

0072/00032142/e1

Ετήσια Οικονομική Έκθεση

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LTD

UNI

ΤΕΛΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΗΤΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΤΕΛΙΚΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΗΤΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

Attachment:

1. **ΤΕΛΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ**

Regulated

Publication Date: 29/07/2020

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

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 οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας	2
Έκθεση Διαχείρισης	3 - 6
Έκθεση Ανεξάρτητων Ελεγκτών	7 - 13
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	14
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων	15
Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης	16
Κατάσταση ταμειακών ροών	17
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	18 - 55

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 Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές Εσπερίδων 14 1087 Λευκωσία Κύπρος
Νομικοί Σύμβουλοι	Ν. Παπαγεωργίου Δ.Ε.Π.Ε.
Τραπεζίτες	Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρία Λτδ
Εγγεγραμμένο Γραφείο	Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου ΙΙΙ, 40 Περιστερώνα 2731 Λευκωσία Κύπρος

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΥΠΕΥΘΥΝΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΩΝ 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 οικονομικές καταστάσεις της Unigrowth Investments Public Limited (η 'Εταιρεία') για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:





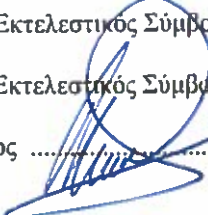
(α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 14 μέχρι 55:

(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

(β) η έκθεση Διαχείρισης παρέχει δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της επίδοσης της επιχείρησης καθώς και της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Unigrowth Investments Public Limited μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει.

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και υπεύθυνοι της Εταιρείας για τις 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: Η Εταιρεία δεν διαθέτει Γενικό Διευθυντή και Οικονομικό Διευθυντή.

Λευκωσία, 22 Ιουλίου, 2020

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 οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

ΚΥΡΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας 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. Επίσης δια μέσω της θυγατρικής εταιρείας της στη Ρουμανία έχει επενδύσει σε ακίνητα στη χώρα αυτή.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 παρουσιάζονται στη σελίδα 15 των οικονομικών καταστάσεων. Το κέρδος για το έτος που αναλογεί στους ιδιοκτήτες ανέρχεται σε €26.666 (2018: €17.985).

ΕΞΕΤΑΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ, ΤΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ ΤΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η οικονομική κατάσταση, εξέλιξη και επίδοση της Εταιρείας εξαρτάται κυρίως από την απόδοση των χρηματιστηριακών τίτλων που κατέχει και την απόδοση της αγοράς ακινήτων. Κατά τη διάρκεια του έτους 2019, τα χρηματιστήρια της Κύπρου και της Ελλάδας όπου η Εταιρεία επενδύει, παρέμειναν σε σταθερά επίπεδα. Η διάρκεια της τρέχουσας χρηματοοικονομικής κρίσης όπως περιγράφεται στη σημείωση 29 των οικονομικών καταστάσεων, ως επίσης και οι τυχόν ζημίες που μπορεί να υποστεί η Εταιρεία στο μέλλον, δεν μπορούν να καθοριστούν στο παρόν στάδιο.

ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος και το καθαρό κέρδος για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και οι ενέργειες που λαμβάνει για τη διαχείρισή τους, αναφέρονται στη σημείωση 33 των οικονομικών καταστάσεων.

ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

Η Διεύθυνση της Εταιρείας 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 της Εταιρείας. 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 της Εταιρείας και τη διαχείριση των αρνητικών επιπτώσεων στις εργασίες της που ενδεχομένως να επιφέρει το παρόν επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Κατά τη διάρκεια του έτους η Εταιρεία δε λειτουργούσε υποκαταστήματα.

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

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

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ** (συνέχεια)**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 πιο 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 οποιουσδήποτε 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.

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από:

- Ζένιος Δημητρίου - Μη εκτελεστικός σύμβουλος
- Χριστόφορος Βαριάνος - Μη εκτελεστικός σύμβουλος
- Φώτος Μπεκρής - Μη εκτελεστικός σύμβουλος

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 της 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 30 των οικονομικών καταστάσεων, δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε άλλες σημαντικές συναλλαγές στις οποίες το Διοικητικό Συμβούλιο και τα συγγενικά μέρη είχαν ουσιώδες συμφέρον.

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

Οι μέτοχοι που κατέχουν κατά κυριότητα πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 22 Ιουλίου 2020 ήταν ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2019 %	22 Ιουλίου 2020 %
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%.

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΣΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Οι μέτοχοι που κατέχουν κατά κυριότητα πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 22 Ιουλίου 2020 ήταν ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2019 %	22 Ιουλίου 2020 %
ΛHR Holdings Limited	9,74	9,74
Γεωργία Μπεκρής	17,60	17,60
Φώτος Μπεκρής	17,60	17,60
Κωνσταντίνος Μπεκρής	17,60	19,90
Μαρία Κ. Σάββα	19,90	19,90

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (συνέχεια)**ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2019 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 2019.

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.

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Οποιαδήποτε σημαντικά γεγονότα που έχουν σχέση με το λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας, περιγράφονται στη σημείωση 29 των οικονομικών καταστάσεων.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Οποιαδήποτε σημαντικά γεγονότα συνέβηκαν μετά την περίοδο αναφοράς, περιγράφονται στη σημείωση 36 των οικονομικών καταστάσεων.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ

Γνωστοποιούνται στη σημείωση 30 των 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, 22 Ιουλίου, 2020

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 οικονομικών καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας Unigrowth Investments Public Limited (η 'Εταιρεία'), οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 14 μέχρι 55 και αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών του έτους που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και σημειώσεις επί των 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 συνημμένες οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης της μητρικής εταιρείας Unigrowth Investments Public Limited στις 31 Δεκεμβρίου 2019, και της χρηματοοικονομικής της επίδοσης και των ταμειακών της 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.Ο. 50161 3601
Τ. +357 25 869000
Φ. +357 25 363842

Πάφος
Τ.Ο. 60288, 8101
Τ. +357 26 943050
Φ. +357 26 943062

Πόλις Χρυσόχους
Τ.Ο. 66014 8330
Τ. +357 26 322098
Φ. +357 26 322722

Λάρνακα
Τ.Ο. 40075, 6300
Τ. +357 24 200000
Φ. +357 24 200200

Παραλίμνη / Αγία Νάσια
Τ.Ο. 33200, 5311
Τ. +357 23 820080
Φ. +357 23 820084



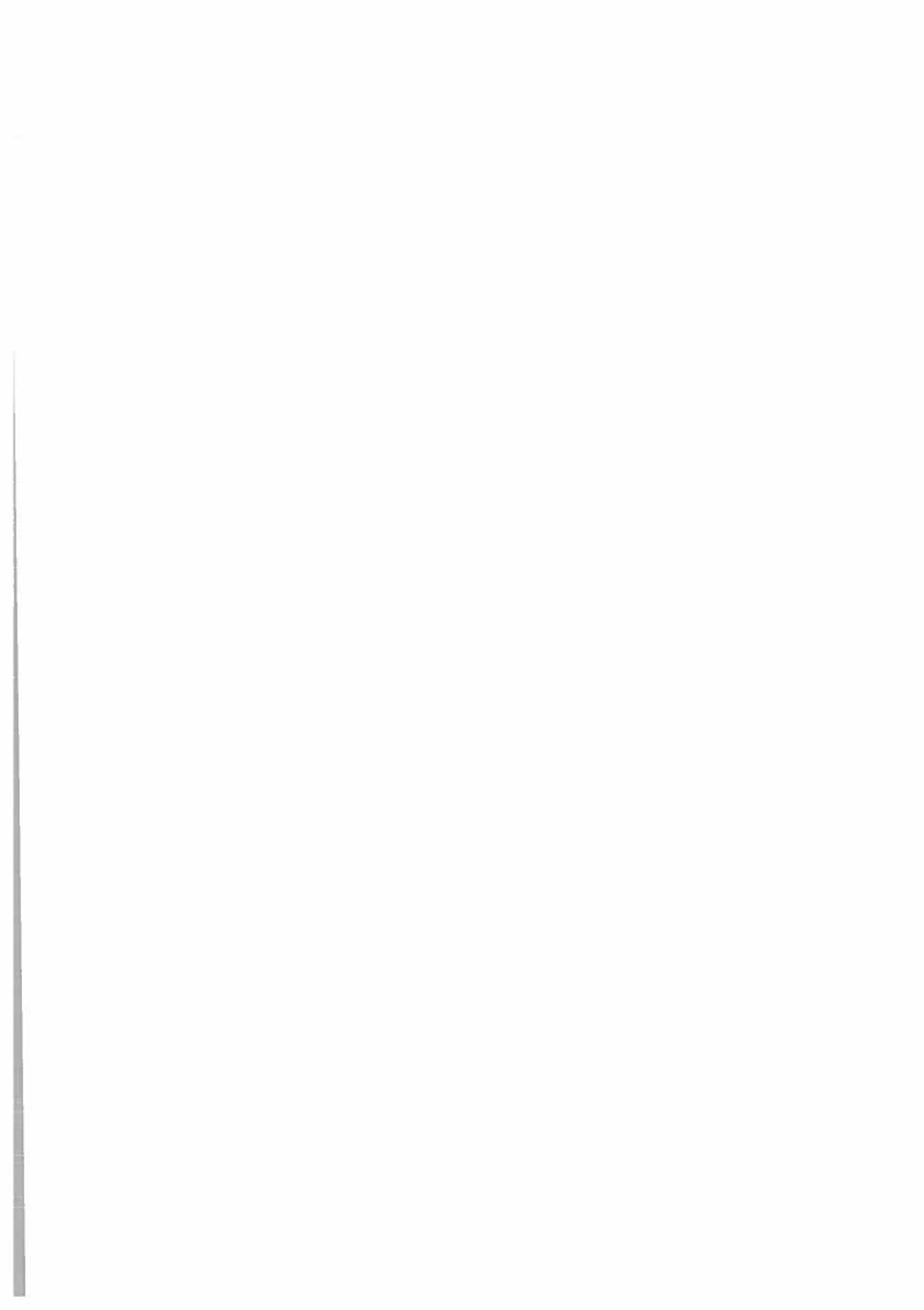
Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Η επένδυση της Εταιρείας στην Liberty Life Insurance Plc Co Ltd, η οποία παρουσιάζεται σε εύλογη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων, αποτιμάται σε €49.320 στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (σημείωση 19) την 31 Δεκεμβρίου 2019. Για την εν λόγω επένδυση, δεν μπορέσαμε να εξασφαλίσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια όσον αφορά την εύλογη αξία της στις 31 Δεκεμβρίου 2019. Ως εκ τούτου, δεν ήμασταν σε θέση να καθορίσουμε κατά πόσον προκύπτουν οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στο ποσό αυτό.

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

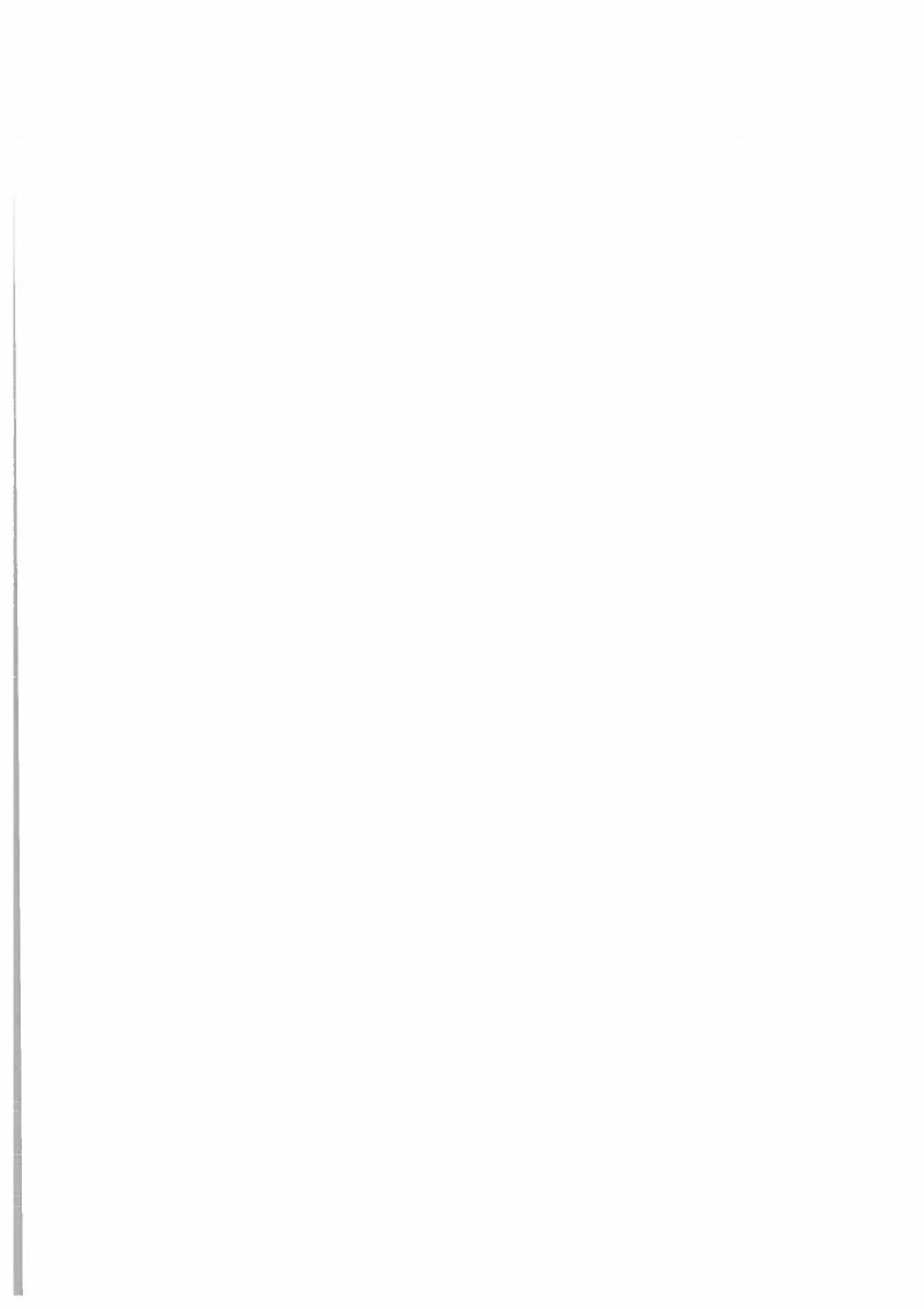
Κύρια θέματα ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των σημαντικότερων κινδύνων ουσιοδών ανακριβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιοδών ανακριβειών που οφείλονται σε απάτη

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των 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 17 των οικονομικών καταστάσεων	
Κύριο θέμα ελέγχου	Εξέταση του θέματος στα πλαίσια του ελέγχου
<p>Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμούνται σε εύλογη αξία. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 τα στοιχεία αυτά παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις σε αξία €1.097.000, αντιπροσωπεύοντας το 34% των συνολικών στοιχείων ενεργητικού.</p> <p>Η οικονομική σημαντικότητα των εν λόγω στοιχείων και η υποκειμενικότητα που εμπεριέχεται στη διαδικασία εκτίμησης της εύλογης 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 των ανεξάρτητων εκτιμητών που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση κατά την ημερομηνία αποτίμησης, • εξέταση της μεθόδου προσδιορισμού της εύλογης αξίας των ακινήτων με βάση τις αποδεκτές μεθόδους προσδιορισμού εύλογων αξιών ακινήτων, με τη βοήθεια του εσωτερικού μας ειδικού, όπου αυτό κρίθηκε αναγκαίο, • αξιολόγηση της λογικότητας των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, με τη βοήθεια του εσωτερικού μας ειδικού, όπου αυτό κρίθηκε αναγκαίο, • αξιολόγηση της επάρκειας των σχετικών γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Εκτίμηση για απομείωση του κόστους επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	
Σημείωση 18 των οικονομικών καταστάσεων	
Κύριο θέμα ελέγχου	Εξέταση του θέματος στα πλαίσια του ελέγχου
<p>Οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες αναφέρονται σε τιμή κτήσης μείον οποιαδήποτε απομείωση στην αξία τους, και ανέρχονται σε €1.258.203 στις 31 Δεκεμβρίου 2019, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 39% των συνολικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.</p> <p>Η αξία των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες για σκοπούς εξέτασης από την Εταιρεία για τυχόν απομείωση του κόστους, υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της προσαρμογής καθαρής θέσης. Η οικονομική σημαντικότητα των επενδύσεων σε θυγατρικές και η υποκειμενικότητα που εμπεριέχεται στη διαδικασία εκτίμησης της εύλογης αξίας του ακινήτου που κατέχει η θυγατρική εταιρεία καθιστούν την εκτίμηση για απομείωση του κόστους ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου.</p>	<p>Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες περιλάμβαναν τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> • αξιολόγηση της μεθόδου που χρησιμοποίησε η Εταιρεία για τον έλεγχο απομείωσης επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες, • εξέταση της μεθόδου προσδιορισμού της εύλογης αξίας των ακινήτων της θυγατρικής εταιρείας με βάση τις αποδεκτές μεθόδους προσδιορισμού εύλογων αξιών, με τη βοήθεια του εσωτερικού μας ειδικού, όπου αυτό κρίθηκε αναγκαίο, • αξιολόγηση της λογικότητας των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, με τη βοήθεια του εσωτερικού μας ειδικού, όπου αυτό κρίθηκε αναγκαίο.



Άλλες πληροφορίες

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

Η γνώμη μας επί των 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 οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει σχετικά με τις άλλες πληροφορίες συμπεραίνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό.

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

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

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

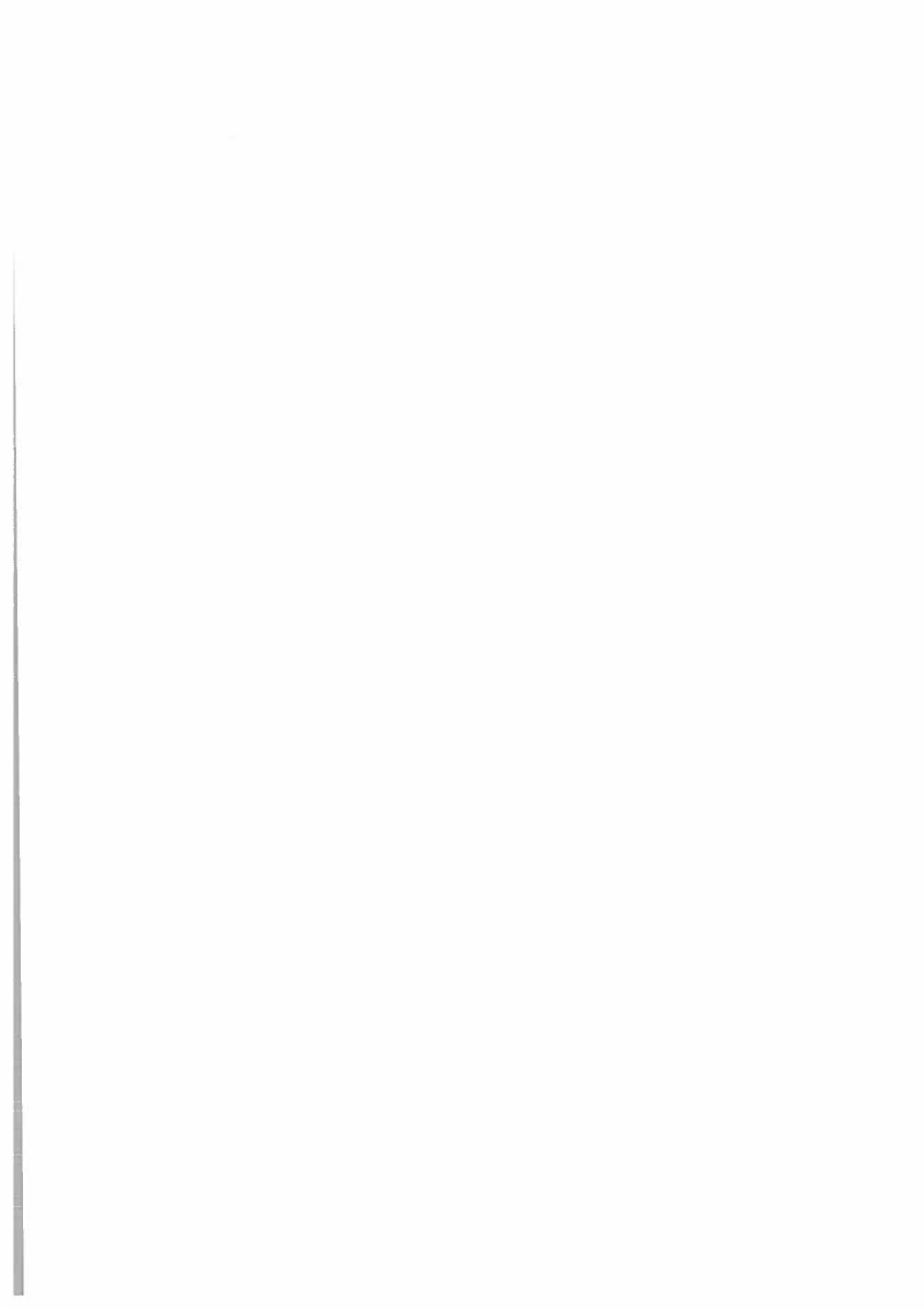
Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, θέματα που σχετίζονται με τη συνέχιση δραστηριότητας και τη χρήση της λογιστικής βάσης συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν υπάρχει πρόθεση είτε να τεθεί η Εταιρεία σε εκκαθάριση ή να παύσει τις δραστηριότητές της, 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 της Εταιρείας.

Ευθύνες των ελεγκτών για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση κατά πόσον οι 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. Λελογισμένη 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 οικονομικές καταστάσεις.

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



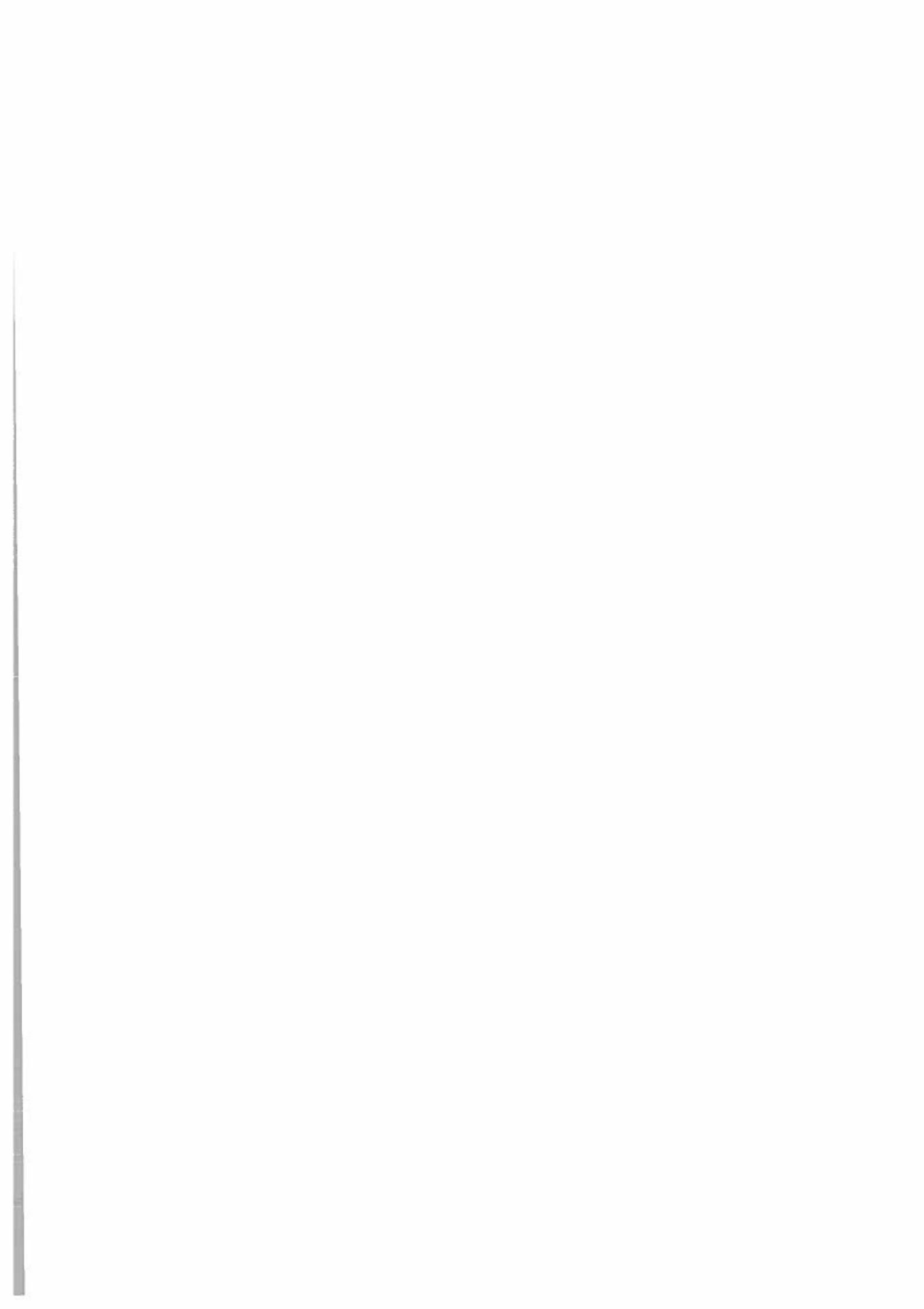
Ευθύνες των ελεγκτών για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιωδών σφαλμάτων στις 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 παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις σχετικές με τον έλεγχο των 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 της Εταιρείας.
- 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.
- Συμπερινούμε 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 της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεσή μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις 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 η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και γεγονότα κατά τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης 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, όπου είναι εφαρμόσιμο, ενέργειες που λαμβάνονται για την εξάλειψη των απειλών ή των μέτρων προστασίας που εφαρμόζονται.

Από τα θέματα που κοινοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των 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 κανονιστικές 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 της Εταιρείας από τη Γενική Συνέλευση των μελών της Εταιρείας στις 25 Ιουλίου 2012. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 8 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της Γακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Συνοχή της έκθεσης ελεγκτών με την πρόσθετη έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Επιβεβαιώνουμε ότι η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων, η οποία εκφέρεται σε αυτήν την έκθεση, συνάδει με την πρόσθετη έκθεσή μας που παρουσιάστηκε στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας στις 22 Ιουλίου 2020.

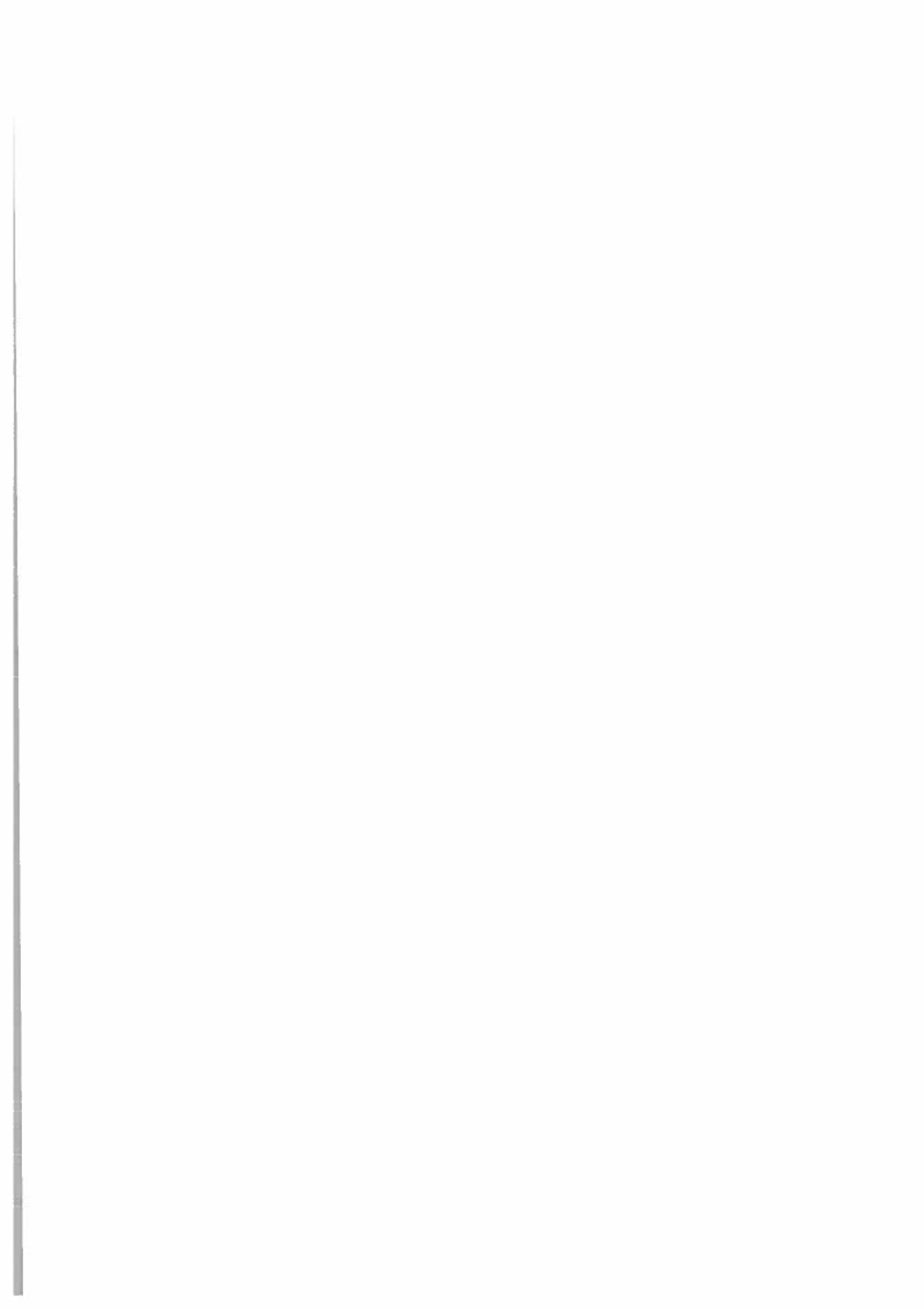
Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

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 ετοιμασία 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 οικονομικές καταστάσεις.
- Με βάση την γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της Εταιρείας 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'.
- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, οι πληροφορίες που συμπεριλαμβάνονται στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με τις απαιτήσεις των υποπαραγράφων (iv) και (v) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις σχετικές απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113 και συνάδουν με τις οικονομικές καταστάσεις.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της Εταιρείας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης όσον αφορά τα στοιχεία που αφορούν τις υποπαραγράφους (iv) και (v) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες σε σχέση με αυτό το θέμα.
- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, έχουν συμπεριληφθεί στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης όλα τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις υποπαραγράφους (i), (ii), (iii), (vi) και (vii) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113.



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(Ι)/2017, και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν υποδεχόμαστε και δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

Εχουμε εκδώσει ξεχωριστή έκθεση επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και της θυγατρικής της για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

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

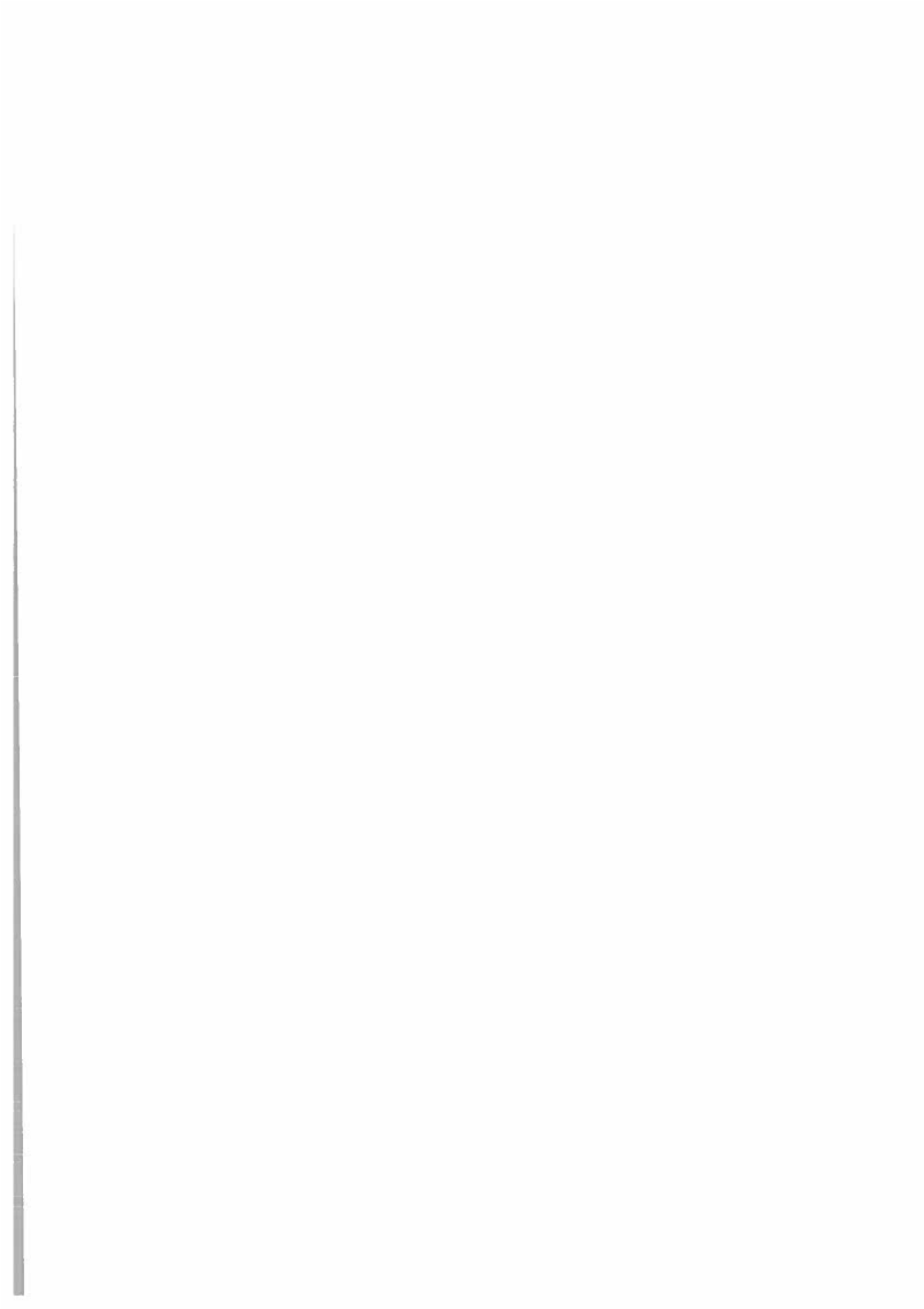
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Εσπερίδων 14

1087 Λευκωσία

Κύπρος

22 Ιουλίου, 2020



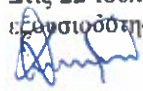
UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	2019 €	2018 €
Στοιχεία ενεργητικού			
Δικαίωμα χρήσης στοιχείων ενεργητικού	16	185.300	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	17	1.097.000	1.103.000
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	18	1.258.203	1.256.003
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε εύλογη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	19	<u>50.320</u>	<u>50.320</u>
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		<u>2.590.823</u>	<u>2.409.323</u>
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	20	15	53
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	21	653.626	656.357
Μετρητά στην τράπεζα	22	<u>11.828</u>	<u>15.108</u>
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		<u>665.469</u>	<u>671.518</u>
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού		<u>3.256.292</u>	<u>3.080.841</u>
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	23	2.289.534	2.289.534
Αποθεματικά		<u>(44.050)</u>	<u>(30.842)</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>2.245.484</u>	<u>2.258.692</u>
Υποχρεώσεις			
Δάνεια και χρηματοδοτήσεις	24	449.089	490.636
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	25	218.099	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	26	<u>83.192</u>	<u>84.165</u>
Σύνολο μη τρεχουσών υποχρεώσεων		<u>750.380</u>	<u>574.801</u>
Τρέχουσες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων	24	41.312	40.293
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	25	9.976	-
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	27	208.451	203.883
Φορολογικές υποχρεώσεις	28	<u>689</u>	<u>3.172</u>
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		<u>260.428</u>	<u>247.348</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>1.010.808</u>	<u>822.149</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>3.256.292</u>	<u>3.080.841</u>

Στις 22 Ιουλίου, 2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Unigrowth Investments Public Limited ενέκρινε και εξουσιοδότησε την έκδοση αυτών των οικονομικών καταστάσεων.


.....
Ζένιος Δημητρίου
Πρόεδρος


.....
Κωνσταντίνος Μπεκρής
Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 μέχρι 55 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	2019 €	2018 €
Εισοδήματα	9	112.081	103.519
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		<u>11.041</u>	<u>(14.308)</u>
Κέρδη από διαγραφή δανείων		-	130.440
Άλλα εισοδήματα από εργασίες	10	1.825	-
Καθαρή ζημιά από επενδυτικές δραστηριότητες	11	(12.032)	(191.186)
(Ζημιά) / Κέρδος από αλλαγή σε εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων		(6.000)	77.000
Διοικητικά και άλλα έξοδα		<u>(58.556)</u>	<u>(59.276)</u>
Κέρδος από εργασίες	12	<u>48.359</u>	<u>46.189</u>
Έσοδα χρηματοδότησης - σύνολο		-	30
Έξοδα χρηματοδότησης - σύνολο		<u>(20.070)</u>	<u>(9.548)</u>
Καθαρά έξοδα χρηματοδότησης	13	<u>(20.070)</u>	<u>(9.518)</u>
Κέρδος πριν από τη φορολογία		28.289	36.671
Φορολογία	14	<u>(1.623)</u>	<u>(18.686)</u>
Κέρδος έτους		<u>26.666</u>	<u>17.985</u>
Λοιπά συνολικά έσοδα		-	-
Συνολικά έσοδα έτους		<u>26.666</u>	<u>17.985</u>
Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	15	<u>0,20</u>	<u>0,13</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 μέχρι 55 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Αποθεματικό έκδοσης		Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου σε Αποθεματικό Ευρώ		Σύνολο €
	Μετοχικό κεφάλαιο €	μετοχών υπέρ το άρτιο €	Ευρώ €	προσόδου €	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	2.289.534	110.893	9.677	(169.397)	2.240.707
Συνολικά έσοδα Κέρδος έτους	-	-	-	17.985	17.985
Υπόλοιπο την - 1 Ιανουαρίου 2019 όπως δηλώθηκε προηγουμένως	2.289.534	110.893	9.677	(151.412)	2.258.692
Αναπροσαρμογή για αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, μετά τη φορολογία	-	-	-	(39.874)	(39.874)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018 / Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	2.289.534	110.893	9.677	(191.286)	2.218.818
Συνολικά έσοδα Κέρδος έτους	-	-	-	26.666	26.666
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	2.289.534	110.893	9.677	(164.620)	2.245.484

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 λογιστένη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι ιδιοκτήτες, 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 λογιστένης 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 18 μέχρι 55 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	2019 €	2018 €
Ροή μετρητών από εργασίες		
Κέρδος έτους	26.666	17.985
Αναπροσαρμογές για:		
Κέρδη απο διαγραφή δανείων	-	(130.440)
Απόσβεση δικαιωμάτων χρήσης	12.353	-
Ζημιά/ (Κέρδος) εύλογων αξιών σε ακίνητα για επένδυση	6.000	(77.000)
Ζημιά/ (Κέρδος) σε χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	991	(25.383)
Χρέωση για απομείωση στην αξία των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	-	230.876
Μερίσματα εισπρακτέα	(28.203)	(27.607)
Τόκους εισπρακτέους	-	(30)
Τόκους πληρωτέους	19.660	8.054
Φορολογία	1.623	18.686
Μετρητά που προήλθαν από εργασίες πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης	39.090	15.141
Μείωση στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	39	9.379
Αύξηση στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	16.304	117
Μετρητά που προήλθαν από εργασίες	55.433	24.637
Μερίσματα που εισπράχθηκαν	28.203	27.607
Φορολογία που πληρώθηκε	(5.080)	(1.487)
Καθαρά μετρητά που προήλθαν από εργασίες	78.556	50.757
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές για αγορά χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	(164.375)	(1.002.476)
Συνεισφορές σε επενδύσεις θυγατρικών εταιρειών	(2.200)	(4.200)
Εισπράξεις από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	166.114	901.612
Τόκοι που εισπράχθηκαν	-	30
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες	(461)	(105.034)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αποπληρωμή δανείων και τόκων	(65.919)	(626.553)
Νέα Δάνεια	-	550.000
Αποπληρωμές υποχρεώσεων από μισθώσεις	(9.452)	-
Αποπληρωμή τόκων σε μισθώσεις	(6.004)	-
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(81.375)	(76.553)
Καθαρή μείωση σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	(3.280)	(130.830)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους	15.108	145.938
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	11.828	15.108

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 μέχρι 55 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

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 III, 40, Περιστέρωνα, 2731 Λευκωσία, Κύπρος.

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας 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. Επίσης δια μέσω της θυγατρικής εταιρείας της στη Ρουμανία έχει επενδύσει σε ακίνητα στη χώρα αυτή.

2. Λογιστική βάση

Η Εταιρεία στο τέλος του οικονομικού της έτους έχει θυγατρική εταιρεία και με βάση το άρθρο 142(1)(β) του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113, πρέπει να ετοιμάσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις τις οποίες να υποβάλει ενώπιον της Εταιρείας στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

2.1 Δήλωση συμμόρφωσης

Οι 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 τον περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμο του 2007 έως 2014, Ν.190(Ι) 2007.

Η Εταιρεία ετοίμασε ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ-ΕΕ για την Εταιρεία και την θυγατρική της (το 'Συγκρότημα'). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις μπορούν να ληφθούν από

Οι χρήστες αυτών των ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων της μητρικής εταιρείας πρέπει να τις διαβάσουν μαζί με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ώστε να λάβουν καλύτερη κατανόηση της οικονομικής κατάστασης, της χρηματοοικονομικής επίδοσης και των ταμειακών ροών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

2.2 Βάση επιμέτρησης

Οι 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 εύλογη αξία τους.

3. Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Οι 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 2019, η Εταιρεία υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την ΕΕ που σχετίζονται με τις εργασίες της. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

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

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

4. **Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) (συνέχεια)**
2019. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες της παρουσιάζονται πιο κάτω. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να υιοθετήσει τα πιο κάτω πριν την ημερομηνία ισχύος τους.

(i) Πρότυπα και Διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την ΕΕ

- Τροποποιήσεις των παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο στα ΔΠΧΑ' (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020).
- 'ΔΛΠ 1 και στο ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις): Ορισμός του Επιπέδου σημαντικότητας (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020).
- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 17: Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς (εκδόθηκε στις 26 Σεπτεμβρίου 2019) (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020).

(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 οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

5. **Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων**

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς απαιτεί από τη Διεύθυνση, την άσκηση κρίσης, τη διατύπωση εκτιμήσεων και παραδοχών της Εταιρείας 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 στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος περιγράφονται στις πιο κάτω σημειώσεις:

- Σημείωση 14 - 'Φορολογία' - για τον καθορισμό οποιασδήποτε πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος.
- Σημείωση 17 - Προσδιορισμός εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.
- Σημείωση 18 - 'Απομείωση αξίας των επενδύσεων σε θυγατρικές' - καθορισμός της δυνατότητας ανάκτησης των επενδύσεων σε θυγατρικές στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένδειξη απομείωσης.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

5. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

5.2 Υπολογισμός εύλογης αξίας

Μερικές από τις λογιστικές αρχές και γνωστοποιήσεις της Εταιρείας 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 η Εταιρεία 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.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις μεταφορές μεταξύ διάφορων επιπέδων της ιεραρχίας εύλογης αξίας στο τέλος της περιόδου αναφοράς όπου παρουσιάστηκε η αλλαγή.

6. Αλλαγές σημαντικών λογιστικών αρχών

Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 - Μισθώσεις την 1 Ιανουαρίου 2019. Η φύση και η επίδραση των αλλαγών περιγράφονται πιο κάτω. Επιπρόσθετα νέα προτύπα έχουν εφαρμοστεί από την 1 Ιανουαρίου 2019 τα οποία δεν έχουν επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

6.1 ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις

Η Εταιρεία εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 16 με την τροποποιημένη αναδρομική μέθοδο με βάση την οποία η συσσωρευμένη επίπτωση (εάν υπήρξε) κατά την αρχική εφαρμογή την 1 Ιανουαρίου 2019 αναγνωρίζεται στα συσσωρευμένα κέρδη. Οπότε οι συγκριτικές πληροφορίες για το 2018 δεν έχουν αναπροσαρμοστεί και παρουσιάζονται όπως προηγουμένως, με βάση το ΔΛΠ 17 και τις σχετικές διερμηνείες, ενώ υπολείπονται και των απαιτήσεων για γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 16.

6.1.1 Ορισμός της μίσθωσης

Προηγουμένως η Εταιρεία καθόριζε κατά την σύναψη μιας σύμβασης το κατά πόσο αυτή είναι ή περιέχει μια συμφωνία μίσθωσης με βάση τη διερμηνεία ΕΔΔΠΧΑ 4 " Προσδιορισμός του εάν μια συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση". Με βάση το ΔΠΧΑ 16 η Εταιρεία καθορίζει εάν μια σύμβαση περιέχει μίσθωση με βάση τον ορισμό της μίσθωσης, όπως περιγράφεται στη σημείωση 7.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

6. Αλλαγές σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Όσον αφορά τις υφιστάμενες συμβάσεις, η Εταιρεία επέλεξε κατά την μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16, να συνεχίσει να αναγνωρίζει ως μισθώσεις μόνο τις συμβάσεις που είχαν καθοριστεί ως μισθώσεις προηγουμένως με βάση το ΔΛΠ 17 και τη διερμηνεία ΕΔΔΠΧΑ 4 ενώ για τις υπόλοιπες υφιστάμενες συμβάσεις, δεν έχει γίνει οποιαδήποτε επανεξέταση κατά πόσο αυτές αποτελούν ή περιέχουν μισθώσεις.

6.1.2 Η Εταιρεία ως μισθωτής

Προηγούμενος η Εταιρεία ταξινομούσε τις μισθώσεις σε λειτουργικές ή χρηματοδοτικές με βάση εκτίμηση του αν μεταφέρονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας του μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού στον μισθωτή. Με βάση το ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης στοιχείου ενεργητικού και μια υποχρέωση μίσθωσης για τις περισσότερες από τις συμβάσεις μίσθωσης.

Κατά την αρχική αναγνώριση ή επαναξιολόγηση μιας συμφωνίας που περιλαμβάνει μίσθωση, η Εταιρεία διαχωρίζει τις πληρωμές και τα λοιπά ανταλλάγματα που απαιτούνται από τη συμφωνία σε εκείνα που αφορούν τη μίσθωση και σε εκείνα που αφορούν άλλα στοιχεία με βάση τις σχετικές αυτοτελείς τιμές τους.

Αν η Εταιρεία καταλήξει ότι για μια χρηματοδοτική μίσθωση δεν είναι πρακτικά δυνατόν να διαχωρίσει αξιόπιστα τις πληρωμές, τότε το στοιχείο ενεργητικού και η υποχρέωση αναγνωρίζονται σε ποσό ίσο με την εύλογη αξία του συγκεκριμένου στοιχείου ενεργητικού.

6.1.2.1 Μισθώσεις που ταξινομήθηκαν σαν λειτουργικές μισθώσεις με βάση το ΔΛΠ 17

Κατά την μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16 οι υποχρεώσεις από αυτές τις μισθώσεις έχουν επιμετρηθεί στην παρούσα αξία των υπολειπόμενων μισθωμάτων, που προεξοφλούνται με το διαφορικό επιτόκιο της Εταιρείας την 1 Ιανουαρίου 2019. Το δικαίωμα χρήσης στοιχείου ενεργητικού επιμετράται είτε:

- στην λογιστική αξία που θα είχε το στοιχείο αυτό εάν το ΔΠΧΑ 16 είχε εφαρμοστεί από την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης χρησιμοποιώντας το διαφορικό επιτόκιο της Εταιρείας την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής ή
- σε ποσό ίσο με τις υποχρεώσεις μίσθωσης, προσαρμοσμένο για τυχόν πληρωτέα ή προπληρωτέα μισθώματα.

Η Εταιρεία έχει ελέγξει τα δικαιώματα χρήσης στοιχείου ενεργητικού για απομείωση κατά την ημερομηνία μετάβασης στο ΔΠΧΑ 16.

6.1.3 Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Η Εταιρεία δεν χρειάζεται να προβεί σε οποιαδήποτε αλλαγές κατά την μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16 για μισθώσεις στις οποίες ενέργει ως εκμισθωτής, εκτός από περιπτώσεις συμβάσεων υπενοικίασης.

Με βάση το ΔΛΠ 17, η κυρίως μίσθωση καθώς και η υπομίσθωση ταξινομούνταν σαν λειτουργικές μισθώσεις. Κατά την μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16, το δικαίωμα χρήσης στοιχείου ενεργητικού παρουσιάζεται στις επενδύσεις σε ακίνητα και επιμετράται στην δίκαιη αξία την ημερομηνία αυτή.

Η Εταιρεία εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 15 "Εσοδα από συμβάσεις με πελάτες" για να καταθέσει το συνολικό ποσό μιας σύμβασης στο μέρος που αφορά την μίσθωση και σε άλλα στοιχεία της σύμβασης.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

6. Αλλαγές σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

6.1.4 Επιπτώσεις από την αλλαγή

Κατά την μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία αναγνώρισε επιπλέον δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις, αναγνωρίζοντας την διαφορά (εάν υπήρξε) στα συσσωρευμένα κέρδη. Οι επιπτώσεις από την μετάβαση συνοψίζονται πιο κάτω:

	1 Ιανουαρίου 2019 €
Δικαιώματα χρήσης στοιχείων ενεργητικού - Ακίνητα	197.653
Υποχρεώσεις για μισθώσεις	(237.527)
Συσσωρευμένη ζημιά	<u>(39.874)</u>

6.1.5 Λογιστική αρχή που ήταν σε εφαρμογή πριν την 1 Ιανουαρίου 2019

Για συμβάσεις που είχαν συναφθεί πριν την 1 Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία καθόριζε το κατά πόσον μια σύμβαση αποτελούσε ή περιέχε μίσθωση με βάση εκτίμηση του εάν:

- η εκπλήρωση της σύμβασης ήταν βασισμένη στην χρήση ενός συγκεκριμένου στοιχείου ενεργητικού και
- η σύμβαση μεταβίβαζε το δικαίωμα χρήσης αυτού του στοιχείου ενεργητικού. Μια σύμβαση μεταβίβαζε το δικαίωμα χρήσης ενός στοιχείου ενεργητικού εάν πληρούνταν μία από τις ακόλουθες προϋποθέσεις: ο αγοραστής είχε τη δυνατότητα ή το δικαίωμα εκμετάλλευσης του στοιχείου ενεργητικού ενώ αποκτούσε ή έλεγχε περισσότερο από ένα ασήμαντο ποσό της απόδοσης του.
- ο αγοραστής είχε τη δυνατότητα ή το δικαίωμα να ελέγχει τη φυσική πρόσβαση στο στοιχείο ενεργητικού ενώ αποκτούσε ή έλεγχε περισσότερο από ένα ασήμαντο ποσό της απόδοσης του ή
- τα γεγονότα και οι περιστάσεις υποδείκνυαν ότι ήταν απομακρυσμένο ότι άλλα μέρη θα αποκτούσαν περισσότερο από ένα ασήμαντο ποσό της απόδοσης του.

Όταν η Εταιρεία δρούσε ως μισθωτής στην συγκριτική περίοδο, ταξινομούσε σαν χρηματοδοτικές, τις μισθώσεις που μετέφεραν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας των μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού στον μισθωτή. Σε αυτές τις περιπτώσεις, τα μισθωμένα στοιχεία ενεργητικού αναγνωρίζονταν στο χαμηλότερο της εύλογης τους αξίας και της καθαρής τρέχουσας αξίας των ελάχιστων πληρωμών της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Οι ελάχιστες πληρωμές μίσθωσης ήταν οι πληρωμές που έπρεπε να πραγματοποιήσει ο μισθωτής κατά την διάρκεια της μίσθωσης, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οποιεσδήποτε ενδεχόμενες πληρωμές. Μετά την αρχική αναγνώριση, ο λογιστικός χειρισμός των στοιχείων ενεργητικού γινόταν με βάση τις λογιστικές αρχές που ήταν σε εφαρμογή για αυτά τα στοιχεία ενεργητικού.

Τα στοιχεία ενεργητικού που κατέχονταν βάσει άλλων μισθώσεων, ταξινομούνταν ως λειτουργικές μισθώσεις και δεν αναγνωρίζονταν στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Οι πληρωμές για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονταν στην κατάσταση αποτελεσμάτων με βάση τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της σχετικής μίσθωσης. Οποιαδήποτε οφέλη είχαν ληφθεί ως κίνητρο για να συναφθεί μια λειτουργική μίσθωση αναγνωρίζονταν ως αναπόσπαστο μέρος των συνολικών εξόδων της μίσθωσης και αναγνωρίζονταν στη κατάσταση αποτελεσμάτων με βάση τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

6. Αλλαγές σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

6.1.5.1 Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Όταν η Εταιρεία δρούσε ως εκμισθωτής, καθόριζε κατά την σύναψη μιας σύμβασης κατά πόσο αυτή ήταν χρηματοδοτική ή λειτουργική.

Για να ταξινομήσει την κάθε μίσθωση, η Εταιρεία προέβαινε σε συνολική εκτίμηση του κατά πόσον η μίσθωση μετέφερε ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας των μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού στον μισθωτή. Σε αυτή την περίπτωση η μίσθωση ήταν χρηματοδοτική μίσθωση, ενώ στην αντίθετη περίπτωση ήταν λειτουργική μίσθωση. Ως μέρος της εκτίμησης αυτής η Εταιρεία εξέτασε διάφορες ενδείξεις, όπως το αν η μίσθωση αφορούσε το κύριο μέρος της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ενεργητικού.

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.

7.1 Αλλαγές στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα της Εταιρείας 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 ζημία δεν αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Όταν η Εταιρεία απωλέσει τον έλεγχο θυγατρικής, το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (i) του συνόλου της εύλογης αξίας του ανταλλάγματος που εισπράχθηκε και της εύλογης αξίας τυχόν διακρατηθίσας συμμετοχής και (ii) της προηγούμενης λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας) και των υποχρεώσεων της θυγατρικής και τυχόν μη ελέγχουσας συμμετοχής. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Το συμφέρον που διατηρείται σε μια πρώην θυγατρική εταιρεία, επιμετρείται στη δίκαιη αξία του κατά την ημερομηνία που χάνεται ο έλεγχος.

7.2 Θυγατρικές

Θυγατρικές εταιρείες είναι αυτές που ελέγχονται από την Εταιρεία. Ο έλεγχος υπάρχει όταν η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη ή έχει δικαιώματα σε κυμαινόμενες αποδόσεις στο πλαίσιο της συμμετοχής της στην εκδότρια εταιρεία και έχει τη δυνατότητα να επηρεάσει τις αποδόσεις αυτές μέσω της εξουσίας της επί της εκδότριας.

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες παρουσιάζονται στην τιμή κτήσης μείον προβλέψεις για μόνιμη μείωση της αξίας τους, η οποία αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία εντοπίζεται η μείωση.

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

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

7. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)**7.3 Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα**

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε δυο επιχειρηματικούς τομείς, τις επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά μέσα και τις επενδύσεις σε ακίνητα. Η Εταιρεία είναι οργανωμένη 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.

7.4 Αναγνώριση εισοδημάτων**Εισόδημα από επενδύσεις σε χρηματιστηριακές αξίες**

Μερίσματα από επενδύσεις σε χρηματιστηριακές αξίες αναγνωρίζονται όταν αποδειχθεί το δικαίωμα της Εταιρείας 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.

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 στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και της 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.

7.5 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

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

7. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)

7.7 Μετατροπή ξένου νομίσματος (συνέχεια)

(i) Νόμισμα λειτουργίας

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η Εταιρεία ('το νόμισμα λειτουργίας').

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται στο νόμισμα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή με τη συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει την ημερομηνία αναφοράς χρηματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα που επιμετρούνται σε εύλογες αξίες, μετατρέπονται στο νόμισμα λειτουργίας με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν όταν καθορίστηκε η εύλογη αξία.

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
- 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 οποιοσδήποτε 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 οικονομικές καταστάσεις. Οι φορολογικοί συντελεστές που θεσπίστηκαν στο παρόν στάδιο χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας.

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.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

7. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)

7.8 Φορολογία (συνέχεια)

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 η Εταιρεία 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 οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο έτος που τα μερίσματα εγκρίνονται.

7.10 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, που περιλαμβάνουν γραφεία, κατέχονται από την Εταιρεία για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίου και/ή για κεφαλαιακή ενίσχυση και δεν χρησιμοποιούνται από την ίδια. 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 προηγουμένως στα ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός πωληθούν, τότε σχετικά ποσά που συμπεριλαμβάνονται στο αποθεματικό επανεκτίμησης μεταφέρονται στο αποθεματικό προσόδου.

7.11 Μισθώσεις

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, η Εταιρεία εκτιμά εάν η σύμβαση είναι, ή εμπεριέχει, μίσθωση. Μία σύμβαση είναι, ή εμπεριέχει, μία μίσθωση όταν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου στοιχείου ενεργητικού για μια χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος. Για να εκτιμήσει εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου στοιχείου ενεργητικού, η Εταιρεία εκτιμά εάν:

- η σύμβαση συγκαταλέγει τη χρήση ενός αναγνωριζόμενου στοιχείου ενεργητικού - συνήθως το αναγνωριζόμενο στοιχείο ενεργητικού προσδιορίζεται ρητά ή μέσω έμμεσου προσδιορισμού και πρέπει να είναι φυσικά διακριτό ή να αντιπροσωπεύει ουσιαστικά όλη την ικανότητα ενός φυσικά διακριτού στοιχείου ενεργητικού. Εάν ο προμηθευτής διατηρεί το ουσιαστικό δικαίωμα υποκατάστασης του στοιχείου ενεργητικού, τότε το στοιχείο ενεργητικού δεν προσδιορίζεται.
- η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του στοιχείου ενεργητικού καθ' όλη την περίοδο χρήσης, και
- η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να κατευθύνει την χρήση του στοιχείου ενεργητικού. Η Εταιρεία έχει αυτό το δικαίωμα όταν έχει τα δικαιώματα λήψης αποφάσεων που είναι πιο σημαντικά για την αλλαγή του τρόπου και του σκοπού χρήσης του στοιχείου ενεργητικού. Σε σπάνιες περιπτώσεις όπου η απόφαση για το πώς και για ποιο σκοπό χρησιμοποιείται το στοιχείο ενεργητικού είναι προκυθουρισμένη, η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του στοιχείου ενεργητικού εάν:

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

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

7. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)**7.11 Μισθώσεις (συνέχεια)**

- η Εταιρεία έχει το δικαίωμα εκμετάλλευσης του στοιχείου ενεργητικού, ή
- η Εταιρεία σχεδίασε το στοιχείο ενεργητικού με τρόπο που προκαθορίζεται για ποιο σκοπό θα χρησιμοποιηθεί.

Κατά την έναρξη ή την επανεξέταση μιας σύμβασης που περιέχει στοιχείο μίσθωσης, η Εταιρεία κατανέμει το αντάλλαγμα του συμβολαίου σε κάθε μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού με βάση τις σχετικές αυτοτελείς τιμές. Ωστόσο, για τις μισθώσεις γης και κτιρίων στις οποίες είναι μισθωτής, η Εταιρεία έχει επιλέξει να μην διαχωρίζει τα μη μισθωμένα στοιχεία και να αντιμετωπίζει λογιστικά τα στοιχεία μίσθωσης και μη μίσθωσης ως ενιαίο μισθωτικό στοιχείο.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

7. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)

7.11 Μισθώσεις (συνέχεια)

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης στοιχείου ενεργητικού και μια υποχρέωση μίσθωσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Το δικαίωμα χρήσης στοιχείου ενεργητικού αποτιμάται αρχικά στο κόστος, το οποίο περιλαμβάνει το αρχικό ποσό της υποχρέωσης μίσθωσης προσαρμοσμένο για τυχόν πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά ή πριν από την ημερομηνία έναρξης, καθώς και κάθε αρχικό άμεσο κόστος και εκτίμηση του κόστους αποσυναρμολόγησης και απομάκρυνσης του υποκείμενου στοιχείου ενεργητικού ή επαναφοράς του υποκείμενου στοιχείου ενεργητικού ή του χώρου στον οποίο βρίσκεται, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί.

Το δικαίωμα χρήσης στοιχείου ενεργητικού αποσβένεται στη συνέχεια με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης από την ημερομηνία έναρξης μέχρι την ημερομηνία λήξης της ωφέλιμης ζωής του δικαιώματος χρήσης του στοιχείου ενεργητικού ή το τέλος της μίσθωσης. Οι εκτιμώμενες ωφέλιμες ζωές των στοιχείων ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης καθορίζονται στην ίδια βάση με αυτή των ακινήτων και εξοπλισμού. Επιπρόσθετα, το δικαίωμα χρήσης του στοιχείου ενεργητικού ελέγχεται περιοδικά για τυχόν ζημιές απομείωσης και προσαρμόζεται για ορισμένες επαναμετρήσεις της υποχρέωσης μίσθωσης.

Η υποχρέωση από τη μίσθωση αρχικά επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Τα μισθώματα προεξοφλούνται με το διαφορικό επιτόκιο της μίσθωσης, εφόσον μπορεί να καθοριστεί εύκολα. Εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο της Εταιρείας.

Τα μισθώματα που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης της μίσθωσης περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- σταθερά μισθώματα, περιλαμβανομένων άλλων μισθωμάτων που ουσιαστικά θεωρούνται ως σταθερά,
- τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από ένα δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της περιόδου μίσθωσης.
- τα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν για την εγγυημένη υπολειμματική αξία, και
- την τιμή άσκησης οποιουδήποτε δικαιώματος αγοράς εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι η Εταιρεία θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, τα μισθώματα που είναι πληρωτέα σε οποιαδήποτε προαιρετική περίοδο παράτασης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι η Εταιρεία θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα ανανέωσης της σύμβασης, και την καταβολή χρηματικών ποινών για πρόωρο τερματισμό συμβάσεων, εκτός εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι η Εταιρεία δεν θα τερματίσει πρόωρα οποιαδήποτε σύμβαση.

Η υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμάται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Αναπροσαρμόζεται όταν υπάρχει μεταβολή στις μελλοντικές πληρωμές μισθωμάτων που προκύπτουν από μεταβολή του δείκτη ή του επιτοκίου, εάν υπάρχει μεταβολή στην εκτίμηση της Εταιρείας για το ποσό που αναμένεται να καταβληθεί στο πλαίσιο εγγύησης υπολειμματικής αξίας ή αν η Εταιρεία αλλάξει αξιολόγηση για το εάν θα ασκήσει μια επιλογή αγοράς, παράτασης ή τερματισμού μιας σύμβασης μίσθωσης.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

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

7.11 Μισθώσεις (συνέχεια)

Όταν η υποχρέωση μίσθωσης αναπροσαρμόζεται κατ' αυτόν τον τρόπο, πραγματοποιείται αντίστοιχη προσαρμογή στη λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης του στοιχείου ενεργητικού ή καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν η λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης του στοιχείου ενεργητικού έχει ήδη μηδενισθεί.

Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού χαμηλής αξίας

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να μην αναγνωρίζει τα δικαιώματα χρήσης στοιχείων ενεργητικού και τις υποχρεώσεις μισθώσεων για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις που έχουν διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο και για μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού με χαμηλή αξία (δηλ. για εξοπλισμό πληροφορικής, εξοπλισμό γραφείου κτλ.). Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα μισθώματα που σχετίζονται με αυτές τις μισθώσεις ως έξοδο με βάση την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

7.12 Χρηματοοικονομικά μέσα

7.12.1 Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται από τη στιγμή που η Εταιρεία καθίσταται ένα μέρος των συμβαλλομένων 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

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 η Εταιρεία 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 πληροί 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 ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, και

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019**7. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)****7.12 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)**

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

7.12.2.2 Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και καταθέσεις στην τράπεζα μείον τραπεζικά παρατραβήγματα. Τα τραπεζικά παρατραβήγματα που αποπληρώνονται σε πρώτη ζήτηση αποτελούν μέρος της διαχείρισης μετρητών της Εταιρείας και συμπεριλαμβάνονται στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών μόνο για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

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 εκτίμησης 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 η Εταιρεία αναμένει να λάβει). Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές προεξοφλούνται στο πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού.

- Απομειωμένα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία 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 η Εταιρεία δεν έχει εύλογες προσδοκίες να ανακτήσει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο σύνολο του ή μέρος αυτού. Για τους εμπορικούς χρεώστες, η Εταιρεία έχει μια πολιτική αποσβέσεως της μεικτής αναγραφόμενης αξίας μόνο όταν υπάρχουν νομικές διασφαλίσεις ότι η Εταιρεία έχει ασκήσει όλα τα νομικά του δικαιώματα και τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού δεν μπορούν να ανακτηθούν ή η Εταιρεία 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 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

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 κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν, και μόνο όταν, η Εταιρεία 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 περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στις μικρότερες ομάδες περιουσιακών στοιχείων που δημιουργούν ταμειακές ροές από τη συνεχή χρήση και είναι κυρίως ανεξάρτητες από τις ταμειακές εισροές από άλλα περιουσιακά στοιχεία ή μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών.

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 αντανακλά 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 κατανομούνται 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 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

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

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία 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 η Εταιρεία 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 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

8. Λειτουργικοί τομείς

Η Εταιρεία στο σύνολο της, λειτουργεί ως ένας λειτουργικός τομέας.

Ο ανώτερος λειτουργικός υπεύθυνος για τη λήψη αποφάσεων είναι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας 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 αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων και την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Τα αποτελέσματα του λειτουργικού τομέα για το 2019, πριν τα διοικητικά και άλλα έξοδα παρουσιάζονται πιο κάτω:

2019	Κύπρος €	Ρουμανία €	Σύνολο €
Ενοίκια εισπρακτέα	83.878	-	83.878
Πιστωτικά μερίσματα	28.203	-	28.203
Τόκοι πληρωτέοι	(20.070)	-	(20.070)
Φορολογία	(1.623)	-	(1.623)
Ζημιές από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	(992)	-	(992)
Κέρδος εύλογης αξίας σε ακίνητα για επένδυση	(6.000)	-	(6.000)
	<u>83.396</u>	<u>-</u>	<u>83.396</u>
Δικαίωμα χρήσης στοιχείων ενεργητικών	185.300	-	185.300
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.097.000	-	1.097.000
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	1.258.203	1.258.203
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	50.320	-	50.320
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	653.626	-	653.626
Μετρητά στην τράπεζα	11.828	-	11.828
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	15	-	15
Δάνεια και χρηματοδοτήσεις	(490.401)	-	(490.401)
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(83.192)	-	(83.192)
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	(208.451)	-	(208.451)
Φορολογικές υποχρεώσεις	(689)	-	(689)
Υποχρεώσεις απο μισθώσεις	(228.075)	-	(228.075)
	<u>987.281</u>	<u>1.258.203</u>	<u>2.245.484</u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

8. Λειτουργικοί τομείς (συνέχεια)

2018	Κύπρος €	Ρουμανία €	Σύνολο €
Ενοίκια εισπρακτέα	75.912	-	75.912
Πιστωτικά μερίσματα	27.607	-	27.607
Πιστωτικοί τόκοι	30	-	30
Τόκοι πληρωτέοι	(9.547)	-	(9.547)
Φορολογία	(18.686)	-	(18.686)
Ζημιές από χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	25.383	-	25.383
Κέρδη εύλογων αξιών σε ακίνητα για επένδυση	77.000	-	77.000
	<u>177.699</u>	<u>-</u>	<u>177.699</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	1.103.000	-	1.103.000
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	1.256.003	1.256.003
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων	50.320	-	50.320
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	656.357	-	656.357
Μετρητά στην τράπεζα	15.108	-	15.108
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	53	-	53
Δάνεια και χρηματοδοτήσεις	(530.929)	-	(530.929)
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(84.165)	-	(84.165)
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	(203.883)	-	(203.883)
Φορολογικές υποχρεώσεις	(3.172)	-	(3.172)
	<u>1.002.689</u>	<u>1.256.003</u>	<u>2.258.692</u>

9. Εισοδήματα

	2019 €	2018 €
Πιστωτικά μερίσματα	28.203	27.607
Ενοίκια εισπρακτέα	<u>83.878</u>	<u>75.912</u>
	<u>112.081</u>	<u>103.519</u>

10. Άλλα εισοδήματα από εργασίες

	2019 €	2018 €
Διάφορα άλλα έσοδα εκμετάλλευσης	<u>1.825</u>	<u>-</u>
	<u>1.825</u>	<u>-</u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

11. Ζημιά από επενδυτικές δραστηριότητες

	2019 €	2018 €
(Ζημιές)/ Κέρδη εύλογων αξιών σε χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	(12.032)	39.690
Χρέωση για απομείωση στην αξία των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	-	(230.876)
	<u>(12.032)</u>	<u>(191.186)</u>

12. Κέρδος από εργασίες

	2019 €	2018 €
Το κέρδος από εργασίες αναφέρεται μετά την χρέωση των πιο κάτω κονδυλίων:		
Απόσβεση δικαιωμάτων χρήσης στοιχείων ενεργητικού	12.353	-
Δικαιώματα συμβούλων	5.500	5.500
Αμοιβή ανεξάρτητων ελεγκτών	<u>12.250</u>	<u>8.500</u>

13. Καθαρά έσοδα και έξοδα χρηματοδότησης

	2019 €	2018 €
Πιστωτικοί τόκοι	-	30
Έσοδα χρηματοδότησης - σύνολο	<u>-</u>	<u>30</u>
Τόκοι πληρωτέοι	(13.656)	(8.054)
Άλλα έξοδα χρηματοδότησης	<u>(6.414)</u>	<u>(1.494)</u>
Έξοδα χρηματοδότησης - σύνολο	<u>(20.070)</u>	<u>(9.548)</u>
Καθαρά έξοδα χρηματοδότησης	<u>(20.070)</u>	<u>(9.518)</u>

14. Φορολογία

	2019 €	2018 €
Εταιρικός φόρος	689	1.708
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα έτους	1.908	-
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα - προηγούμενων ετών	-	1.041
Αναβαλλόμενη φορολογία - (πίστωση)/χρέωση	26 (974)	15.937
Χρέωση έτους	<u>1.623</u>	<u>18.686</u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

14. Φορολογία (συνέχεια)Συμφιλίωση φορολογίας με βάση το φορολογητέο εισόδημα και φορολογίας με βάση το λογιστικό κέρδος:

	2019 €	2018 €
Λογιστικό κέρδος πριν από τη φορολογία	<u>28.289</u>	<u>36.671</u>
Φορολογία με βάση τους φορολογικούς συντελεστές	3.536	4.584
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	5.037	37.274
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκειται σε φορολογία	(7.946)	(26.695)
Φορολογική επίδραση ζημιών προηγούμενων ετών	-	(13.650)
10% επιπρόσθετη φορολογία	137	195
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα	1.908	-
Αναβαλλόμενη φορολογία	(974)	15.937
Φόροι προηγούμενων ετών	<u>-</u>	<u>1.041</u>
Φορολογία ως η κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων - χρέωση	<u>1.623</u>	<u>18.686</u>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 12,5%. Επιπρόσθετα, το 75% των μικτών ενοικίων που εισπράττει η Εταιρεία 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%.

Φορολογικές ζημιές μπορούν να μεταφερθούν στα επόμενα πέντε έτη. Εταιρείες που ανήκουν στο ίδιο Συγκρότημα μπορούν να συμψηφίσουν τις ζημιές με τα κέρδη που προκύπτουν κατά το ίδιο φορολογικό έτος.

15. Κέρδη ανά μετοχή

	2019	2018
Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος που αναλογεί στους μετόχους	<u>26.666</u>	<u>17.985</u>
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια του έτους	<u>13.467.849</u>	<u>13.467.849</u>
Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	<u>0,20</u>	<u>0,13</u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

16. Δικαίωμα χρήσης στοιχείων ενεργητικού

2019	Γη και κτίρια €
Κόστος	-
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2019, όπως δηλώθηκε προηγουμένως	<u>197.653</u>
Αναπροσαρμογή από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16	197.653
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019, όπως αναπροσαρμόστηκε	<u>-</u>
Προσθήκες	<u>197.653</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	
Αποσβέσεις	<u>12.353</u>
Επιβάρυνση έτους	<u>12.353</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	
Καθαρή λογιστική αξία	<u>185.300</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	<u>-</u>

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16, από την 1 Ιανουαρίου 2019, η Εταιρεία αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης ύψους €197.653 τα οποία αφορούν την ενοικίαση ακινήτου.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

17. Επενδύσεις σε ακίνητα

	2019 €	2018 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	1.103.000	1.026.000
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	<u>(6.000)</u>	<u>77.000</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>1.097.000</u>	<u>1.103.000</u>

Η επένδυση επανεκτιμείται κάθε χρόνο στις 31 Δεκεμβρίου σε εύλογη αξία, η οποία είναι η αξία στην ελεύθερη αγορά σε ακίνητα, όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο, εγκεκριμένο εκτιμητή, οι οποίοι κατέχει τα κατάλληλα αναγνωρισμένα επαγγελματικά προσόντα και πρόσφατη εμπειρία ως προς την τοποθεσία και κατηγορία των ακινήτων που αξιολογούνται. Χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική και η Επενδυτική Μέθοδος Εκτίμησης για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου.

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

Μέθοδος αποτίμησης και σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την τεχνική αξιολόγησης που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, όπως επίσης και τα σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα.

2019

<u>Ακίνητο</u>	<u>Εκτίμηση</u>	<u>Μέθοδος αποτίμησης</u>	<u>Μη-παρατηρήσιμα δεδομένα</u>	<u>Διακύμανση Δεδομένων</u>	<u>Ευαισθησία δεδομένων</u>
Κτήρια	1.097.000	Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Τιμή ανά τ.μ	€2.050 - €2.150	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/ (μειωθεί) εάν η τιμή ανά τετραγωνικό αυξηθεί/ (μειωθεί)

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

17. Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

2018

<u>Ακίνητο</u>	<u>Εκτίμηση</u>	<u>Μέθοδος αποτίμησης</u>	<u>Μη-παρατηρήσιμα δεδομένα</u>	<u>Διακύμανση Δεδομένων</u>	<u>Ευαισθησία δεδομένων</u>
Κτήρια	1.103.000	Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Τιμή ανά τ.μ	€2.050 - €2.150	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν η τιμή ανά τετραγωνικό αυξηθεί/(μειωθεί)

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 είναι υποθηκευμένο για δανεισμό που παραχωρήθηκε στην Εταιρεία (Σημ. 24). Το εισόδημα που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της Εταιρείας από την εκμετάλλευση των ακινήτων κατά τη διάρκεια του έτους είναι €83.878 (2018: €75.912).

Κατά τη διάρκεια του έτους 2019 τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που προέκυψαν από επενδύσεις σε ακίνητα που δημιούργησαν έσοδα από ενοίκια, είναι ως ακολούθως:

	2019 €	2018 €
Είδος		
Φόρος ακίνητης ιδιοκτησίας	1.277	1.366
Συντήρηση και επισκευές	4.165	1.573
Δημοτικά τέλη	236	212
	<u>5.678</u>	<u>3.151</u>

18. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

	2019 €	2018 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	1.256.003	1.482.679
Προσθήκες	2.200	4.200
Απομείωση στην αξία	-	(230.876)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>1.258.203</u>	<u>1.256.003</u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

18. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Λεπτομέρειες των θυγατρικών είναι ως ακολούθως:

<u>Όνομα</u>	<u>Χώρα σύστασης</u>	<u>Κύριες δραστηριότητες</u>	<u>Συμμετοχή %</u>	<u>2019 €</u>	<u>2018 €</u>
Unigrowth Investitii S.R.L.	Ρουμανία	Επενδύσεις σε ακίνητα	100	<u>1.258.203</u>	<u>1.256.003</u>
				<u>1.258.203</u>	<u>1.256.003</u>

Κατά τη διάρκεια του 2007, η Εταιρεία συνεισέφερε €2.123.052 στη θυγατρική για την αγορά ακινήτου στο Βουκουρέστι, Ρουμανία. Κατά τη διάρκεια του 2008, η Εταιρεία συνεισέφερε €38.000 για την ισοπέδωση και την προστασία της επένδυσης σε ακίνητα που κατέχει η θυγατρική εταιρεία. Το 2014 η Εταιρεία συνεισέφερε €69.600, μεταξύ άλλων για την αγορά ακινήτου που εφάπτεται του υφιστάμενου ακινήτου. Το 2015, 2016, 2017, 2018 και 2019 η Εταιρεία συνεισέφερε €6.528, €12.251, €8.300, €4.200 και €2.200 αντίστοιχα για την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων της εξαρτημένης εταιρείας τα οποία σχετίζονται κυρίως με τη διαχείριση του ακινήτου. Η αξία της επένδυσης έκτοτε υπέστη απομείωση ανάλογη με την αξία του ακινήτου.

19. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε εύλογη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων

			<u>2019 €</u>	<u>2018 €</u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου			<u>50.320</u>	<u>50.320</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου			<u>50.320</u>	<u>50.320</u>
	<u>Εύλογη αξία 2019 €</u>	<u>Κόστος 2019 €</u>	<u>Εύλογη αξία 2018 €</u>	<u>Κόστος 2018 €</u>
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 η Εταιρεία προσδιόρισε τις επενδύσεις που παρουσιάζονται πιο πάνω ως συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται σε εύλογη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων λόγω του ότι αποτελούν επενδύσεις τις οποίες η Εταιρεία προτίθεται να διακρατήσει για στρατηγικούς σκοπούς σε μακροπρόθεσμο διάστημα.

Η επένδυση της Εταιρείας στην Liberty Life Insurance Plc Co Ltd, καθορίστηκε σε €49.320 την 31 Δεκεμβρίου 2019. Η εκτίμηση για την επένδυση έγινε με βάση την τελευταία εμπορεύσιμη τιμή στις 12 Οκτωβρίου 2018 (ημερομηνία τελευταίας συναλλαγής). Η Διεύθυνση της Εταιρείας δεν μπορεί να εξασφαλίσει επαρκή στοιχεία για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας της επένδυσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

19. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε εύλογη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων (συνέχεια)

Η εύλογη αξία για τους τίτλους που δεν είναι εισηγμένοι σε Χρηματιστήριο δεν μπορεί να υπολογισθεί με ακρίβεια διότι δεν υπάρχουν οι απαραίτητες πληροφορίες. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε την αξία αυτών των επενδύσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και κατέληξε ότι η δίκαιη αξία τους είναι €1.000.

Περισσότερες λεπτομέρειες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας παρουσιάζονται στη σημείωση 34.

20. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	2019 €	2018 €
Εμπορικές απαιτήσεις	<u>15</u>	<u>53</u>
	<u>15</u>	<u>53</u>

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις γνωστοποιείται στη σημείωση 33 των οικονομικών καταστάσεων.

21. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

	2019 €	2018 €
<u>Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου</u>		
Ασφάλειες	31.920	28.000
Κατασκευές και υλικά	80.610	93.560
Τρόφιμα και ποτά	336.642	333.600
Τράπεζες	10.056	40.500
Υπηρεσίες καταναλωτών	73.252	51.203
Υπηρεσίες καυσίμων	61.800	34.200
Επενδυτικές υπηρεσίες	44.646	33.390
Άλλες υπηρεσίες	<u>14.700</u>	<u>19.904</u>
	653.626	634.357
<u>Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών</u>		
Τράπεζες	<u>-</u>	<u>22.000</u>
	<u>653.626</u>	<u>656.357</u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

21. Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συνέχεια)		2019		2018	
		€		€	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου				656.357	530.110
Προσθήκες				164.375	1.002.476
Πωλήσεις				(166.114)	(901.612)
Αλλαγή στην εύλογη αξία				<u>(992)</u>	<u>25.383</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου				<u>653.626</u>	<u>656.357</u>
	Εύλογη αξία	Κόστος		Εύλογη αξία	Κόστος
	2019	2019		2018	2018
	€	€		€	€
Αξίες εισηγμένες σε Χρηματιστήριο Αξιών	<u>653.626</u>	<u>863.431</u>		<u>656.357</u>	<u>863.431</u>
	<u>653.626</u>	<u>863.431</u>		<u>656.357</u>	<u>863.431</u>

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, οι ζημιές ή τα κέρδη από 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 αποτελέσματα από εργασίες.

Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο αγοράς αναφορικά με χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού γνωστοποιείται στη σημείωση 33 των οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

22. Μετρητά στην τράπεζα

Τα τραπεζικά υπόλοιπα αναλύονται ως ακολούθως:

	2019 €	2018 €
Μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο	<u>11.828</u>	<u>15.108</u>
	<u><u>11.828</u></u>	<u><u>15.108</u></u>

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με μετρητά και αντίστοιχα μετρητών γνωστοποιείται στη σημείωση 33 των οικονομικών καταστάσεων.

23. Μετοχικό κεφάλαιο

	2019 Αριθμός μετοχών	2019 €	2018 Αριθμός μετοχών	2018 €
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>
Εκδομένο και πλήρως πληρωμένο				
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>13.467.849</u>	<u>2.289.534</u>	<u>13.467.849</u>	<u>2.289.534</u>

24. Δάνεια και χρηματοδοτήσεις

	2019 €	2018 €
Μη τρέχουσες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά δάνεια	<u>449.089</u>	<u>490.636</u>
Τρέχουσες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά δάνεια	<u>41.312</u>	<u>40.293</u>
Σύνολο	<u><u>490.401</u></u>	<u><u>530.929</u></u>
Τα δάνεια είναι αποπληρωτέα ως ακολούθως:		
	2019 €	2018 €
Εντός ενός έτους	<u>41.312</u>	<u>40.293</u>
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	<u>175.962</u>	<u>171.622</u>
Πέραν των πέντε ετών	<u>273.127</u>	<u>319.014</u>
	<u><u>449.089</u></u>	<u><u>490.636</u></u>
	<u><u>490.401</u></u>	<u><u>530.929</u></u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019**24. Δάνεια και χρηματοδοτήσεις (συνέχεια)**

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.

Το τραπεζικό δάνειο είναι εξασφαλισμένο με υποθήκη πάνω σε ακίνητη περιουσία της Εταιρείας

Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο επιτοκίου αναφορικά με χρηματοοικονομικά μέσα γνωστοποιείται στη σημείωση 33 των οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

25. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

	2019 €	2018 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019, όπως δηλώθηκε προηγουμένως	-	-
Αναπροσαρμογή από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16	<u>237.527</u>	-
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019, όπως αναπροσαρμόστηκε	237.527	-
Τόκοι	6.004	-
Αποπληρωμές	<u>(15.456)</u>	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>228.075</u>	-
Τρέχουσες υποχρεώσεις μισθώσεων	9.976	-
Μη-τρέχουσες υποχρεώσεις μισθώσεων	<u>218.099</u>	-
	<u>228.075</u>	-

	Δόσεις 2019 €	Τόκοι 2019 €	Κεφάλαιο 2019 €	Δόσεις 2018 €	Τόκοι 2018 €	Κεφάλαιο 2018 €
Εντός ενός έτους	15.980	6.004	9.976	-	-	-
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	65.133	20.082	45.051	-	-	-
Πέραν των πέντε ετών	<u>199.936</u>	<u>26.887</u>	<u>173.049</u>	-	-	-
	<u>281.049</u>	<u>52.973</u>	<u>228.075</u>	-	-	-

Για την επιμέτρηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις οι οποίες είχαν ταξινομηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις με βάση το ΔΛΠ 17, η Εταιρεία έχει προεξοφλήσει τις πληρωμές για μισθώματα χρησιμοποιώντας το αυξητικό χρεωστικό του επιτόκιο την 1 Ιανουαρίου 2019. Το μεσοσταθμικό επιτόκιο που εφαρμόστηκε είναι 2,57%.

Όλες οι υποχρεώσεις μισθώσεων είναι εκφρασμένες σε Ευρώ.

Η εύλογη αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις είναι περίπου η ίδια με τη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο επιτοκίου αναφορικά με χρηματοοικονομικά μέσα γνωστοποιείται στη σημείωση 33 των οικονομικών καταστάσεων.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

26. Αναβαλλόμενη φορολογία**Υποχρεώσεις αναβαλλόμενης φορολογίας**

	2019 €	2018 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	84.165	68.228
Επανεκτίμηση γης και κτιρίων	<u>(973)</u>	<u>15.937</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u><u>83.192</u></u>	<u><u>84.165</u></u>

Η υποχρέωση για αναβαλλόμενη φορολογία προκύπτει ως ακολούθως:

	2019 €	2018 €
Κέρδη εύλογων αξιών σε επένδυση σε ακίνητα	<u><u>83.192</u></u>	<u><u>84.165</u></u>

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας (Σημ. 14). Στην περίπτωση φορολογικών ζημιών το εφαρμόσιμο ποσοστό εταιρικού φόρου είναι 12,5%.

27. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

	2019 €	2018 €
Οφειλόμενα έξοδα	24.006	19.438
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα πάνω σε λογιζόμενη διανομή πληρωτέα	<u>184.445</u>	<u>184.445</u>
	<u><u>208.451</u></u>	<u><u>203.883</u></u>

Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο ρευστότητας αναφορικά με χρηματοοικονομικά μέσα γνωστοποιείται στη σημείωση 33 των οικονομικών καταστάσεων.

28. Οφειλόμενη φορολογία

	2019 €	2018 €
Εταιρικός φόρος	<u>689</u>	<u>3.172</u>
	<u><u>689</u></u>	<u><u>3.172</u></u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

29. Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Επιπτώσεις από τον COVID-19

Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε την έξαρση του Κορονοϊού COVID-19 ως πανδημία, αναγνωρίζοντας την ταχεία εξάπλωσή του σε ολόκληρο τον κόσμο, με περισσότερες από 150 χώρες να πλήττονται μέχρι τώρα. Πολλές κυβερνήσεις λαμβάνουν όλο και πιο αυστηρά μέτρα για να συμβάλουν στη συγκράτηση, και σε πολλές χώρες τώρα στον περιορισμό της διάδοσης του ιού. Αυτά τα μέτρα περιλαμβάνουν: αυτοπεριορισμό/καραντίνα σε αυτούς που ενδεχομένως επηρεάστηκαν, εφαρμογή κοινωνικής απομάκρυνσης και έλεγχο ή κλείσιμο των συνόρων καθώς και καθολικό "κλείσιμο" πόλεων/περιοχών ή ακόμα και ολόκληρων χωρών. Τα μέτρα αυτά θα επιβραδύνουν τόσο την ευρύτερη κυπριακή και παγκόσμια οικονομία όσο και τις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν υπάρχει στο παρόν στάδιο σημαντική επίδραση στα εισοδήματα και τις δραστηριότητες της Εταιρείας από τις επιπτώσεις της πανδημίας,

30. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την οικογένεια Μπεκρή.

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

(i) Αμοιβή Συμβούλων

	2019 €	2018 €
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	1.000	1.000
	<u>5.500</u>	<u>5.500</u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

31. Συμμετοχή συμβούλων 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 2019 και 22 Ιουλίου 2020, ήταν ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2019 %	22 Ιουλίου 2020 %
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%.

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

Οι μέτοχοι που κατέχουν πέραν του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 22 Ιουλίου 2020 ήταν ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2019 %	22 Ιουλίου 2020 %
AHR Holdings Limited	9,74	9,74
Γεωργία Μπεκρής	17,60	17,60
Φώτιος Μπεκρής	17,60	17,60
Γεωργία Μπεκρής	17,60	17,60
Μαρία Κ.Σάββα	19,90	19,90

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Χρηματοοικονομικά μέσα - εύλογες αξίες και διαχείριση κινδύνων**Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων**

Η Εταιρεία εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που κατέχει:

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

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

Οι πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, 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 της Εταιρείας.

Διαχείριση του οικονομικού κινδύνου**(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. Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Η Εταιρεία 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 της Εταιρείας 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.

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων κατά γεωγραφική περιοχή στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ήταν:

	Καθαρή λογιστική αξία	
	2019	2018
	€	€
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	15	53
Μετρητά στην τράπεζα	<u>11.828</u>	<u>15.108</u>
	<u>11.843</u>	<u>15.161</u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

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

(i) Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

<u>Κατηγορία βάσει αξιολογήσεων του Οίκου Moody's</u>	2019 €	2018 €
Caal	8.765	12.045
Χωρίς αξιολόγηση	<u>3.063</u>	<u>3.063</u>
	<u><u>11.828</u></u>	<u><u>15.108</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 και ο κίνδυνος ζημιών. Η Εταιρεία 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.

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

31 Δεκεμβρίου 2019	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	Μεταξύ 1-5 ετών €	Πέραν των 5 ετών €
Τραπεζικά δάνεια	490.401	558.443	53.107	212.425	292.911
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	<u>228.075</u>	<u>285.320</u>	<u>15.688</u>	<u>65.140</u>	<u>204.492</u>
	<u><u>718.476</u></u>	<u><u>843.763</u></u>	<u><u>68.795</u></u>	<u><u>277.565</u></u>	<u><u>497.403</u></u>
31 Δεκεμβρίου 2018	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	Μεταξύ 1-5 ετών €	Πέραν των 5 ετών €
Τραπεζικά δάνεια	<u>530.929</u>	<u>611.549</u>	<u>53.106</u>	<u>191.514</u>	<u>366.929</u>
	<u><u>530.929</u></u>	<u><u>611.549</u></u>	<u><u>53.106</u></u>	<u><u>191.514</u></u>	<u><u>366.929</u></u>

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

33. Χρηματοοικονομικά μέσα - εύλογες αξίες και διαχείριση κινδύνων (συνέχεια)**(iii) Κίνδυνος αγοράς**

Ο κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος όπου αλλαγές στις τιμές αγοράς, όπως συναλλαγματικές αξίες, αξίες επιτοκίων και τιμές μετοχών, θα επηρεάσουν το εισόδημα ή την αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που κατέχει η Εταιρεία.

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.

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 την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές. Ο δανεισμός σε σταθερά επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά την εύλογη αξία. Η διεύθυνση της Εταιρείας παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

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

	2019 €	2018 €
<i>Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου</i>	11.828	15.108
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού	<u>(490.401)</u>	<u>(530.929)</u>
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	<u>(478.573)</u>	<u>(515.821)</u>

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 1% στις 31 Δεκεμβρίου 2019 θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της ζημίας στα αποτελέσματα κατά περίπου €4.786 (2018: €5.158). 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 υποχρεώσεων είναι σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας. Η Εταιρεία 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 της Εταιρείας. Έννοιες όπως ο πληθωρισμός, η ανεργία και εξέλιξη του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος (ΑΕΠ) είναι άμεσα συνυφασμένες με την οικονομική πορεία της κάθε χώρας και οποιαδήποτε αλλαγή αυτών καθώς και του εν γένει οικονομικού περιβάλλοντος δύναται να προκαλέσει αλυσιδωτές αντιδράσεις σε όλους τους τομείς επηρεάζοντας ανάλογα την Εταιρεία.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

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

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

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

Το κεφάλαιο της Εταιρείας είναι ως εξής:

	2019 €	2018 €
Σύνολο δανεισμού/καθαρό χρέος (Σημ. 24)	490.401	530.929
Μείον: Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	<u>(11.828)</u>	<u>(15.108)</u>
Καθαρό χρέος	478.573	515.821
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>2.245.484</u>	<u>2.258.692</u>
Σύνολο κεφαλαίου	<u>2.724.057</u>	<u>2.774.513</u>
Σχέση δανειακών προς το σύνολο των απασχολούμενων κεφαλαίων	<u>17,57 %</u>	<u>18,59 %</u>

34. Εύλογες αξίες

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπορεύονται σε ενεργές αγορές βασίζεται στις χρηματιστηριακές τιμές την ημερομηνία αναφοράς. Η χρηματιστηριακή τιμή που χρησιμοποιείται για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που κατέχει η Εταιρεία είναι η τιμή πλειοδότησης. Η κατάλληλη χρηματιστηριακή τιμή για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις είναι η τρέχουσα τιμή ζήτησης.

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

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.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

34. Εύλογες αξίες (συνέχεια) 31/12/2019	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού				
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	653.626	-	-	653.626
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε εύλογη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	-	-	50.320	50.320
Σύνολο	<u>653.626</u>	<u>-</u>	<u>50.320</u>	<u>703.946</u>
31/12/2018	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού				
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	656.357	-	-	656.357
Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε εύλογη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	-	-	50.320	50.320
Σύνολο	<u>656.357</u>	<u>-</u>	<u>50.320</u>	<u>706.677</u>

Συμφιλίωση μετρήσεων εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού επίπεδου 3

	Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε εύλογη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	Σύνολο
	2019	2019
	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	50.320	50.320
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>50.320</u>	<u>50.320</u>

Ο υπολογισμός της εύλογης αξίας του εκάστοτε τίτλου γίνεται με βάση εναλλακτικών μεθόδων αποτίμησης όταν δεν υπάρχει ενεργή αγορά.

UNIGROWTH INVESTMENTS PUBLIC LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

35. Δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις

Χρηματοδοτικές μισθώσεις - Η Εταιρεία ως μισθωτής

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

	2019 €	2018 €
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 - Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

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

	2019 €	2018 €
Εντός ενός έτους	<u>72.312</u>	<u>72.312</u>
	<u><u>72.312</u></u>	<u><u>72.312</u></u>

36. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Σημαντικά γεγονότα που συνέβηκαν στο λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας μετά την περίοδο αναφοράς, περιγράφονται στη σημείωση 29 των οικονομικών καταστάσεων.

Στις 22 Ιουλίου, 2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Unigrowth Investments Public Limited ενέκρινε και εξουσιοδότησε την έκδοση αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

