τον βαθμό επηρεασμού είναι πρόωρες.

Δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού που έχουν σχέση με την κατανόηση αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή στις σελίδες 199 μέχρι 204.



Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς τα Μέλη της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση επί του Ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής Εταιρείας Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ (η “Εταιρεία”) δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και της χρηματοοικονομικής της επίδοσης και των ταμειακών ροών της, 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.

Τι έχουμε ελέγξει:

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 138 μέχρι 198 και οι οποίες αποτελούνται από:

- τον ισολογισμό στις 31 Δεκεμβρίου 2021,
- την κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή,
- την κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή,
- την κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, και
- περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις.

Το χρηματοοικονομικό πλαίσιο αναφοράς που έχει εφαρμοστεί στην κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων είναι τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και οι 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 Οικονομικών Καταστάσεων* της έκθεσής μας.

Πιστεύουμε, ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια, που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

PricewaterhouseCoopers Ltd, City House, 6 Karaiskakis Street, CY-3032 Limassol, Cyprus
P O Box 53034, CY-3300 Limassol, Cyprus
T: +357 25 - 555 000, F: +357 - 25 555 001, www.pwc.com.cy

Ανεξαρτησία

Παραμένουμε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον *Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών (συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Προτύπων Ανεξαρτησίας)*, που εκδίδεται από το *Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ)* και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με τον έλεγχο οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας, που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ.

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

Δεν έχουμε εντοπίσει οποιαδήποτε κύρια θέματα ελέγχου.

Αναφορά σε άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Οικονομικού Διευθυντή της Εταιρείας για τη σύνταξη των ενοποιημένων και οικονομικών καταστάσεων της μητρικής εταιρείας και στην Έκθεση Διαχείρισης, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

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

Σχετικά με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, που αναφέρονται παραπάνω, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο αυτές δεν συνάδουν ουσιωδώς με τις οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει σχετικά με τις άλλες πληροφορίες που έχουμε παραλάβει πριν την ημερομηνία της έκθεσης του ανεξάρτητου ελεγκτή, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

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

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

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητα της, γνωστοποιώντας, όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της 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 της Εταιρείας.

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι οικονομικές καταστάσεις στο σύνολο τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, οφειλομένου είτε σε απάτη είτε σε λάθος και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή, η οποία να περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά υψηλού βαθμού διασφάλιση αλλά όχι εγγύηση ότι ο έλεγχος, όπως αυτός πραγματοποιήθηκε με βάση τα ΔΠΕ, πάντοτε θα εντοπίζει ένα ουσιώδες σφάλμα όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν είτε από απάτη, είτε από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη εάν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμενόταν ότι θα επηρεάσουν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών που λήφθηκαν με βάση αυτές τις 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 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 της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητα της. Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων, ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματα μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.

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

Επίσης, παρέχουμε στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης δήλωση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας που αφορούν στην ανεξαρτησία μας και κοινοποιούμε σε 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 οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου, είναι τα κύρια θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Διορισμός του Ελεγκτή και Περίοδος Διορισμού

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως ελεγκτές της Εταιρείας το έτος 1999 από τους Μετόχους της Εταιρείας για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 1999. Ο διορισμός μας ανανεώνεται ετησίως με ψήφισμα των Μετόχων. Το 2000 οι μετοχές της Εταιρείας εισάχθηκαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Στις 12 Μαΐου 2005 το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου περιλήφθηκε για πρώτη φορά στο κατάλογο των ρυθμιζόμενων αγορών που καταρτίζεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και επομένως το πρώτο οικονομικό έτος που η Εταιρεία ορίστηκε ως Οντότητα Δημοσίου Συμφέροντος (ΟΔΣ) στην Ευρωπαϊκή Ένωση ήταν το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2005. Από τότε, η συνολική περίοδος αδιάκοπου διορισμού ήταν 17 έτη.

Συνοχή της πρόσθετης Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

Επιβεβαιώνουμε ότι η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων η οποία εκφέρεται σε αυτήν την έκθεση, συνάδει με την πρόσθετη έκθεση μας στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας που έχει εκδοθεί στις 29 Απριλίου 2022 σύμφωνα με το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

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

Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο

Έχουμε ελέγξει τα ψηφιακά αρχεία για τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, το οποίο περιλαμβάνει ένα αρχείο XHTML με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή (τα «ψηφιακά αρχεία»).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση και τη δημοσιοποίηση των οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στον κατ' εξουσιοδότηση κανονισμό ΕΕ 2019/815 της 17ης Δεκεμβρίου 2018 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ο «Κανονισμός ESEF»).

Η ευθύνη μας είναι να εξετάσουμε τα ψηφιακά αρχεία που καταρτίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια 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 οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνονται στα ψηφιακά αρχεία αντιστοιχούν στις οικονομικές καταστάσεις που έχουμε ελέγξει, και εάν τα ψηφιακά αρχεία έχουν καταρτιστεί από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονισμού ESEF.

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

Άλλα Νομικά Θέματα

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

- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, η Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις οικονομικές καταστάσεις.

- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της Εταιρείας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.
- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, τα πληροφοριακά στοιχεία της έκθεσης εταιρικής διακυβέρνησης, που παρουσιάζονται σύμφωνα με τις απαιτήσεις των υποπαραγράφων (iv) και (v) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και η οποία περιλαμβάνεται ως ειδικό τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις σχετικές απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και συνάδουν με τις 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 της Εταιρείας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης όσον αφορά τα στοιχεία που αφορούν τις υποπαραγράφους (iv) και (v) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Άλλο Θέμα

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

Έχουμε εκδώσει ξεχωριστή έκθεση επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Ο συντάκτης ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο Τάσος Νόλας.



Τάσος Νόλας
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

PricewaterhouseCoopers Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

City House, Οδός Καραϊσκάκη 6
Τ.Τ. 3032, Λεμεσός, Κύπρος

1 Μαΐου 2022