

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

	<u>Σελίδα</u>
Αξιωματούχοι και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας	2
Έκθεση Διαχείρισης	3 - 6
Έκθεση Ανεξάρτητων Ελεγκτών	7 - 12
Ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	13
Ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων	14
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης	15
Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών	16
Σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις	17 - 53

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED**ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ**

Διοικητικό Συμβούλιο	Ζένιος Δημητρίου Κωνσταντίνος Μπεκρής Χριστόφορος Βαριάνος Φώτος Μπεκρής Στέλιος Μπεκρής
Γραμματέας	Κωνσταντίνος Μπεκρής
Ανεξάρτητοι Ελεγκτές	KPMG Limited
Νομικοί Σύμβουλοι	Ν.Παπαγεωργίου Δ.Ε.Π.Ε.
Τραπεζίτες	Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ
Εγγεγραμμένο Γραφείο	Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου ΙΙΙ, 40 Περιστέρωνα 2731 Λευκωσία Κύπρος

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΥΠΕΥΘΥΝΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Σύμφωνα με το άρθρο 9, εδάφια (3)(γ) και (7) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμο 2007 (Ν 190 (I)/2007) όπως αυτός τροποποιείται από καιρού εις καιρόν (ο 'Νόμος'), εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι άλλοι υπεύθυνοι για τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Unigrowth Investments Public Limited (η 'Εταιρεία') για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

(α) οι ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 13 μέχρι 53:

(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 χρηματοοικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιών της Unigrowth Investments Public Limited και των θυγατρικών της που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ως σύνολο (το "Συγκρότημα"), και

(β) η έκθεση Διαχείρισης παρέχει δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της επίδοσης καθώς και της θέσης του Συγκροτήματος ως σύνολο, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει.

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και υπεύθυνοι της Εταιρείας για τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

Ζένιος Δημητρίου

Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος

Κωνσταντίνος Μπεκρής

Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

Χριστόφορος Βαριάνος

Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

Φώτος Μπεκρής

Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

Στέλιος Μπεκρής

Μέλος

Σημείωση: Το Συγκρότημα δεν διαθέτει Γενικό Διευθυντή και Οικονομικό Διευθυντή.

Λευκωσία, 13 Ιουνίου 2019

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Unigrowth Investments Public Limited (η 'Εταιρεία') υποβάλλει στα μέλη την Ετήσια Έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (που μαζί αναφέρονται ως (το 'Συγκρότημα') για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018.

ΚΥΡΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Η κύρια δραστηριότητα του Συγκροτήματος είναι οι επενδύσεις σε κινητές και ακίνητες αξίες. Η Εταιρεία κατέχει γραφεία στην οδό Θεμιστοκλή Δέρβη 20, Λευκωσία, Κύπρος και τα οποία έχει ενοικιάσει και εισπράττει ενοίκια. Το Συγκρότημα έχει επενδύσει και σε ακίνητα στη Ρουμανία.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Τα οικονομικά αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 παρουσιάζονται στη σελίδα 14 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Η ζημιά για το έτος που αναλογεί στους ιδιοκτήτες ανέρχεται σε €290.696 (2017: €62.741 κέρδος).

ΕΞΕΤΑΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ, ΤΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΕΠΙΛΟΣΕΩΝ ΤΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Η οικονομική κατάσταση, εξέλιξη και επίδοση του Συγκροτήματος εξαρτάται κυρίως από την απόδοση των χρηματιστηριακών τίτλων που κατέχει και την απόδοση της αγοράς ακινήτων. Κατά τη διάρκεια του έτους 2018, τα χρηματιστήρια της Κύπρου και της Ελλάδας όπου το Συγκρότημα επενδύει, παρέμειναν σε σταθερά επίπεδα. Η διάρκεια της τρέχουσας χρηματοοικονομικής κρίσης όπως περιγράφεται στη σημείωση 23 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, ως επίσης και οι τυχόν ζημίες που μπορεί να υποστεί το Συγκρότημα στο μέλλον, δεν μπορούν να καθοριστούν στο παρόν στάδιο.

ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει το Συγκρότημα και οι ενέργειες που λαμβάνει για διαχείρισή τους, αναφέρονται στη σημείωση 29 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος δεν είναι σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην οικονομία της Κύπρου και της Ρουμανίας και κατά συνέπεια, ποια επίδραση θα μπορούσε να είχαν αυτές στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Συγκροτήματος. Επίσης παρακολουθεί στενά και αξιολογεί με προσοχή τις εξελίξεις στις αγορές που δραστηριοποιείται και εκτιμά ότι λαμβάνει τα αναγκαία δυνατά μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας του Συγκροτήματος και τη διαχείριση των αρνητικών επιπτώσεων στις εργασίες του που ενδεχομένως να επιφέρει το παρόν επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Κατά τη διάρκεια του έτους το Συγκρότημα δε λειτουργούσε υποκαταστήματα.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (συνέχεια)****ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

Δεν υπήρξαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά τη διάρκεια του υπό εξέταση έτους.

ΚΩΔΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η Εταιρεία δεν εφαρμόζει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει εκδοθεί από το ΧΑΚ, καθώς οι μετοχές της διαπραγματεύονται στην Εναλλακτική Αγορά του ΧΑΚ όπου η εφαρμογή του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΚΕΔ) είναι προαιρετική αλλά και για τους πύο κάτω λόγους:

- Το υψηλό κόστος εφαρμογής του ΚΕΔ.
- Για περισσότερη αμεσότητα στην λήψη αποφάσεων
- Για την αποφυγή επικέντρωσης της προσοχής του Διοικητικού Συμβουλίου σε θέματα διαδικασιών

Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει τίτλους οι οποίοι παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους. Η Εταιρεία δεν έχει θέσει οποιουδήποτε περιορισμούς στα δικαιώματα ψήφου, ή/και οποιεσδήποτε προθεσμίες για την άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου.

Η Εταιρεία, στα πλαίσια της σχετικής νομοθεσίας, έχει διορίσει Επιτροπή Ελέγχου βάση των προνοιών που καθορίζουν την υποχρέωση της αυτή ως οντότητα δημοσίου συμφέροντος. Η Επιτροπή περιλαμβάνει κατάλληλα καταρτισμένα άτομα για την επαρκή εκτέλεση των καθηκόντων της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας μεριμνά μέσω αποτελεσματικών διαδικασιών εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνου για τη σύνταξη, ετοιμασία και κατάρτιση της περιοδικής πληροφόρησης η οποία απαιτείται για εισηγμένες εταιρείες καθώς και των εκάστοτε χρηματοοικονομικών του καταστάσεων.

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 τροποποιείται κατόπιν έγκρισης ειδικού ψηφίσματος σε Έκτατη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ ΜΕ ΟΡΓΑΝΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ

Πέραν των συναλλαγών με τα συγγενικά μέρη που αναφέρονται στη σημείωση 24 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε άλλες σημαντικές συναλλαγές στις οποίες το Διοικητικό Συμβούλιο και τα συγγενικά τους μέρη είχαν ουσιώδες συμφέρον.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (συνέχεια)**ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Το ποσοστό στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας που κατέχουν κατά κυριότητα, άμεσα ή έμμεσα, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, η σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 13 Ιουνίου 2019, ήταν ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2018 %	13 Ιουνίου 2019 %
Ζένιος Δημητρίου	0,30	0,30
Κωνσταντίνος Μπεκρής	72,70	72,70
Φώτος Μπεκρής	72,70	72,70
Στέλιος Μπεκρής	72,70	70,70

Το ποσοστό του κ. Κωνσταντίνου Μπεκρή περιλαμβάνει την έμμεση συμμετοχή του με ποσοστό 72,7% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει ο ίδιος ύψους 17,6%, από μετοχές που κατέχει η αδελφή του κ. Γεωργία Μπεκρή ύψους 17,6%, από μετοχές που κατέχει η μητέρα του κ. Μαρία Κ. Σάββα ύψους 19,90% και από μετοχές που κατέχει ο αδελφός του Φώτος Μπεκρής ύψους 17,6%.

Το ποσοστό του κ. Φώτου Μπεκρή περιλαμβάνει την έμμεση συμμετοχή ύψους 72,70% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει ο ίδιος ύψους 17,6%, από μετοχές που κατέχει η αδελφή του κ. Γεωργία Μπεκρή ύψους 17,6%, από μετοχές που κατέχει η μητέρα του κ. Μαρία Κ. Σάββα ύψους 19,90% και από μετοχές που κατέχει ο αδελφός του Κωνσταντίνος Μπεκρής ύψους 17,6%.

Το ποσοστό του κ. Στέλιου Μπεκρή περιλαμβάνει την έμμεση συμμετοχή ύψους 72,70% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει η σύζυγος του κ. Μαρία Σάββα ύψους 19,90% , η θυγατέρα του κ. Γεωργία Μπεκρή ύψους 17,6%, ο γιος του Κωνσταντίνος Μπεκρής ύψους 17,6% και ο γιος του Φώτιος Μπεκρής ύψους 17,6%.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΜΕΤΟΧΟΙ

Οι μέτοχοι που κατέχουν κατά κυριότητα πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 13 Ιουνίου 2019 ήταν ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2018 %	13 Ιουνίου 2019 %
AHR Holdings Limited	9,74	9,74
Γεωργία Μπεκρή	17,60	17,60
Φώτος Μπεκρής	17,60	17,60
Κωνσταντίνος Μπεκρής	17,60	17,60
Μαρία Κ.Σάββα	19,90	19,90

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (συνέχεια)****ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους διετέλεσαν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καθ' όλη τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας όλα τα υφιστάμενα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου διατηρούν το αξίωμά τους.

Δεν υπήρξαν οποιεσδήποτε σημαντικές αλλαγές στη σύνθεση, την κατανομή αρμοδιοτήτων ή την αποζημίωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Οποιαδήποτε σημαντικά γεγονότα συνέβηκαν μετά την περίοδο αναφοράς, περιγράφονται στη σημείωση 32 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ

Γνωστοποιούνται στη σημείωση 24 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ

Οι ανεξάρτητοι ελεγκτές της Εταιρείας, KPMG Limited, εκδήλωσαν επιθυμία να εξακολουθήσουν να προσφέρουν 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,



Ζένιος Δημητρίου
Σύμβουλος

Λευκωσία, 13 Ιουνίου 2019

KPMG Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές
Εσπερίδων 14, 1087 Λευκωσία, Κύπρος
Τ.Θ. 21121, 1502 Λευκωσία, Κύπρος
Τ: +357 22 209000, Φ: +357 22 678200

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ

ΠΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

Έκθεση επί του ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις σινημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED (η 'Εταιρεία') και της θυγατρικής της ('το Συγκρότημα'), οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 13 μέχρι 53 και αποτελούνται από την ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2018, τις ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και σημειώσεις επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένου περίληψης σημαντικών λογιστικών αρχών.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στο μέρος της έκθεσης μας "Βάση για γνώμη με επιφύλαξη", οι σινημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2018, και της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής του επίδοσης και των ενοποιημένων ταμειακών του ροών, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση ('ΔΠΧΑ-ΕΕ') και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113, όπως τροποποιείται από καιρού εις καιρό (ο 'περί Εταιρειών Νόμος, Κεφ. 113').

Λεμεσός
Τ.Θ. 50161-3601
Τ +357 25 869000
Φ +357 25 363842

Πάφος
Τ.Θ. 60288-8101
Τ +357 26 943050
Φ +357 26 943062

Πόλις Χρυσοχούς
Τ.Θ. 66014-8330
Τ +357 26 322098
Φ +357 26 322722

Λάρνακα
Τ.Θ. 40075-6300
Τ +357 24 200000
Φ +357 24 200200

Παραλίμνη / Αγία Νάσα
Τ.Θ. 33200-5311
Τ +357 23 820080
Φ +357 23 820084

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Η επένδυση του Συγκροτήματος στην Liberty Life Insurance Plc Co Ltd, η οποία παρουσιάζεται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων, αποτιμάται σε €49.320 στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2018. Για την εν λόγω επένδυση, δεν μπορέσαμε να εξασφαλίσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια όσον αφορά την δίκαιη αξία της στις 31 Δεκεμβρίου 2018. Κατά συνέπεια, δεν μπορέσαμε να καθορίσουμε κατά πόσον προκύπτουν οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στο ποσό αυτό.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ('ΔΠΕ'). Οι ευθύνες μας, με βάση τα πρότυπα αυτά, περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας 'Ευθύνες των ελεγκτών για τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων'. Παραμείναμε ανεξάρτητοι από το Συγκρότημα καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών που εκδίδεται από το Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές ('Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ'), και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ. Πιστεύουμε, ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη με επιφύλαξη.

Κύρια Θέματα ελέγχου

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, και για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με αυτά τα θέματα. Εκτός από το θέμα που περιγράφεται στο μέρος 'Βάση για γνώμη με επιφύλαξη', έχουμε καθορίσει τα πιο κάτω θέματα ως τα βασικά θέματα του ελέγχου που πρέπει να κοινοποιηθούν στην έκθεσή μας.

Αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	
Σημείωση 13 των οικονομικών καταστάσεων	
Κύριο θέμα ελέγχου	Εξέταση του θέματος στα πλαίσια του ελέγχου
<p>Το κυριότερο περιουσιακό στοιχείο του Συγκροτήματος είναι τα επενδυτικά ακίνητα τα οποία αποτιμούνται σε δίκαιη αξία. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις σε αξία €2.348.680, αντιπροσωπεύοντας το 76% των συνολικών περιουσιακών του στοιχείων.</p> <p>Η οικονομική σημαντικότητα των εν λόγω στοιχείων και η υποκειμενικότητα που εμπεριέχεται στη διαδικασία εκτίμησης της δίκαιης τους αξίας καθιστούν την αποτίμηση αυτών ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου.</p>	<p>Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες περιλάμβαναν τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> • αξιολόγηση της ανεξαρτησίας, προσόντων και ικανοτήτων του ανεξάρτητου εκτιμητή που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της δίκαιης αξίας των ακινήτων για επένδυση κατά την ημερομηνία αποτίμησης. • εξέταση της μεθόδου προσδιορισμού της δίκαιης αξίας του ακινήτου με βάση τις αποδεκτές μεθόδους προσδιορισμού δίκαιων αξιών ακινήτων, με τη βοήθεια του εσωτερικού μας ειδικού. • αξιολόγηση της λογικότητας των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, με τη βοήθεια του εσωτερικού μας ειδικού. • αξιολόγηση της επάρκειας των σχετικών γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από την Έκθεση Διαχείρισης, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτών επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφέρουμε οποιοδήποτε συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών, εκτός όπως απαιτείται από τον περί Εταιρειών Νόμο, Κεφ.113.

Σχετικά με τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο είναι ουσιωδώς ασυνεπείς 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 συμπεραίνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό.

Σε σχέση με την Έκθεση Διαχείρισης, η έκθεσή μας παρουσιάζεται στην ενότητα 'Έκθεση επί άλλων κανονιστικών και νομικών απαιτήσεων'.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση για τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ-ΕΕ και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου, 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 δραστηριότητά του, γνωστοποιώντας, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, θέματα που σχετίζονται με τη συνέχιση δραστηριότητας και τη χρήση της λογιστικής βάσης συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν υπάρχει πρόθεση είτε να τερμίσει το Συγκρότημα σε εκκαθάριση ή να παύσει τις δραστηριότητές του, ή δεν υπάρχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Το Διοικητικό Συμβούλιο και οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση είναι υπεύθυνοι για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς του Συγκροτήματος.

Ευθύνες των ελεγκτών για τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση κατά πόσον οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτών που περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού βαθμού, αλλά δεν είναι εγγύηση, ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Στο πλαίσιο ενός ελέγχου σύμφωνα με τα ΔΠΕ, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιωδών σφαλμάτων στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και εφαρμόζοντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παρόμοια των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

Ευθύνες των ελεγκτών για τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)

- Κατανοούμε τις σχετικές με τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες κατάλληλες για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου του Συγκροτήματος.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο 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 βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, κατά πόσον υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει τη δραστηριότητά του. Εάν συμπεραίνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεσή μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, ή εάν οι σχετικές γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτών. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα το Συγκρότημα να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και κατά πόσο οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και γεγονότα κατά τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.
- Αποκτούμε επιρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες των οντοτήτων ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Συγκροτήματος για να εκφράσουμε γνώμη επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επίσης, παρέχουμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση δήλωση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας που αφορούν στην ανεξαρτησία μας και κοινοποιούμε σε αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που κοινοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και, ως εκ τούτου, αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτών.

Έκθεση επί άλλων κανονιστικών και νομικών απαιτήσεων

Άλλες νομικές απαιτήσεις

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 10(2) του Κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (‘ΕΕ’) αριθ. 537/2014, παρέχουμε τις πιο κάτω πληροφορίες στην Έκθεση Ανεξάρτητων Ελεγκτών, οι οποίες απαιτούνται επιπρόσθετα από τις απαιτήσεις των ΔΠΕ.

Ημερομηνία διορισμού και περίοδος αδιάλειπτης ελεγκτικής εργασίας

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ελεγκτές του Συγκροτήματος από τη Γενική Συνέλευση των μελών της Εταιρείας στις 25 Ιουλίου 2012. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 7 ετών με βάση τις κατ’ έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Συνοχή της έκθεσης ελεγκτών με την πρόσθετη έκθεση 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 έκθεσή μας που παρουσιάστηκε στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας στις 13 Ιουνίου 2019.

Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της ΕΕ αριθ. 537/2014 όπως εφαρμόστηκε από το άρθρο 72 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017, όπως τροποποιείται από καιρού εις καιρόν (‘Ν.53(Ι)/2017’).

Άλλα νομικά θέματα

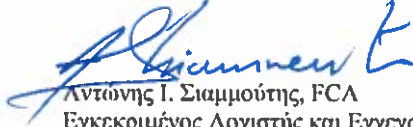
Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του Νόμου Ν.53(Ι)/2017, και με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Κατά τη γνώμη μας, η Έκθεση Διαχείρισης η ετοιμασίας της οποίας είναι ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου, έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται σε αυτή συνάδουν με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.
- Σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος του Συγκροτήματος που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο, δεν εντοπίσαμε ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης, εκτός σε σχέση με το θέμα που περιγράφεται στο μέρος “Βάση για γνώμη με επιφύλαξη”.

Άλλο Θέμα

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρείας ως σώμα σύμφωνα με το Άρθρο 10(1) του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το Άρθρο 69 του Νόμου Ν.53(1)/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 κ. Αντώνης Ι. Σιαμμούτης.



Αντώνης Ι. Σιαμμούτης, FCA
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

KPMG Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές
Εσπερίδων 14
1087 Λευκωσία
Κύπρος

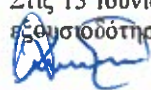
13 Ιουνίου 2019

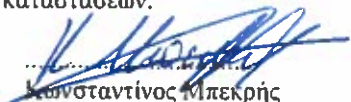
UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣΣτις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημ.	2018 €	2017 €
Στοιχεία ενεργητικού			
Επενδύσεις σε ακίνητα	14	2.348.680	2.806.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση	15	-	50.320
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	15	<u>50.320</u>	<u>-</u>
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		<u>2.399.000</u>	<u>2.856.320</u>
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	16	11.292	23.765
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	17	656.357	530.110
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	18	<u>15.977</u>	<u>150.818</u>
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		<u>683.626</u>	<u>704.693</u>
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού		<u>3.082.626</u>	<u>3.561.013</u>
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	19	2.289.534	2.289.534
Αποθεματικά		<u>(28.114)</u>	<u>262.582</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>2.261.420</u>	<u>2.552.116</u>
Υποχρεώσεις			
Δάνεια και χρηματοδοτήσεις	20	490.636	162.638
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	<u>84.165</u>	<u>68.228</u>
Σύνολο μη τρεχουσών υποχρεώσεων		<u>574.801</u>	<u>230.866</u>
Τρέχουσες δόσεις μακροπροθέσμων δανείων	20	40.293	567.822
Λοιπές Υποχρεώσεις	22	202.940	205.549
Φορολογικές υποχρεώσεις		<u>3.172</u>	<u>4.660</u>
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		<u>246.405</u>	<u>778.031</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>821.206</u>	<u>1.008.897</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>3.082.626</u>	<u>3.561.013</u>

Στις 13 Ιουνίου 2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Unigrowth Investments Public Limited ενέκρινε και εξουσιοδότησε την έκδοση αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.


.....
Ζένιος Δημητρίου
Σύμβουλος


.....
Κωνσταντίνος Μπεκρής
Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 53 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημ.	2018 €	2017 €
Εισοδήματα	9	103.519	123.594
(Ζημιά)/κέρδος από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		(14.308)	27.638
Κέρδη από διαγραφή δανείων		130.440	-
Καθαρή (ζημιά)/κέρδος από επενδυτικές δραστηριότητες	10	(417.629)	17.673
Έξοδα διοίκησης		<u>(65.891)</u>	<u>(66.250)</u>
(Ζημιά)/κέρδος από εργασίες		<u>(263.869)</u>	<u>102.655</u>
Έσοδα χρηματοδότησης		1.479	140
Έξοδα χρηματοδότησης		<u>(9.620)</u>	<u>(22.957)</u>
Καθαρά έξοδα χρηματοδότησης	11	<u>(8.141)</u>	<u>(22.817)</u>
(Ζημιά)/κέρδος πριν από τη φορολογία		(272.010)	79.838
Φορολογία	12	<u>(18.686)</u>	<u>(17.097)</u>
(Ζημιά)/κέρδος έτους		<u>(290.696)</u>	<u>62.741</u>
Λοιπά συνολικά έσοδα		-	-
Συνολικά (έξοδα)/έσοδα έτους		<u>(290.696)</u>	<u>62.741</u>
Βασική και πλήρως κατανεμημένη (ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	13	<u>(2,16)</u>	<u>0,47</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 53 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο €	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ €	Αποθεματικό προσόδου €	Σύνολο €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	<u>2.289.534</u>	<u>110.893</u>	<u>9.677</u>	<u>79.271</u>	<u>2.489.375</u>
Συνολικά έσοδα					
Κέρδος έτους	-	-	-	62.741	62.741
	<u>2.289.534</u>	<u>110.893</u>	<u>9.677</u>	<u>142.012</u>	<u>2.552.116</u>
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017/ 1 Ιανουαρίου 2018					
Συνολικά έσοδα					
Ζημιά έτους	-	-	-	(290.696)	(290.696)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018	<u><u>2.289.534</u></u>	<u><u>110.893</u></u>	<u><u>9.677</u></u>	<u><u>(148.684)</u></u>	<u><u>2.261.420</u></u>

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 τη διάρκεια των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό ως μέρισμα. Έκτακτη εισφορά για την άμυνα προς 17% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και λογίζονται κάτοικοι (domiciled) Κύπρου. Το ποσό αυτό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη εισφορά για την άμυνα καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των ιδιοκτητών.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 53 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημ.	2018 €	2017 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
(Ζημιά)/κέρδος έτους		(290.696)	62.741
Αναπροσαρμογές για:			
Κέρδη από διαγραφή δανείων		(130.440)	-
Ζημιά / (κέρδος) δίκαιων αξιών σε ακίνητα για επένδυση		457.320	(39.000)
Ζημιές/ (κέρδος) σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		(25.383)	(10.990)
Χρέωση για απομείωση στην αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού διαθέσιμων προς πώληση	15	-	4.680
Άλλα έξοδα χρηματοδότησης		-	479
Μερίσματα εισπρακτέα		(27.607)	(48.502)
Τόκους εισπρακτέους	11	(30)	(140)
Τόκους πληρωτέους	11	8.054	21.441
Φορολογία		<u>18.686</u>	<u>17.097</u>
Μετρητά που προήλθαν από εργασίες πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		9.904	7.806
Μείωση/(αύξηση) στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (Μείωση)/αύξηση στους πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα		<u>10.526</u>	<u>(8.857)</u>
Μετρητά που προήλθαν από εργασίες		<u>17.821</u>	<u>8.051</u>
Μερίσματα που εισπράχθηκαν		27.607	48.502
Φορολογία που πληρώθηκε		<u>(2.902)</u>	<u>(1.718)</u>
Καθαρά μετρητά που προήλθαν από εργασίες		<u>42.526</u>	<u>54.835</u>
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών		901.612	517.870
Πληρωμές για απόκτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού σε εύλογη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων		<u>(1.002.476)</u>	<u>(433.378)</u>
Τόκοι που εισπράχθηκαν		<u>30</u>	<u>140</u>
Καθαρά μετρητά (για)/που προήλθαν από επενδυτικές δραστηριότητες		<u>(100.834)</u>	<u>84.632</u>
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή δανείων και τόκων		(626.533)	-
Νέα Δάνεια		<u>550.000</u>	<u>-</u>
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		<u>(76.533)</u>	<u>-</u>
Καθαρή (μείωση)/αύξηση σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		(134.841)	139.467
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους		<u>150.818</u>	<u>11.351</u>
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	18	<u>15.977</u>	<u>150.818</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 μέχρι 53 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

1. Αναφέρουσα οικονομική οντότητα

Η Unigrowth Investments Public Limited (η 'Εταιρεία') συστάθηκε στην Κύπρο στις 20 Δεκεμβρίου 1999 ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας είναι στην Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου ΙΙΙ, 40, Περιστερώνα, 2731 Λευκωσία, Κύπρος.

Η κύρια δραστηριότητα του Συγκροτήματος είναι οι επενδύσεις σε κινητές και ακίνητες αξίες. Η Εταιρεία κατέχει γραφεία στην οδό Θεμιστοκλή Δέρβη 20, Λευκωσία, Κύπρος και τα οποία έχει ενοικιάσει και εισπράττει ενοίκια. Το Συγκρότημα έχει επενδύσει και σε ακίνητα στη Ρουμανία.

2. Λογιστική βάση

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και της θυγατρικής της (που μαζί αναφέρονται ως 'το Συγκρότημα').

2.1 Δήλωση συμμόρφωσης

Αυτές οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΔΠΧΑ-ΕΕ) και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ.113, των περί Αξιών και Χρηματιστηριακών αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονιστικές Αποφάσεις και των περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγματεύση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμο του 2007 έως 2014, Ν.190(I)2007.

2.2 Βάση επιμέτρησης

Αυτές οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από την περίπτωση των επενδύσεων σε χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και των επενδύσεων σε ακίνητα που παρουσιάζονται στην δίκαιη αξία τους.

3. Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας.

4. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ)

Από την 1 Ιανουαρίου 2018, το Συγκρότημα υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την ΕΕ που σχετίζονται με τις εργασίες του. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος. (βλέπε Σημ. 6).

Τα ακόλουθα Πρότυπα, Αναθεωρήσεις σε Πρότυπα και Διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αλλά δεν τέθηκαν σε ισχύ για περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2018. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες του παρουσιάζονται πιο κάτω. Το Συγκρότημα δεν προτίθεται να υιοθετήσει τα πιο κάτω πριν την ημερομηνία ισχύος τους.

(i) Πρότυπα και Διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την ΕΕ

- ΔΠΧΑ 16 'Μισθώσεις' (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).
- ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις): Τροποποιήσεις, Περικοπές ή Διακανονισμοί του Προγράμματος (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) (συνέχεια)

(i) Πρότυπα και Διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την ΕΕ (συνέχεια)

- ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις): Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Επενδύσεις σε Συνδεδεμένες Εταιρείες και Κοινοπραξίες (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).
- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9: Χαρακτηριστικά προπληρωμής με αρνητική αποζημίωση (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).
- Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, κύκλος 2015-2017 (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).
- ΕΔΔΠΧΠ 23 - 'Αβεβαιότητες σε σχέση με φορολογικούς χειρισμούς' (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).

(ii) Πρότυπα και Διερμηνείες που δεν υιοθετήθηκαν από την ΕΕ

- ΔΠΧΑ 17 'Ασφαλιστήρια συμβόλαια' (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021).
- ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) "Χαρακτηριστικά Προπληρωμών με Αρνητική Αποζημίωση" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019).

Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι η υιοθέτηση των πιο πάνω προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς σε μελλοντικές περιόδους δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

5. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς απαιτεί από τη Διεύθυνση, την άσκηση κρίσης, τη διατύπωση εκτιμήσεων και παραδοχών του Συγκροτήματος οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών και των υπό αναφορά ποσών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, εσόδων και εξόδων. Οι εκτιμήσεις και οι υποστηρίζουσες παραδοχές βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες οι οποίοι πιστεύεται ότι είναι λογικοί υπό τις περιστάσεις. Τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις.

Οι εκτιμήσεις και υποστηρίζουσες παραδοχές επανεξετάζονται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε εκτιμήσεις αναγνωρίζονται μελλοντικά, δηλαδή στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται αν η αναθεώρηση επηρεάζει μόνο αυτή την περίοδο ή την περίοδο της αναθεώρησης και μελλοντικές περιόδους αν η αναθεώρηση επηρεάζει τόσο την τρέχουσα όσο και μελλοντικές περιόδους.

5.1 Παραδοχές και εκτιμήσεις

Πληροφορίες για παραδοχές και εκτιμήσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς οι οποίες έχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδες σφάλμα στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος περιγράφονται στις πιο κάτω σημειώσεις:

- Σημείωση 10 - 'Φορολογία' - για τον καθορισμό οποιασδήποτε πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος.
- Σημείωση 14 Προσδιορισμός δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

5.2 Υπολογισμός εύλογης αξίας

Μερικές από τις λογιστικές αρχές και γνωστοποιήσεις του Συγκροτήματος απαιτούν τον υπολογισμό της εύλογης αξίας για χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις.

Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων το Συγκρότημα χρησιμοποιεί, όσο το δυνατόν περισσότερο, παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Οι εύλογες αξίες κατηγοριοποιούνται σε διαφορετικά επίπεδα στην ιεραρχία εύλογων αξιών ανάλογα με τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στις μεθόδους αποτίμησης, ως ακολούθως:

- Επίπεδο 1 - τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - πληροφορίες πέραν των τιμών χρηματιστηρίου που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 και που αφορούν τα στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεις, είτε άμεσα (δηλαδή τιμές) είτε έμμεσα (δηλαδή που πηγάζουν από τις τιμές).
- Επίπεδο 3 - πληροφορίες για το στοιχείο ενεργητικού ή υποχρέωση που δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.

Εάν οι πληροφορίες που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων εμπίπτουν σε διαφορετικά επίπεδα στην ιεραρχία εύλογων αξιών, τότε η συνολική εύλογη αξία κατηγοριοποιείται στο ίδιο επίπεδο στην ιεραρχία εύλογων αξιών με το χαμηλότερο επίπεδο των πληροφοριών οι οποίες είναι σημαντικές στο συνολικό υπολογισμό.

Το Συγκρότημα αναγνωρίζει τις μεταφορές μεταξύ διάφορων επιπέδων στην ιεραρχίας εύλογης αξίας στο τέλος της περιόδου αναφοράς όπου παρουσιάστηκε η αλλαγή.

6. Αλλαγές σημαντικών λογιστικών αρχών

Το Συγκρότημα υιοθέτησε τις ακόλουθες τροποποιήσεις προτύπων και νέων διερμηνειών με ημερομηνία αρχικής εφαρμογής την 1 Ιανουαρίου 2018. Η φύση και η επίδραση των αλλαγών περιγράφονται πιο κάτω:

Το Συγκρότημα έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 15 (σημείωση 6.1) και το ΔΠΧΑ 9 (σημείωση 6.2) την 1 Ιανουαρίου 2018. Η φύση και η επίδραση των αλλαγών περιγράφονται πιο κάτω. Αριθμός νέων Προτύπων εφαρμόζονται από την 1 Ιανουαρίου 2018 αλλά δεν έχουν επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

6.1 ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες

Το ΔΠΧΑ 15 θεσπίζει ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο βάση του οποίου καθορίζεται κατά πόσο, το ποσό και ο χρόνος αναγνώρισης εσόδων που απορρέουν από μια σύμβαση με πελάτη. Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 15 προϋποθέτει ως εκ των πραγμάτων την κατάργηση των ΔΛΠ 11 Συμβάσεις κατασκευής έργων και ΔΛΠ 18 Έσοδα και τις συναφείς διερμηνείες. Με βάση το ΔΠΧΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ή ενόσω ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο ενός υποσχόμενου αγαθού ή μιας υπηρεσίας. Ο χρονικός προσδιορισμός της μεταβίβασης ελέγχου - μια δεδομένη χρονική στιγμή ή σε βάθος χρόνου - είναι αποτέλεσμα άσκησης κριτικής σκέψης.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

6. Αλλαγές σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Το Συγκρότημα υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 15 αναδρομικά, με τη σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής του Προτύπου να αναγνωρίζεται την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής (1η Ιανουαρίου 2018).

Ως εκ τούτου, οι συγκριτικές πληροφορίες δεν έχουν επαναπροσδιοριστεί και παρουσιάζονται υπό τις υποδείξεις του ΔΛΠ 11, ΔΛΠ 18 και των συναφή διερμηνειών καθώς επίσης υπολείπονται τις απαιτήσεις γνωστοποίησης του ΔΠΧΑ 15.

Η εφαρμογή του προτύπου στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 δεν έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στα αρχικά αποθεματικά και στην αναγνώριση των εισοδημάτων.

6.2 ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα

Το ΔΠΧΑ 9 καθορίζει τις απαιτήσεις για την αναγνώριση και επιμέτρηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και ορισμένων συμβάσεων αγοράς ή πώλησης μη χρηματοοικονομικών στοιχείων. Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση.

Επιπλέον, το Συγκρότημα έχει υιοθετήσει επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις που εφαρμόζονται στις γνωστοποιήσεις για το 2018 αλλά δεν έχουν γενικά εφαρμοστεί στις συγκριτικές πληροφορίες.

Δεν υπάρχει επίδραση στο αρχικό υπόλοιπο των αποθεματικών από τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9 (περιγραφή της μεθόδου μετάβασης γίνεται στην παράγραφο 6.2.2 πιο κάτω).

6.2.1 Κατάταξη και επιμέτρηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Το ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει τρεις κύριες κατηγορίες για την κατάταξη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, όπως επιμετρούμενα: στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων, και στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 γενικά βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου του Συγκροτήματος για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού. Το ΔΠΧΑ 9 απαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 που περιλάμβαναν κράτηση μέχρι τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα παράγωγα που ενσωματώνονται σε συμβάσεις όπου το κύριο συμβόλαιο είναι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου δεν διαχωρίζονται ποτέ. Αντ' αυτού, το υβριδικό χρηματοοικονομικό μέσο - στο σύνολό του - αξιολογείται για ταξινόμηση.

Το ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την κατάταξη και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

Η Σημείωση 7 εξηγεί τους τρόπους με τον οποίους το Συγκρότημα κατατάσσει και επιμετρά χρηματοοικονομικά μέσα και αναγνωρίζει συναφή κέρδη και ζημιές σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

6. Αλλαγές σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Ο πιο κάτω πίνακας και οι συνοδευτικές σημειώσεις που ακολουθούν εξηγούν τις αρχικές κατηγορίες επιμέτρησης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 και τις νέες κατηγορίες επιμέτρησης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων την 1 Ιανουαρίου 2018.

	Αρχική ταξινόμηση σύμφωνα με το ΔΛΠ 39	Νέα κατάταξη σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9	Νέα λογιστική αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 39	Νέα λογιστική αξία σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού				
Συμμετοχικοί τίτλοι	(i) Διαθέσιμα προς πώληση	Δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	<u>50.320</u>	<u>50.320</u>
Σύνολο χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού			<u><u>50.320</u></u>	<u><u>50.320</u></u>

(i) Οι εν λόγω συμμετοχικοί τίτλοι αντιπροσωπεύουν επενδύσεις που το Συγκρότημα προτίθεται να διατηρήσει μακροπρόθεσμα για στρατηγικούς σκοπούς. Όπως επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ. 9, το Συγκρότημα έχει ορίσει αυτές τις επενδύσεις κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής όπως επιμετρούνται στην δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018**6. Αλλαγές σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)**

Ο παρακάτω πίνακας συμφωνεί τις λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 στις λογιστικές αξίες σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9 για τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9 την 1 Ιανουαρίου 2018.

	ΔΛΠ 39 Λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017	Ανακατάταξη	Επαναμέτρηση	ΔΠΧΑ 9 λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου 2018
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού				
Δίκαιη αξία μέσω των συνολικών εσόδων				
Αρχικό υπόλοιπο: Επενδύσεις διαθέσιμες προς πώληση	50.320			
Ανακατάταξη		(50.320)	-	
Τελικό υπόλοιπο: Δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων				50.320
Συνολικό κόστος	<u>50.320</u>	<u>(50.320)</u>	<u>-</u>	<u>50.320</u>

6.2.2 Μετάβαση

Αλλαγές στις λογιστικές αρχές ως αποτέλεσμα της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 έχουν εφαρμοστεί αναδρομικά, εκτός όπως περιγράφεται πιο κάτω.

- Οι πιο κάτω κρίσεις έχουν πραγματοποιηθεί στη βάση των γεγονότων και συγκυριών που υπήρχαν κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής
 - Ο προσδιορισμός των επενδύσεων σε συμμετοχικούς τίτλους που δεν διακρατούνται για διαπραγμάτευση όπως παρουσιάζει στα λοιπά συνολικά έσοδα μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία (FVOCI).

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

7. Σημαντικές λογιστικές αρχές

Οι ακόλουθες λογιστικές αρχές εφαρμόστηκαν με συνέπεια κατά τα υπό αναφορά έτη για τα αποτελέσματα χρήσης, εκτός όπως αναφέρεται στη σημείωση 6. Οι λογιστικές αρχές εφαρμόστηκαν με συνοχή από όλες τις εταιρείες του Συγκροτήματος

7.1 Αλλαγές στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα του Συγκροτήματος σε υφιστάμενες θυγατρικές

Αλλαγές στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα σε θυγατρικές, τα οποία δεν έχουν ως αποτέλεσμα την απώλεια ελέγχου, λογίζονται ως συναλλαγές ιδίων κεφαλαίων. Οι λογιστικές αξίες των ελεγχουσών και μη ελεγχουσών συμμετοχών προσαρμόζονται έτσι ώστε να αντικατοπτρίζουν τις αλλαγές στις σχετικές τους συμμετοχές στις θυγατρικές. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ του ποσού κατά το οποίο οι μη ελέγχουσες συμμετοχές προσαρμόζονται και της εύλογης αξίας του ανταλλάγματος που καταβλήθηκε ή εισπράχθηκε αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια ως συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες που δρουν υπό την ιδιότητα τους ως ιδιοκτήτες. Δεν γίνονται προσαρμογές στην υπεραξία και κανένα κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Όταν το Συγκρότημα απωλέσει τον έλεγχο θυγατρικής, το κέρδος ή ζημία που προκύπτει υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (i) του συνόλου της δίκαιης αξίας του ανταλλάγματος που εισπράχθηκε και της δίκαιης αξίας τυχόν διακρατηθείσας συμμετοχής και (ii) της προηγούμενης λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας) και των υποχρεώσεων της θυγατρικής και τυχόν μη ελέγχουσας συμμετοχής. Όταν περιουσιακά στοιχεία της θυγατρικής παρουσιάζονται σε επανεκτιμημένα ποσά ή δίκαιες αξίες και το σχετικό συνολικό κέρδος ή ζημία έχει αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα και συσσωρεύτηκαν στα ίδια κεφάλαια λογίζονται ως εάν το Συγκρότημα είχε απευθείας πωλήσει τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία (δηλ. επαναταξινομούνται στα αποτελέσματα ή μεταφέρονται απευθείας στα συσσωρευμένα κέρδη όπως προνοούν τα σχετικά ΔΠΧΑ). Η δίκαιη αξία τυχόν επένδυσης που διακρατείται στην πρώην εξαρτημένη κατά την ημερομηνία απώλειας του ελέγχου, θεωρείται ως δίκαιη αξία κατά την αρχική αναγνώριση και λογίζεται μεταγενέστερα με βάση το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά μεσά: Αναγνώριση και Επιμέτρηση, ή όπου εφαρμόζεται, το κόστος κατά την αρχική αναγνώριση μιας επένδυσης σε συνδεδεμένη ή από κοινού ελεγχόμενη οντότητα.

7.2 Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα

Το Συγκρότημα δραστηριοποιείται σε δυο επιχειρηματικούς τομείς, τις επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά μέσα και τις επενδύσεις σε ακίνητα. Το Συγκρότημα είναι οργανωμένο σε ένα λειτουργικό τομέα και δραστηριοποιείται στην Κύπρο, στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες. Ο ανώτερος λειτουργικός υπεύθυνος για την λήψη αποφάσεων είναι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

7.3 Αναγνώριση εισοδημάτων

Εισόδημα από επενδύσεις σε χρηματιστηριακές αξίες

Μερίσματα από επενδύσεις σε χρηματιστηριακές αξίες αναγνωρίζονται όταν αποδειχθεί το δικαίωμα του Συγκροτήματος να εισπράξει. Φόροι που έχουν παρακρατηθεί μεταφέρονται στα αποτελέσματα. Οι τόκοι εισπρακτέοι από επενδύσεις σε χρηματιστηριακές αξίες αναγνωρίζονται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

7. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)**7.3 Αναγνώριση εισοδημάτων (συνέχεια)**

Το κέρδος ή η ζημιά από την εκποίηση επενδύσεων το οποίο αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ των καθαρών εισπράξεων και της λογιστικής αξίας των επενδύσεων που εκποιούνται, μεταφέρεται στα αποτελέσματα.

Η διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας των επενδύσεων στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και της μέσης τιμής κόστους αντιπροσωπεύει μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή μη πραγματοποιηθείσες ζημιές και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στην περίοδο που αυτή προκύπτει

Εισόδημα από ενοίκια

Το εισόδημα από ενοίκια αναγνωρίζεται με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων ανάλογα με την ουσία των σχετικών συμφωνιών.

7.4 Πιστωτικά μερίσματα

Τα πιστωτικά μερίσματα αναγνωρίζονται όταν αποδειχθεί το δικαίωμα του Συγκροτήματος να εισπράξει.

7.5 Έσοδα χρηματοδότησης

Τα έσοδα χρηματοδότησης περιλαμβάνουν τόκους εισπρακτέους που υπολογίζονται με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου.

7.6 Έξοδα χρηματοδότησης

Χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα δανεισμού αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

7.7 Μετατροπή ξένου νομίσματος**(i) Νομίσματα λειτουργίας**

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις κάθε εταιρείας του Συγκροτήματος αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η κάθε εταιρεία ('το νόμισμα λειτουργίας').

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

7. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)

7.7 Μετατροπή ξένου νομίσματος (συνέχεια)

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται στα νομίσματα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής. Χρηματικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις που αποτιμούνται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο νόμισμα λειτουργίας χρησιμοποιώντας την τιμή συναλλάγματος την ημέρα της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Μη χρηματικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις που επιμετρώνται σε εύλογη αξία σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο νόμισμα λειτουργίας στην τιμή που ισχύει όταν υπολογίζεται η εύλογη αξία. Μη χρηματικά στοιχεία που επιμετρώνται σε ιστορικό κόστος σε ξένο συνάλλαγμα μετατρέπονται στην τιμή την ημέρα της συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή με τη συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει την ημερομηνία αναφοράς χρηματικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων που είναι σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και παρουσιάζονται στα έξοδα χρηματοδότησης.

Συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από την μετατροπή των ακόλουθων στοιχείων αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα

- επένδυση σε συμμετοχικούς τίτλους ορίζεται όπως επιμετρείται σε εύλογη αξία μέσω λοιπων συνολικών εσόδων (2017: επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους διαθέσιμες προς πώληση (εκτός απομείωσης, όπου συναλλαγματικές διαφορές που έχουν αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά έσοδα μεταφέρονται στα αποτελέσματα)
- χρηματοοικονομική υποχρέωση που ορίζεται ως αντιστάθμιση καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση εξωτερικού
- επιλέξιμες αντισταθμίσεις ταμειακών ροών όταν η αντιστάθμιση είναι αποτελεσματική

7.8 Φορολογία

Η φορολογία αφορά τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία και αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων εκτός από τις περιπτώσεις που αφορά τις συνενώσεις επιχειρήσεων ή αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια ή στα λοιπά συνολικά έσοδα.

Τρέχουσα φορολογία

Οι φορολογικές υποχρεώσεις και στοιχεία ενεργητικού για την τρέχουσα και τις προηγούμενες περιόδους υπολογίζονται με βάση το ποσό που αναμένεται ότι θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί από τις φορολογικές αρχές χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που είχαν θεσπισθεί ή ουσιαστικά θεσπισθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς. Η φορολογία περιλαμβάνει οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στην πληρωτέα φορολογία σε σχέση με προηγούμενες περιόδους.

Αναβαλλόμενη φορολογία

Γίνεται πλήρης πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και των αντίστοιχων ποσών στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι φορολογικοί συντελεστές που θεσπίστηκαν στο παρόν στάδιο χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

7. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)

7.8 Φορολογία (συνέχεια)

Χρεωστικά υπόλοιπα αναβαλλόμενης φορολογίας αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμο δικαίωμα συμψηφισμού των τρεχόντων φορολογικών απαιτήσεων με τις τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν σχετίζονται με φορολογία από την ίδια φορολογική αρχή και το Συγκρότημα έχει την πρόθεση να τακτοποιήσει τις τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε καθαρή βάση.

7.9 Μερίσματα

Η διανομή μερισμάτων στους ιδιοκτήτες της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο έτος που τα μερίσματα εγκρίνονται.

7.10 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, που περιλαμβάνουν κυρίως καταστήματα και γραφεία, κατέχονται από το Συγκρότημα για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίου και/ή για κεφαλαιακή ενίσχυση και δεν χρησιμοποιούνται από τον ίδιο. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παρουσιάζονται σε εύλογη αξία, που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από εξωτερικούς εκτιμητές. Αλλαγές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Ένα στοιχείο επενδύσεων σε ακίνητα διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν αποσύρεται μόνιμα από τη χρήση και δεν αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του στοιχείου ενεργητικού. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά τη διαγραφή του ακινήτου (υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του στοιχείου ενεργητικού) περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα στην περίοδο κατά την οποία το ακίνητο διαγράφεται. Όταν επένδυση σε ακίνητα που είχαν ταξινομηθεί προηγούμενος στα ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός πωληθούν, τότε σχετικά ποσά που συμπεριλαμβάνονται στο αποθεματικό επανεκτίμησης μεταφέρονται στο αποθεματικό προσόδου.

7.11 Μισθώσεις

Κατά την αρχική αναγνώριση μιας συμφωνίας, το Συγκρότημα καθορίζει εάν η συμφωνία είναι ή περιλαμβάνει μίσθωση.

Οι μισθώσεις ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις όταν σύμφωνα με τους όρους μίσθωσης μεταφέρονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας στον μισθωτή. Όλες οι υπόλοιπες μισθώσεις ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Λειτουργικές μισθώσεις

Τα πληρωτέα μισθώματα σε περίπτωση λειτουργικής μίσθωσης επιβαρύνουν τα αποτελέσματα με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της σχετικής μίσθωσης. Τα οφέλη που έχουν ληφθεί ή θα ληφθούν ως κίνητρο για να συναφθεί μια λειτουργική μίσθωση επίσης κατανέμονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της σχετικής μίσθωσης.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

7. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)

7.12 Χρηματοοικονομικά μέσα

7.12.1 Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται από τη στιγμή που το Συγκρότημα καθίσταται ένα μέρος των συμβαλλόμενων του χρηματοοικονομικού μέσου.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο (εκτός αν πρόκειται για εμπορικούς χρεώστες χωρίς σημαντικό στοιχείο χρηματοδότησης) ή χρηματοοικονομική υποχρέωση, αποτιμάται αρχικά στην δίκαιη αξία συν, για ένα στοιχείο που δεν αποτιμάται στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, τα έξοδα συναλλαγής που μπορούν να αποδοθούν άμεσα για την απόκτηση ή την έκδοσή του. Εμπορικοί χρεώστες χωρίς σημαντικό στοιχείο χρηματοδότησης αρχικά αποτιμούνται στην τιμή συναλλαγής.

7.12.2 Κατάταξη και μεταγενέστερη επιμέτρηση

7.12.2.1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού - αρχή που εφαρμόζεται από την 1ην Ιανουαρίου 2018

Κατά την αρχική αναγνώριση, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται όπως επιμετράται σε: αποσβεσμένο κόστος; δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων - χρεωστικοί τίτλοι; δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων - μετοχικοί τίτλοι; ή δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού δεν ανακατατάσσονται μετά την αρχική τους αναγνώριση εκτός εάν το Συγκρότημα αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο που εφαρμόζει για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, οπότε όλα τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ανακατατάσσονται την πρώτη ημέρα της πρώτης περιόδου αναφοράς μετά την αλλαγή του επιχειρηματικού μοντέλου.

Μία επένδυση σε χρεωστικό τίτλο επιμετρείται σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων εάν πληρεί και τους δύο ακόλουθους όρους και δεν έχει οριστεί σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων:

- διατηρείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμιακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, και
- οι συμβατικοί του όροι δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που δεν ταξινομούνται ως αποτιμώμενα σε αποσβεσμένο κόστος ή σε δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, όπως περιγράφεται πιο πάνω, αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Αυτό περιλαμβάνει όλα τα παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού. Κατά την αρχική αναγνώριση, το Συγκρότημα μπορεί να επιλέξει αμετάκλητα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις απαιτήσεις για να αποτιμάται σε αποσβεσμένο κόστος ή σε δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, να αποτιμάται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, αν αυτό εξαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια λογιστική αναντιστοιχία που διαφορετικά θα προέκυπτε.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

7. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)

7.12 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Πριν την 1 Ιανουαρίου 2018 το Συγκρότημα επιμετρούσε τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως ακολούθως:

(i) Απαιτήσεις από εμπορικές και άλλες δραστηριότητες

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις παρουσιάζονται στην ονομαστική τους αξία μείον πρόβλεψη για επισφαλή χρέη, που υπολογίζονται με βάση την εξέταση όλων των εκκρεμούντων ποσών στο τέλος του έτους. Ποσά που δεν μπορούν να εισπραχθούν διαγράφονται όταν εντοπίζονται.

(ii) Επενδύσεις

Το Συγκρότημα ταξινομεί τις επενδύσεις του σε μετοχές και ομόλογα στις ακόλουθες κατηγορίες: χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, δάνεια και εισπρακτέα, επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη και χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση. Η ταξινόμηση των επενδύσεων εξαρτάται από το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν οι επενδύσεις. Η Διεύθυνση αποφασίζει την κατάλληλη ταξινόμηση των επενδύσεων κατά την αρχική αναγνώριση.

- *Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων*
Η κατηγορία αυτή αναλύεται σε δύο υποκατηγορίες: χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού προς εμπορία και αυτά που ορίστηκαν σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση. Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού περιλαμβάνεται σε αυτή την κατηγορία αν αποκτήθηκε με κύριο σκοπό τη δημιουργία κέρδους από βραχυπρόθεσμες διακυμάνσεις των τιμών. Τα στοιχεία ενεργητικού στην κατηγορία αυτή ταξινομούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού αν είναι προς εμπορία ή αναμένεται να πωληθούν μέσα σε δώδεκα μήνες από την ημερομηνία αναφοράς.
- *Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση*
Επενδύσεις που αποκτούνται για απεριόριστο χρονικό διάστημα, οι οποίες μπορεί να πωληθούν λόγω ανάγκης ρευστότητας ή αλλαγών στα επιτόκια ταξινομούνται ως χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση και περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού εκτός αν η διεύθυνση έχει τη δεδηλωμένη πρόθεση να κρατήσει τις επενδύσεις αυτές για λιγότερο από δώδεκα μήνες από την ημερομηνία αναφοράς ή εκτός αν θα χρειαστεί να πωληθούν για αύξηση του λειτουργικού κεφαλαίου που σε τέτοια περίπτωση περιλαμβάνονται στα κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού.

Αναγνώριση και Επιμέτρηση:

Αγορές και πωλήσεις επενδύσεων με βάση συμβόλαιο κανονικής παράδοσης αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία το Συγκρότημα δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο ενεργητικού. Οι επενδύσεις αναγνωρίζονται αρχικά σε εύλογη αξία, πλέον το κόστος άμεσα αποδιδόμενο στη συναλλαγή για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που δεν παρουσιάζονται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων τα άμεσα έξοδα της συναλλαγής αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

7. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)

7.12 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

(ii) Επενδύσεις (συνέχεια)

Πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές που προέρχονται από αλλαγές στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από αλλαγές στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού διαθέσιμων προς πώληση αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα και στη συνέχεια στα ίδια κεφάλαια. Όταν χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση πωληθούν ή υποστούν απομείωση στην αξία, οι συσσωρευμένες αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία στα ίδια κεφάλαια αναταξινόμούνται στα αποτελέσματα.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων που διαπραγματεύονται σε μια ενεργή αγορά βασίζεται στη χρηματιστηριακή τιμή πλειοδότησης. Εάν η αγορά για ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού δεν είναι ενεργή όπως επίσης και για μη εισηγμένες μετοχές, το Συγκρότημα προσδιορίζει την εύλογη αξία χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Οι μέθοδοι αποτίμησης περιλαμβάνουν τη χρήση πρόσφατων συναλλαγών που έγιναν σε καθαρά εμπορική βάση, αναφορά σε παρόμοιους τίτλους και μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών κάνοντας μέγιστη χρήση δεδομένων της αγοράς και ελάχιστη χρήση εσωτερικών δεδομένων του Συγκροτήματος. Για μετοχές όπου η εύλογη αξία δεν μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία, αναγνωρίζονται σε κόστος μείον οποιαδήποτε απομείωση στην αξία.

(iii) Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Για σκοπούς της ενοποιημένης κατάστασης ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα.

(iv) Δάνεια

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

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

7. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)

7.12 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

7.12.3 Απομείωση:

- Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές είναι μια σταθμισμένη-βάση πιθανοτήτων-πιθανή εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών. Οι πιστωτικές ζημιές αποτιμώνται ως η παρούσα αξία όλων των ελλειμμάτων σε μετρητά (π.χ. η διαφορά μεταξύ των ταμειακών ροών που οφείλονται στην οικονομική οντότητα σύμφωνα με τη σύμβαση και των ταμειακών ροών που το Συγκρότημα αναμένει να λάβει). Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές προεξοφλούνται στο πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού.

- Απομειωμένα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, το Συγκρότημα αξιολογεί εάν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που μεταφέρονται σε αποσβεσμένο κόστος και οι επενδύσεις σε χρεόγραφα σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων είναι πιστωτικά απομειωμένα. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι "πιστωτικά απομειωμένο" όταν έχουν συμβεί ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν αρνητική επίδραση στις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού.

- Παρουσίαση της πρόβλεψης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στην κατάσταση οικονομικής θέσης

Η πρόβλεψη για χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμώνται σε αποσβεσμένο κόστος αφαιρούνται από την ακαθάριστη αναγραφόμενη αξία των στοιχείων ενεργητικού. Για τις επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, η πρόβλεψη χρεώνεται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων και αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

- Διαγραφή

Η ακαθάριστη λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού διαγράφεται όταν το Συγκρότημα δεν έχει εύλογες προσδοκίες να ανακτήσει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο σύνολό του ή μέρος αυτού. Για τους εμπορικούς χρεώστες, το Συγκρότημα έχει μια πολιτική αποσβέσεως της μεικτής αναγραφόμενης αξίας μόνο όταν υπάρχουν νομικές διασφαλίσεις ότι το Συγκρότημα έχει ασκήσει όλα τα νομικά του δικαιώματα και τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού δεν μπορούν να ανακτηθούν ή το Συγκρότημα έχει συνάψει συμφωνία για μερική διευθέτηση του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού και το υπόλοιπο μπορεί να διαγραφεί.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν εξοφλείται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που ανταλλάσσεται από μια άλλη με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους αντιμετωπίζεται λογιστικά ως εξόφληση της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Διαφορές που προκύπτουν αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

7. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)

7.13 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν, και μόνο όταν, το Συγκρότημα έχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών και υπάρχει η πρόθεση είτε διακανονισμού του καθαρού υπολοίπου, είτε είσπραξης του ποσού της απαίτησης με ταυτόχρονη εξόφληση της υποχρέωσης.

7.14 Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Τα στοιχεία ενεργητικού με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά ελέγχονται κάθε χρόνο για απομείωση στην αξία τους. Τα στοιχεία ενεργητικού (εκτός από βιολογικά στοιχεία ενεργητικού, επένδυση σε ακίνητα, αποθέματα και αναβαλλόμενη φορολογία) που αποσβένονται ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις δείχνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η υπεραξία ελέγχεται για απομείωση σε ετήσια βάση.

Για το σκοπό του ελέγχου για απομείωση, τα στοιχεία ενεργητικού ομαδοποιούνται στις μικρότερες ομάδες στοιχείων ενεργητικού που δημιουργούν ταμειακές ροές από τη συνεχή χρήση και είναι κυρίως ανεξάρτητες από τις ταμειακές εισροές από άλλα στοιχεία ενεργητικού ή μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Η υπεραξία που προκύπτει από τη συνένωση επιχειρήσεων κατανέμεται στις μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών ή ομάδες μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών που αναμένεται να ωφεληθούν από τις συνέργειες της συνένωσης.

Το ανακτήσιμο ποσό ενός στοιχείου ενεργητικού ή μιας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών είναι η υψηλότερη αξία από την αξία λόγω χρήσης και της εύλογης αξίας μείον το κόστος πώλησης. Για τον υπολογισμό της αξίας λόγω χρήσης γίνεται μια εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών οι οποίες προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους χρησιμοποιώντας ένα προ φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο αντανakλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους συναφείς κινδύνους με το στοιχείο ενεργητικού ή τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

Αναγνωρίζεται ζημιά απομείωσης όταν η λογιστική αξία ενός στοιχείου ενεργητικού ή μιας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό τους.

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οι ζημιές απομείωσης κατανέμονται μειώνοντας πρώτα τη λογιστική αξία της υπεραξίας που έχει κατανεμηθεί στη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών και στη συνέχεια μειώνοντας τη λογιστική αξία των λοιπών στοιχείων ενεργητικού στη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών σε αναλογική βάση.

Η ζημιά απομείωσης σε σχέση με την υπεραξία δεν αντιστρέφεται. Για άλλα στοιχεία ενεργητικού, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται μόνο στο βαθμό που η λογιστική αξία του στοιχείου ενεργητικού δεν υπερβαίνει τη λογιστική αξία που θα είχε το στοιχείο ενεργητικού, καθαρή από αποσβέσεις, αν η ζημιά απομείωσης δεν είχε αναγνωρισθεί.

7.15 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε από την Εταιρεία και την ονομαστική αξία του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου μεταφέρεται στο αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

7. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)**7.16 Προβλέψεις**

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν το Συγκρότημα έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση που προκύπτει από προηγούμενα γεγονότα, είναι πιθανό να υπάρξει ροή στοιχείων ενεργητικού για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Όταν το Συγκρότημα αναμένει η πρόβλεψη να αποπληρωθεί, για παράδειγμα με βάση ένα ασφαλιστικό συμβόλαιο, η αποπληρωμή αναγνωρίζεται ως ξεχωριστό στοιχείο ενεργητικού μόνο όταν η αποπληρωμή είναι σχεδόν βεβαία.

7.17 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αντιπροσωπεύουν ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία αναφοράς.

7.18 Συγκριτικά ποσά

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

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018**8. Λειτουργικοί τομείς**

Το Συγκρότημα στο σύνολο του, λειτουργεί ως ένας λειτουργικός τομέας.

Ο ανώτερος λειτουργικός υπεύθυνος για τη λήψη αποφάσεων είναι το Διοικητικό Συμβούλιο του Συγκροτήματος που συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στις συναντήσεις του το Διοικητικό Συμβούλιο μελετά τις οικονομικές πληροφορίες που ετοιμάζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και αποτελούνται από την κατάσταση συνολικών εσόδων και την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Τα αποτελέσματα του λειτουργικού τομέα για το 2018, πριν τα διοικητικά και άλλα έξοδα παρουσιάζονται πιο κάτω:

2018	Κύπρος €	Ρουμανία €	Σύνολο €
Ενοίκια εισπρακτέα	75.912	-	75.912
Πιστωτικά μερίσματα	27.607	-	27.607
Πιστωτικοί τόκοι	30	-	30
Τόκοι πληρωτέοι	(9.547)	(72)	(9.619)
Φορολογία	18.686	-	18.686
Ζημιές από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	25.383	-	25.383
Κέρδη/(ζημιές) δίκαιων αξιών σε ακίνητα για επένδυση	<u>77.000</u>	<u>(578.770)</u>	<u>(501.770)</u>
	<u>215.071</u>	<u>(578.842)</u>	<u>(363.771)</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα/θυγατρικές εταιρείες	1.103.000	1.245.680	2.348.680
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	50.320	-	50.320
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	656.357	-	656.357
Μετρητά στην τράπεζα	15.108	869	15.977
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	53	11.239	11.292
Δάνεια και χρηματοδοτήσεις	(530.929)	-	(530.929)
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(84.165)	-	(84.165)
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	(201.155)	(1.785)	(202.940)
Φορολογικές υποχρεώσεις	<u>(3.172)</u>	<u>-</u>	<u>(3.172)</u>
	<u>1.005.417</u>	<u>1.256.003</u>	<u>2.261.420</u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

8. Λειτουργικοί τομείς (συνέχεια)

2017	Κύπρος €	Ρουμανία €	Σύνολο €
Ενοίκια εισπρακτέα	75.092	-	75.092
Πιστωτικά μερίσματα	48.502	-	48.502
Πιστωτικοί τόκοι	140	-	140
Τόκοι πληρωτέοι	(22.437)	(520)	(22.957)
Φορολογία	(17.097)	-	(17.097)
Ζημιές από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που διαθέσιμα προς πώληση	(4.680)	-	(4.680)
Ζημιές από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	10.991	-	10.991
Κέρδη/(ζημιές) δίκαιων αξιών σε ακίνητα για επένδυση	39.000	-	39.000
	<u>129.511</u>	<u>-</u>	<u>128.991</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα/θυγατρικές εταιρείες	1.026.000	1.780.000	2.806.000
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	50.320	-	50.320
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	530.110	-	530.110
Μετρητά στην τράπεζα	145.938	4.880	150.818
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	12.774	10.991	23.765
Δάνεια και χρηματοδοτήσεις	(730.460)	-	(730.460)
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(68.228)	-	(68.228)
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	(203.766)	(1.785)	(205.551)
Φορολογικές υποχρεώσεις	(4.660)	-	(4.660)
	<u>758.028</u>	<u>1.794.086</u>	<u>2.552.114</u>

9. Εισοδήματα

	2018 €	2017 €
Πιστωτικά μερίσματα	27.607	48.502
Ενοίκια εισπρακτέα	<u>75.912</u>	<u>75.092</u>
	<u>103.519</u>	<u>123.594</u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018**10. Καθαρή (ζημιά)/κέρδος από επενδυτικές δραστηριότητες**

	2018 €	2017 €
Καθαρή (ζημιά)/κέρδος δίκαιων αξιών σε επένδυση σε ακίνητα	(457.320)	39.000
Κέρδη/(Ζημιές) εύλογων αξιών σε χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	39.691	(16.647)
Χρέωση για απομείωση στην αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού διαθέσιμων προς πώληση	-	(4.680)
	<u>(417.629)</u>	<u>17.673</u>

11. Καθαρά έσοδα και έξοδα χρηματοδότησης

	2018 €	2017 €
Πιστωτικοί τόκοι	30	140
Συναλλαγματικό κέρδος	<u>1.449</u>	<u>-</u>
Συναλλαγματική ζημιά	-	(470)
Τόκοι πληρωτέοι	(8.054)	(21.441)
Άλλα έξοδα χρηματοδότησης	<u>(1.566)</u>	<u>(1.046)</u>
Καθαρά έξοδα χρηματοδότησης	<u><u>(8.141)</u></u>	<u><u>(22.817)</u></u>

12. Φορολογία

	2018 €	2017 €
Εταιρικός φόρος	1.708	1.758
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα έτους	-	1.718
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα - προηγούμενων ετών	1.041	-
Αναβαλλόμενη φορολογία - χρέωση	21 <u>15.937</u>	<u>13.621</u>
Χρέωση έτους	<u><u>18.686</u></u>	<u><u>17.097</u></u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

12. Φορολογία (συνέχεια)Συμφιλίωση φορολογίας με βάση το φορολογητέο εισόδημα και φορολογίας με βάση της (λογιστικής ζημιάς)/το λογιστικό κέρδος:

	2018 €	2017 €
Λογιστική (ζημιά)/κέρδος πριν από τη φορολογία	<u>(272.010)</u>	<u>79.838</u>
Φορολογία με βάση τους φορολογικούς συντελεστές	(34.001)	9.980
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	62.469	3.706
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκειται σε φορολογία	(28.328)	(12.689)
10% επιπρόσθετη φορολογία	1.568	761
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα	-	1.718
Αναβαλλόμενη φορολογία	15.937	13.621
Φόροι προηγούμενων ετών	<u>1.041</u>	<u>-</u>
Φορολογία ως η ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων - χρέωση	<u>18.686</u>	<u>17.097</u>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 12,5% (2014: 12,5%). Επιπρόσθετα, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις το 75% των μεικτών ενοικίων που εισπράττει το Συγκρότημα υπόκεινται σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα με συντελεστή 3%.

Κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις τόκοι εισπρακτέοι μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 30%. Σε τέτοιες περιπτώσεις οι τόκοι αυτοί εξαιρούνται από εταιρικό φόρο. Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματα από το εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 17%.

13. Κέρδη ανά μετοχή

	2018 €	2017 €
Βασική και πλήρως κατανεμημένη (ζημιά)/κέρδη που αναλογεί στους ιδιοκτήτες	<u>(290.696)</u>	<u>62.741</u>
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια του έτους	<u>13.467.849</u>	<u>13.467.849</u>
Βασική και πλήρως κατανεμημένη (ζημιά)/κέρδη ανά μετοχή (σεντ)	<u>(2,16)</u>	<u>0,47</u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018**14. Επενδύσεις σε ακίνητα**

	2018 €	2017 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	2.806.000	2.767.000
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	<u>(457.320)</u>	<u>39.000</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u><u>2.348.680</u></u>	<u><u>2.806.000</u></u>

Τα ακίνητα για επένδυση περιλαμβάνουν ακίνητα στην Κύπρο (δίκαιη αξία €1.103.000) και στη Ρουμανία (δίκαιη αξία €1.245.680). Τα ακίνητα επανεκτιμούνται κάθε χρόνο στις 31 Δεκεμβρίου σε δίκαιη αξία, η οποία είναι η αξία στην ελεύθερη αγορά, όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητους, εγκεκριμένους εκτιμητές, οι οποίοι κατέχουν τα κατάλληλα αναγνωρισμένα επαγγελματικά προσόντα και πρόσφατη εμπειρία ως προς την τοποθεσία και κατηγορία των ακινήτων που αξιολογούνται.

Βασικοί παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση των ακινήτων είναι:

- Τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά των ακινήτων και της άμεσα γύρω περιοχής,
- Η προσφορά και ζήτηση στην άμεσα γύρω περιοχή,
- Ο χαρακτήρας ως προς τη χρήση του ακινήτου αλλά και της συγκεκριμένης ευρύτερης περιοχής,
- Η θέση του ακινήτου
- Οι συγκριτικές τιμές πώλησης παρόμοιων ακινήτων στην περιοχή
- Οι αξίες των ενοικίων για την γύρω περιοχή

Χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική και η Επενδυτική Μέθοδος Εκτίμησης για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου στην Κύπρο και η συγκριτική μέθοδος για το ακίνητο στη Ρουμανία. Κατά τη διάρκεια του έτους βάσει των ανεξάρτητων εκτιμήσεων και της άποψης του Διοικητικού Συμβουλίου, η αξία του ακινήτου για επένδυση στην Κύπρο αυξήθηκε κατά €77.000 και στη Ρουμανία μειώθηκε κατά €534.320.

Ιεραρχία εύλογης αξίας:

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμούνται στην εύλογη αξία κατηγοριοποιούνται στο Επίπεδο 3, με βάση τη μέθοδο αποτίμησης.

Το ακίνητο για επένδυση στην Κύπρο (δίκαιη αξία €1.103.000) είναι υποθηκευμένο για δανεισμό που παραχωρήθηκε στο Συγκρότημα (Σημ. 20). Το εισόδημα που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος από την εκμετάλλευση των ακινήτων κατά τη διάρκεια του έτους είναι €75.912 (2017: €75.092).

15. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων (2017: Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση)

Η επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 στα χρηματοοικονομικά μέσα του Συγκροτήματος εξηγείται στη σημείωση 6.2. Ως αποτέλεσμα της μεθόδου μετάβασης που επιλέχθηκε για την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, οι συγκριτικές πληροφορίες (για το 2017) δεν έχουν επαναδιατυπωθεί για να αντικατοπτρίζουν τις νέες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

15. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων (2017: Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση) (συνέχεια)

	2018 €	2017 €		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	50.320	55.000		
Αναπροσαρμογή δίκαιης αξίας	-	(4.680)		
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>50.320</u>	<u>50.320</u>		
	Εύλογη αξία 2018 €	Κόστος 2018 €	Εύλογη αξία 2017 €	Κόστος 2017 €
Αξίες εισηγμένες σε Χρηματιστήριο Αξιών	49.320	127.969	49.320	127.969
Αξίες μη εισηγμένες σε Χρηματιστήριο	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
	<u>50.320</u>	<u>128.969</u>	<u>50.320</u>	<u>128.969</u>

Την 1 Ιανουαρίου 2018 το Συγκρότημα προσδιόρισε τις επενδύσεις που παρουσιάζονται πιο πάνω ως συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων λόγω του ότι αποτελούν επενδύσεις τις οποίες το Συγκρότημα προτίθεται να διακρατήσει για στρατηγικούς σκοπούς σε μακροπρόθεσμο διάστημα. Το 2017, οι επενδύσεις αυτές κατατάσσονται ως διαθέσιμες προς πώληση (όπως εξηγείται στη σημείωση 6.2.)

Η δίκαιη αξία για τους τίτλους που δεν είναι εισηγμένοι σε Χρηματιστήριο δεν μπορεί να υπολογισθεί με ακρίβεια διότι δεν υπάρχουν οι απαραίτητες πληροφορίες. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος εξέτασε την αξία αυτών των επενδύσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και κατέληξε ότι η δίκαιη αξία τους είναι €1.000.

Περισσότερες λεπτομέρειες για τον προσδιορισμό της δίκαιης αξίας παρουσιάζονται στη σημείωση 30.

16. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	2018 €	2017 €
Εμπορικές απαιτήσεις	53	10.819
Λοιπές απαιτήσεις	-	1.955
Επιστρεπτός Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	<u>11.239</u>	<u>10.991</u>
	<u>11.292</u>	<u>23.765</u>

Η έκθεση του Συγκροτήματος σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις γνωστοποιείται στη σημείωση 29 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

17. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Η επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 στα χρηματοοικονομικά μέσα του Συγκροτήματος εξηγείται στη σημείωση 6.2. Ως αποτέλεσμα της μεθόδου μετάβασης που επιλέχθηκε για την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, οι συγκριτικές πληροφορίες (για το 2017) δεν έχουν επαναδιατυπωθεί για να αντικατοπτρίζουν τις νέες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9.

	2018 €	2017 €		
<u>Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου</u>				
Ασφάλειες	28.000	12.200		
Κατασκευές και υλικά	93.560	38.328		
Τρόφιμα και ποτά	333.600	445.102		
Τράπεζες	40.500	-		
Υπηρεσίες καταναλωτών	51.203	34.480		
Υπηρεσίες καυσίμων	34.200	-		
Επενδυτικές υπηρεσίες	33.390	-		
Άλλες υπηρεσίες	<u>19.904</u>	<u>-</u>		
	634.357	530.110		
<u>Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών</u>				
Τράπεζες	<u>22.000</u>	<u>-</u>		
	<u>656.357</u>	<u>530.110</u>		
	2018 €	2017 €		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	530.110	603.612		
Προσθήκες	1.002.476	433.378		
Πωλήσεις	(901.612)	(517.870)		
Αλλαγή στην εύλογη αξία	<u>25.383</u>	<u>10.990</u>		
	<u>656.357</u>	<u>530.110</u>		
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>656.357</u>	<u>530.110</u>		
	Εύλογη αξία 2018 €	Κόστος 2018 €	Εύλογη αξία 2017 €	Κόστος 2017 €
Αξίες εισηγμένες σε Χρηματιστήριο Αξιών	<u>656.357</u>	<u>863.431</u>	<u>530.110</u>	<u>885.927</u>
	<u>656.357</u>	<u>863.431</u>	<u>530.110</u>	<u>885.927</u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

17. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συνέχεια)

Στην ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται στη ροή μετρητών από εργασίες ως μέρος των αλλαγών στο κεφάλαιο κίνησης. Στα αποτελέσματα, οι αλλαγές στις εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται στα εισοδήματα εργασιών.

Η έκθεση του Συγκροτήματος σε κίνδυνο αγοράς αναφορικά με χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού γνωστοποιείται στη σημείωση 29 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

18. Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

	2018 €	2017 €
Μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο	<u>15.977</u>	<u>150.818</u>
	<u><u>15.977</u></u>	<u><u>150.818</u></u>

Η έκθεση του Συγκροτήματος σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με μετρητά και αντίστοιχα μετρητών γνωστοποιείται στη σημείωση 29 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

19. Μετοχικό κεφάλαιο

	2018 Αριθμός μετοχών	2018 €	2017 Αριθμός μετοχών	2017 €
Εγκεκριμένο				
Συνήθεις μετοχές του €1,71 η καθεμιά	<u>500.000.000</u>	<u>85.000.000</u>	<u>500.000.000</u>	<u>85.000.000</u>
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξ' ολοκλήρου				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	<u>13.467.849</u>	<u>2.289.534</u>	<u>13.467.849</u>	<u>2.289.534</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u><u>13.467.849</u></u>	<u><u>2.289.534</u></u>	<u><u>13.467.849</u></u>	<u><u>2.289.534</u></u>

20. Δάνεια και χρηματοδοτήσεις

	2018 €	2017 €
Μη τρέχουσες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά δάνεια	<u>490.636</u>	<u>162.638</u>
Τρέχουσες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά δάνεια	<u>40.293</u>	<u>567.822</u>
Σύνολο	<u><u>530.929</u></u>	<u><u>730.460</u></u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018**20. Δάνεια και χρηματοδοτήσεις (συνέχεια)**

Τα δάνεια είναι αποπληρωτέα ως ακολούθως:

	2018 €	2017 €
Εντός ενός έτους	40.293	567.822
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	171.622	162.638
Πέραν των πέντε ετών	<u>319.014</u>	<u>-</u>
	<u><u>530.929</u></u>	<u><u>730.460</u></u>

Η κίνηση των τραπεζικών δανείων κατα τη διάρκεια του έτους ήταν ως ακολούθως

	2018 €	2017 €
Την 1 Ιανουαρίου	730.460	708.540
Προσθήκες	550.000	-
Αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων	(626.533)	-
Χρέωση τόκων	7.442	21.920
Διαγραφή δανείων	<u>(130.440)</u>	<u>-</u>
Την 31 Δεκεμβρίου	<u><u>530.929</u></u>	<u><u>730.460</u></u>

Μέχρι τις 25 Απριλίου 2018 τα τραπεζικά δάνεια αποτελούνταν από δύο δάνεια σε Ευρώ που παραχωρήθηκαν από κυπριακή τράπεζα. Το ένα με υπόλοιπο €279.853 έφερε ετήσιο κυμαινόμενο επιτόκιο ίσο με Euribor 3 μηνών συν περιθώριο ύψους 2,50% και το άλλο με υπόλοιπο €450.607 έφερε ετήσιο κυμαινόμενο επιτόκιο ίσο με βασικό επιτόκιο E.K.T. συν περιθώριο ύψους 1,50%.

Την 25η Απριλίου 2018, η Εταιρεία έλαβε γραπτή έγκριση από την τράπεζα για την αναδιάρθρωση του υφιστάμενου δανεισμού και την ομαλοποίηση των όρων αποπληρωμής του. Η αναδιάρθρωση προνοεί εξόφληση των υφιστάμενων δανείων με παραχώρηση ανανεωμένου δανεισμού ύψους €550.000. Το νέο δάνειο φέρει ετήσιο κυμαινόμενο επιτόκιο ίσο με Euribor 6 μηνών συν περιθώριο ύψους 2,50% και είναι αποπληρωτέο την 27η Μαρτίου 2030.

Τα τραπεζικά δάνεια είναι εξασφαλισμένα ως ακολούθως:

- Με υποθήκη πάνω σε ακίνητη περιουσία του Συγκροτήματος.

Η έκθεση του Συγκροτήματος σε κίνδυνο επιτοκίου αναφορικά με χρηματοοικονομικά μέσα γνωστοποιείται στη σημείωση 29 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018**21. Αναβαλλόμενη φορολογία****Υποχρεώσεις αναβαλλόμενης φορολογίας**

	2018 €	2017 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	68.228	54.607
Επανεκτίμηση γης και κτιρίων	<u>15.937</u>	<u>13.621</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u><u>84.165</u></u>	<u><u>68.228</u></u>

Η υποχρέωση για αναβαλλόμενη φορολογία προκύπτει ως ακολούθως:

	2018 €	2017 €
Κέρδη εύλογων αξιών σε επένδυση σε ακίνητα	<u><u>84.165</u></u>	<u><u>68.228</u></u>

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας (Σημ. 12). Στην περίπτωση φορολογικών ζημιών το εφαρμόσιμο ποσοστό εταιρικού φόρου είναι 12,5%.

22. Λοιπές Υποχρεώσεις

	2018 €	2017 €
Οφειλόμενα έξοδα	16.710	14.425
Άλλες υποχρεώσεις	1.785	6.679
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα πάνω σε λογιζόμενη διανομή πληρωτέα	<u>184.445</u>	<u>184.445</u>
	<u><u>202.940</u></u>	<u><u>205.549</u></u>

Η έκθεση του Συγκροτήματος σε κίνδυνο ρευστότητας αναφορικά με χρηματοοικονομικά μέσα γνωστοποιείται στη σημείωση 29 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

23. Λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος

Η Κυπριακή οικονομία έχει επηρεαστεί αρνητικά από την οικονομική κρίση κατά τα τελευταία έτη. Οι αρνητικές επιπτώσεις εξαλείφθηκαν σε κάποιο βαθμό μετά τις διαπραγματεύσεις και τις συναφείς συμφωνίες που υπογράφηκαν με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ) για οικονομική βοήθεια, η οποία εξαρτιόταν από τη δημιουργία και την επιτυχή εφαρμογή ενός Προγράμματος Οικονομικής Προσαρμογής. Αυτές οι συμφωνίες είχαν επίσης ως αποτέλεσμα την αναδιάρθρωση των δύο μεγαλύτερων (συστημικών) τραπεζών στην Κύπρο μέσω «Διάσωσης με Ίδια Μέσα».

Η Κυπριακή κυβέρνηση εκπλήρωσε επιτυχώς νωρίτερα από τι αναμενόταν το Οικονομικό Πρόγραμμα Προσαρμογής και εξήλθε του προγράμματος στις 7 Μαρτίου 2016, αφού ανέκαμψε στις διεθνείς αγορές και έχοντας χρησιμοποιήσει μόνο τα €7,25 δισεκατομμυρίων από το σύνολο των €10 δισεκατομμυρίων, που προνοούσε η συμφωνία οικονομικής βοήθειας. Με βάση τους νέους ευρωπαϊκούς κανονισμούς η Κύπρος θα συνεχίσει να υπό την επίβλεψη των δανειστών της με εξαμηνίες μετα-προγραμματικές επισκέψεις μέχρι την αποπληρωμή του 75% της οικονομικής βοήθειας που έλαβε.

Παρόλο που υπάρχουν ενδείξεις βελτίωσης, ιδίως στο μακροοικονομικό περιβάλλον της οικονομίας της χώρας, συμπεριλαμβανομένης της αύξησης του ΑΕΠ και της μείωσης των ποσοστών ανεργίας, εξακολουθούν να υπάρχουν σημαντικές προκλήσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις εκτιμήσεις των ταμειακών ροών της Εταιρείας και την εκτίμηση της απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Οι προκλήσεις που περιγράφονται πιο πάνω μπορούν να επηρεάσουν:

- (1) την ικανότητα του Συγκροτήματος να λάβει νέα δάνεια ή να αναχρηματοδοτήσει υφιστάμενο δανεισμό με όρους και προϋποθέσεις παρόμοιες με εκείνες που εφαρμόστηκαν σε προηγούμενες συναλλαγές της,
- (2) την ικανότητα των εμπορικών και άλλων χρεωστών του Συγκροτήματος να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα προς το Συγκρότημα ποσά
- (3) τις προβλέψεις ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και την εκτίμηση για την απομείωση των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Παρόλο που υπάρχουν ενδείξεις βελτίωσης, ιδίως στο μακροοικονομικό περιβάλλον της οικονομίας της χώρας, συμπεριλαμβανομένης της αύξησης του ΑΕΠ και της μείωσης των ποσοστών ανεργίας, εξακολουθούν να υπάρχουν σημαντικές προκλήσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις εκτιμήσεις των ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και την εκτίμηση της απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού.

Η διεύθυνση του Συγκροτήματος έχει αξιολογήσει:

- (1) Κατά πόσον οποιεσδήποτε προβλέψεις απομείωσης κρίνονται αναγκαίες για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος που αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος, με την θεώρηση της οικονομικής κατάστασης και των προοπτικών του Συγκροτήματος στο τέλος της περιόδου αναφοράς.
- (2) Την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα.

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

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018**24. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη**

Το Συγκρότημα ελέγχεται από την οικογένεια Μπεκρή.

Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα με συγγενικά μέρη είναι τα ακόλουθα:

(i) Αμοιβή Συμβούλων

	2018 €	2017 €
Ζένιος Δημητρίου, Πρόεδρος	1.500	1.500
Κωνσταντίνος Μπεκρής, Γραμματέας	1.000	1.000
Χριστόφορος Βαριανός, Μέλος	1.000	1.000
Φώτος Μπεκρής, Μέλος	1.000	1.000
Στέλιος Μπεκρής, Μέλος	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
	<u><u>5.500</u></u>	<u><u>5.500</u></u>

25. ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ

Η θυγατρική εταιρεία του Συγκροτήματος με ποσοστό συμμετοχής 100% είναι η Unigrowth Investitii SRL, που συστάθηκε στη Ρουμανία και με κύρια δραστηριότητα τις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

26. Συμμετοχή συμβολών στο κεφάλαιο της Εταιρείας

Το ποσοστό στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας που κατέχουν κατά κυριότητα, άμεσα ή έμμεσα, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, η σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 13 Ιουνίου 2019, ήταν ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2018 %	13 Ιουνίου 2019 %
Ζένιος Δημητρίου	0,30	0,30
Κωνσταντίνος Μπεκρής	72,70	72,70
Φώτος Μπεκρής	72,70	72,70
Στέλιος Μπεκρής	72,70	72,70

Το ποσοστό του κ. Κωνσταντίνου Μπεκρής περιλαμβάνει την έμμεση συμμετοχή του με ποσοστό 72,7% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει ο ίδιος ύψους 17,6%, από μετοχές που κατέχει η αδελφή του κ. Γεωργία Μπεκρής ύψους 17,6%, από μετοχές που κατέχει η μητέρα του κ. Μαρία Κ. Σάββα ύψους 19,90% και από μετοχές που κατέχει ο αδελφός του Φώτος Μπεκρής ύψους 17,6%.

Το ποσοστό του κ. Φώτου Μπεκρής περιλαμβάνει την έμμεση συμμετοχή ύψους 72,70% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει ο ίδιος ύψους 17,6%, από μετοχές που κατέχει η αδελφή του κ. Γεωργία Μπεκρής ύψους 17,6%, από μετοχές που κατέχει η μητέρα του κ. Μαρία Κ. Σάββα ύψους 19,90% και από μετοχές που κατέχει ο αδελφός του Κωνσταντίνος Μπεκρής ύψους 17,6%.

Το ποσοστό του κ. Στέλιου Μπεκρής περιλαμβάνει την έμμεση συμμετοχή ύψους 72,70% που προκύπτει από μετοχές που κατέχει η σύζυγος του κ. Μαρία Σάββα ύψους 19,90% , η θυγατέρα του κ. Γεωργία Μπεκρής ύψους 17,6%, ο γιος του Κωνσταντίνος Μπεκρής ύψους 17,6% και ο γιος του Φώτιος Μπεκρής ύψους 17,6%.

27. Μέτοχοι που κατέχουν πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου

Οι μέτοχοι που κατέχουν πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 25 Απριλίου 2019 ήταν ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2018 %	13 Ιουνίου 2019 %
AHR Holdings Limited	9,74	9,74
Γεωργία Μπεκρής	17,60	17,60
Φώτιος Μπεκρής	17,60	17,60
Κωνσταντίνος Μπεκρής	17,60	17,60
Μαρία Κ.Σάββα	19,90	19,90

28. Σημαντικές συμβάσεις με όργανα διοίκησης

Κατά τη λήξη του οικονομικού έτους, δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε αξιολογες συμβάσεις μεταξύ του Συγκροτήματος και των οργάνων διοίκησής του.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

29. Χρηματοοικονομικά μέσα - εύλογες αξίες και διαχείριση κινδύνων

Η επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 στα χρηματοοικονομικά μέσα του Συγκροτήματος εξηγείται στη σημείωση 6.2. Ως αποτέλεσμα της μεθόδου μετάβασης που επιλέχθηκε για την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, οι συγκριτικές πληροφορίες (για το 2017) δεν έχουν επαναδιατυπωθεί για να αντικατοπτρίζουν τις νέες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9.

Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Το Συγκρότημα εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που κατέχει:

- Πιστωτικό κίνδυνο
- Κίνδυνο ρευστότητας
- Κίνδυνο τιμής αγοράς
- Άλλους κινδύνους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη του πλαισίου διαχείρισης των χρηματοοικονομικών κινδύνων του Συγκροτήματος.

Οι πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων του Συγκροτήματος υιοθετούνται για να εντοπίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει το Συγκρότημα, να τίθενται κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων, να παρακολουθούνται οι κίνδυνοι και η τήρηση των ορίων. Οι πολιτικές και τα συστήματα διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων αναθεωρούνται συχνά για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και στις δραστηριότητες του Συγκροτήματος.

. Διαχείριση του οικονομικού κινδύνου

Το Συγκρότημα εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους που απορρέουν από χρηματοοικονομικά μέσα:

- πιστωτικός κίνδυνος
- κίνδυνος ρευστότητας
- κίνδυνος αγοράς

(i) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλόμενων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία αναφοράς. Το Συγκρότημα δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Το Συγκρότημα δεν έχει επίσημη πολιτική και διαδικασίες για τη διαχείριση και την παρακολούθηση του πιστωτικού κινδύνου αφού η έκθεση της σε πιστωτικό κίνδυνο είναι μειωμένη λόγω του ύψους των χρηματοοικονομικών στοιχείων, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, από τα οποία προκύπτει πιστωτικός κίνδυνος.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και συμβατικά στοιχεία ενεργητικού

Η έκθεση του Συγκροτήματος στον πιστωτικό κίνδυνο επηρεάζεται κυρίως από τα ξεχωριστά χαρακτηριστικά του κάθε πελάτη. Ωστόσο, η διοίκηση λαμβάνει υπόψη επίσης τους παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν τον πιστωτικό κίνδυνο της πελατειακής της βάσης, συμπεριλαμβανομένου του κινδύνου αθέτησης πληρωμών της βιομηχανίας και της χώρας στην οποία λειτουργούν οι πελάτες.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

29. Χρηματοοικονομικά μέσα - εύλογες αξίες και διαχείριση κινδύνων (συνέχεια)*(i) Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)*

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων κατά γεωγραφική περιοχή στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ήταν:

	Καθαρή λογιστική αξία	
	2018	2017
	€	€
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11.292	12.774
Μετρητά στην τράπεζα	<u>15.977</u>	<u>150.818</u>
	<u><u>27.269</u></u>	<u><u>163.592</u></u>

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Στον πιο κάτω πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση των καταθέσεων του Συγκροτήματος, με βάση την πιστοληπτική διαβάθμιση των τραπεζικών οργανισμών στους οποίους είναι οι καταθέσεις:

<u>Κατηγορία βάσει αξιολογήσεων του Οίκου Moody's</u>	<u>Αρ.</u>	2018	2017
	<u>τραπεζών</u>	€	€
Caa1	1	12.045	142.876
Unrated	<u>1</u>	<u>3.932</u>	<u>7.942</u>
	<u>2</u>	<u><u>15.977</u></u>	<u><u>150.818</u></u>

(ii) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών. Το Συγκρότημα εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων ζημιών όπως τη διατήρηση ικανοποιητικών ποσών μετρητών και άλλων στοιχείων ενεργητικού με υψηλή ρευστότητα και με το να διατηρεί ένα ικανοποιητικό ποσό σε δεσμευμένες πιστωτικές διευκολύνσεις.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

29. Χρηματοοικονομικά μέσα - εύλογες αξίες και διαχείριση κινδύνων (συνέχεια)*(ii) Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)*

Πιο κάτω παρουσιάζονται οι συμβατικές λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς. Τα ποσά είναι μικτά και μη προεξοφλημένα, και περιλαμβάνουν τις εκτιμημένες πληρωμές τόκου ενώ δεν περιλαμβάνουν την επίδραση των συμφωνιών συμψηφισμού.

31 Δεκεμβρίου 2018	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	Μεταξύ 1-5 ετών €	Πέραν των 5 ετών €
Τραπεζικά δάνεια	530.929	611.549	53.106	191.514	366.929
Λοιπές Υποχρεώσεις	<u>1.785</u>	<u>1.785</u>	<u>1.785</u>	-	-
	<u><u>532.714</u></u>	<u><u>613.334</u></u>	<u><u>54.891</u></u>	<u><u>191.514</u></u>	<u><u>366.929</u></u>
31 Δεκεμβρίου 2017	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	Μεταξύ 1-5 ετών €	Πέραν των 5 ετών €
Τραπεζικά δάνεια	730.460	738.126	571.450	166.676	-
Λοιπές Υποχρεώσεις	<u>6.679</u>	<u>6.679</u>	<u>6.679</u>	-	-
	<u><u>737.139</u></u>	<u><u>744.805</u></u>	<u><u>578.129</u></u>	<u><u>166.676</u></u>	<u><u>-</u></u>

(iii) Κίνδυνος τιμής αγοράς

Ο κίνδυνος τιμής αγοράς είναι ο κίνδυνος η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων να διακυμαίνεται εξαιτίας αλλαγών στις τιμές της αγοράς. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση και τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος υπόκεινται σε κίνδυνο τιμής αγοράς λόγω αβεβαιότητας ως προς τις μελλοντικές τιμές των επενδύσεων. Το Συγκρότημα διαχειρίζεται τον κίνδυνο της τιμής αγοράς μέσω διασποράς του χαρτοφυλακίου επενδύσεων.

Ο σκοπός της διαχείρισης κινδύνου της αγοράς είναι η διαχείριση και ο έλεγχος της έκθεσης σε κίνδυνο της αγοράς στο πλαίσιο αποδεκτών παραμέτρων, με παράλληλη βελτιστοποίηση της απόδοσης.

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση της τιμής των μετοχών κατά 5% στις 31 Δεκεμβρίου 2018 θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση του κέρδους πριν την φορολογία για το έτος κατά €35.064 (2017: €29.022). Σε περίπτωση μείωσης 5% θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

29. Χρηματοοικονομικά μέσα - εύλογες αξίες και διαχείριση κινδύνων (συνέχεια)

(iii) Κίνδυνος τιμής αγοράς (συνέχεια)

Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος όπου η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων διακυμαίνεται εξαιτίας αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Ο δανεισμός σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές. Ο δανεισμός σε σταθερά επιτόκια εκθέτει το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά την εύλογη αξία. Η διεύθυνση του Συγκροτήματος παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

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

	2018	2017
	€	€
<i>Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου</i>		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	15.977	150.818
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	<u>(530.929)</u>	<u>(730.460)</u>
	<u><u>(514.952)</u></u>	<u><u>(579.642)</u></u>

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 1% στις 31 Δεκεμβρίου 2018 θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της ζημιάς στα αποτελέσματα κατά περίπου €5.150 (2017: €5.799). Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθεροί. Σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων κατά 1% θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων να κυμαίνεται λόγω αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει όταν μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές και τα αναγνωρισμένα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις είναι σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα λειτουργίας του Συγκροτήματος. Το Συγκρότημα εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο που προκύπτει από συναλλαγές σε διάφορα νομίσματα κυρίως Ρουμανικό Λέου. Η διεύθυνση της Εταιρείας παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

(iv) Άλλοι κίνδυνοι

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

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

29. Χρηματοοικονομικά μέσα - εύλογες αξίες και διαχείριση κινδύνων (συνέχεια)**Διαχείριση κεφαλαίου**

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

Με σκοπό να διατηρήσει ή να μεταβάλει την κεφαλαιουχική δομή, το Συγκρότημα μπορεί να μεταβάλει το ποσό των μερισμάτων που πληρώνονται στους ιδιοκτήτες, να επιστρέψει κεφάλαιο στους ιδιοκτήτες ή να εκδώσει νέες μετοχές.

Το κεφάλαιο του Συγκροτήματος είναι ως εξής:

	2018 €	2017 €
Σύνολο δανεισμού/καθαρό χρέος (Σημ. 20)	530.929	730.460
Μείον: Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών (Σημ. 18)	<u>(15.977)</u>	<u>(150.818)</u>
Καθαρό χρέος	514.952	579.642
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>2.261.420</u>	<u>2.552.116</u>
Σύνολο κεφαλαίου	<u>2.776.372</u>	<u>3.131.758</u>
Σχέση δανειακών προς το σύνολο των απασχολούμενων κεφαλαίων	<u>18,55 %</u>	<u>18,51 %</u>

30. Εύλογες αξίες

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπορεύονται σε ενεργές αγορές, όπως οι εμπορικές και διαθέσιμες προς πώληση επενδύσεις που είναι εισηγμένες σε χρηματιστήριο, βασίζεται στις χρηματιστηριακές τιμές την ημερομηνία αναφοράς. Η χρηματιστηριακή τιμή που χρησιμοποιείται για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχει το Συγκρότημα είναι η τιμή πλειοδότησης. Η κατάλληλη χρηματιστηριακή τιμή για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις είναι η τρέχουσα τιμή ζήτησης.

Οι δίκαιες αξίες των υπολοίπων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Συγκροτήματος είναι περίπου οι ίδιες όπως και τα ποσά που παρουσιάζονται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

30. Εύλογες αξίες (συνέχεια)**Ιεραρχία εύλογης αξίας**

Ο πίνακας που ακολουθεί αναλύει τα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία, με τη μέθοδο αποτίμησης. Τα διαφορετικά επίπεδα ορίζονται ως εξής:

- Επίπεδο 1 - τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - πληροφορίες πέραν των τιμών χρηματιστηρίου που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 και που αφορούν τα στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεις, είτε άμεσα (δηλαδή τιμές) είτε έμμεσα (δηλαδή που πηγάζουν από τις τιμές).
- Επίπεδο 3 - πληροφορίες για το στοιχείο ενεργητικού ή υποχρέωση που δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.

31/12/2018	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού				
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση	-	-	1.000	1.000
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	656.357	-	-	656.357
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	-	-	49.320	49.320
Σύνολο	656.357	-	50.320	706.677
31/12/2017	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού				
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση	-	-	50.320	50.320
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	530.110	-	-	530.110
Σύνολο	530.110	-	50.320	580.430

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

30. Εύλογες αξίες (συνέχεια)

Σημαντικές υποθέσεις που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

Μη εισηγμένες μετοχές

Η δίκαιη αξία για τους τίτλους που δεν είναι εισηγμένοι σε Χρηματιστήριο δεν μπορεί να υπολογισθεί με ακρίβεια διότι δεν υπάρχουν οι απαραίτητες πληροφορίες και παρουσιάζονται σε κόστος μείον οποιαδήποτε απομείωση στην αξία. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος εξέτασε την αξία αυτών των επενδύσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και κατέληξε ότι η δίκαιη αξία τους είναι €1.000 (2017: €1.000).

Η δίκαιη αξία των επενδύσεων που διαπραγματεύονται σε μια ενεργή αγορά βασίζεται στη χρηματιστηριακή τιμή πλειοδότησης. Εάν η αγορά για ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο δεν είναι ενεργή όπως επίσης και για μη εισηγμένες μετοχές, το Συγκρότημα προσδιορίζει τη δίκαιη αξία χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Οι μέθοδοι αποτίμησης περιλαμβάνουν τη χρήση πρόσφατων συναλλαγών που έγιναν σε καθαρά εμπορική βάση, αναφορά σε παρόμοιους τίτλους και μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών κάνοντας μέγιστη χρήση δεδομένων της αγοράς και ελάχιστη χρήση εσωτερικών δεδομένων του Συγκροτήματος ή άλλες μεθόδους που θεωρούνται κατάλληλες. Για μετοχές όπου η δίκαιη αξία δεν μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία, αναγνωρίζονται σε κόστος μείον οποιαδήποτε απομείωση στην αξία.

Ακίνητα για επένδυση

Τα ακίνητα για επένδυση επανεκτιμούνται κάθε χρόνο στις 31 Δεκεμβρίου σε δίκαιη αξία, η οποία είναι η αξία στην ελεύθερη αγορά, όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητους επαγγελματίες, εγκεκριμένους εκτιμητές. Για σκοπούς προσδιορισμού χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική και η Επενδυτική Μέθοδος Εκτίμησης για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου στην Κύπρο και η Συγκριτική Μέθοδος για το ακίνητο στη Ρουμανία.

Συμφιλίωση μετρήσεων εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού επίπεδου 3

	Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων		Σύνολο
	2018	2018	
	€	€	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	50.320	50.320	
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>50.320</u>	<u>50.320</u>	

Ο υπολογισμός της δίκαιης αξίας του εκάστοτε τίτλου γίνεται με βάση εναλλακτικών μεθόδων αποτίμησης όταν δεν υπάρχει ενεργή αγορά ή όταν πρόκειται για μη εισηγμένο τίτλο και του λελογισμένου των παραδοχών και των δεδομένων που λήφθηκαν υπόψη στον υπολογισμό της δίκαιης αξίας, όπως την μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών κάνοντας μέγιστη χρήση εσωτερικών δεδομένων της αγοράς.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018**31. Δεσμεύσεις****Δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις****Χρηματοδοτικές μισθώσεις - Το Συγκρότημα ως μισθωτής**

Το σύνολο των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις είναι ως εξής:

	2018 €	2017 €
Εντός ενός έτους	<u>15.360</u>	<u>15.360</u>
	<u><u>15.360</u></u>	<u><u>15.360</u></u>

Χρηματοδοτικές μισθώσεις - Το Συγκρότημα ως εκμισθωτής

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

	2018 €	2017 €
Εντός ενός έτους	<u>72.312</u>	<u>72.312</u>
	<u><u>72.312</u></u>	<u><u>72.312</u></u>

32. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

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

Στις 13 Ιουνίου 2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Unigrowth Investments Public Limited ενέκρινε και εξουσιοδότησε την έκδοση αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.