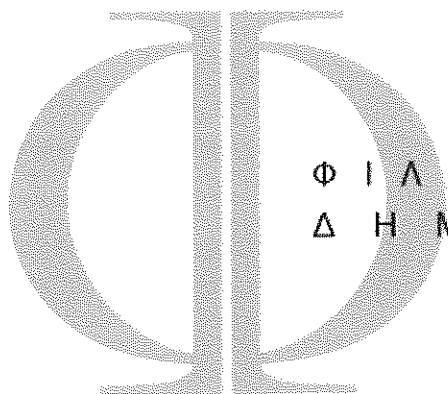




Φ Ι Λ Ο Κ Τ Η Μ Α Τ Ι Κ Η
Δ Η Μ Ο Σ Ι Α Λ Τ Δ

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ

2012

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση και οικονομικές καταστάσεις 31 Δεκεμβρίου 2012

Περιεχόμενα

Σελίδα

1.	ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ	1
2.	ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ	2
3.	ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ	3 - 4
4.	ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ, ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΚΑΙ ΤΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	5
5.	ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	6 - 9
6.	ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ	10 - 11
7.	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	12
8.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	13
9.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	14
10.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	15
11.	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	16
12.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	17
13.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	18
14.	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	19
15.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	20
16.	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	21 - 69

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι Επαγγελματικοί Σύμβουλοι

Διοικητικό Συμβούλιο

Σύμβουλοι

Ιωάννης Κυριακόπουλος	Πρόεδρος
Γιώργος Παπαϊωάννου	Αντιπρόεδρος
Δημήτρης Βούκας	Σύμβουλος
Γιώργος Μάντακας	Σύμβουλος
Μάριος Σαββίδης	Σύμβουλος
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Εκτελεστικός Σύμβουλος

Γραμματέας

Γιώργος Παπαγεωργίου

Γενικός Διευθυντής Μακάριος Χαραλαμπίδης

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

PricewaterhouseCoopers Limited
Julia House
Οδός Θεμιστοκλή Δέρβη 3
1066 Λευκωσία

Νομικοί Σύμβουλοι

Α. Τριανταφυλλίδης & Υιοί Δ.Ε.Π.Ε.
Λευκωσία

Τραπεζίτες

Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λτδ
Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ

Εγγεγραμμένο Γραφείο

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

Κεντρικά Γραφεία

25^{ης} Μαρτίου 20, Γραφείο 101
Τ.Θ. 27785 Έγκωμη
2433 Λευκωσία

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

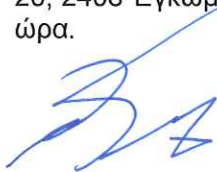
ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

Δίδεται ειδοποίηση ότι η Ετήσια Γενική Συνέλευση της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ θα γίνει στα Κεντρικά Γραφεία της Τράπεζας Πειραιώς Λίμιτεδ, Σπύρου Κυπριανού 1, Λευκωσία, στις 21 Ιουνίου 2013, στις 5:00 μ.μ.

Ημερήσια Διάταξη

1. Εξέταση της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Οικονομικών Καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012.
2. Επανεκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κ.κ. Ιωάννη Κυριακόπουλου, Μάριου Σαββίδη και Μακαρίου Χαραλαμπίδη.
3. Καθορισμός της αμοιβής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Όπως και τον προηγούμενο χρόνο τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν θα αμείβονται.
4. Επαναδιορισμός των ελεγκτών PricewaterhouseCoopers Limited και εξουσιοδότηση του Διοικητικού Συμβουλίου για καθορισμό της αμοιβής τους.

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



Γιώργος Παπαγεωργίου
Γραμματέας

Λευκωσία, 30 Απριλίου 2013

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ

Αγαπητοί Μέτοχοι,

Οι αρνητικές οικονομικές συνθήκες που επιβαρύνουν την Κυπριακή αλλά και την παγκόσμια οικονομία συνεχίζουν να υφίστανται έως και σήμερα. Εν τούτοις η Εταιρεία παρουσιάζει κέρδη για το έτος 2012 κυρίως λόγω της θετικής επανεκτίμησης της αξίας ακινήτου (investment property) συνδεδεμένης εταιρείας.

Τα ενοποιημένα αποτελέσματα του Συγκροτήματος Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λτδ είναι κερδοφόρα και παρουσιάζουν κέρδος πριν την φορολογία €654.407. Τα ενοποιημένα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους Μετόχους ανήλθαν σε €672.826 σε σύγκριση με €1.607.954 κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2011, το οποίο αντιστοιχεί με 14,00 σεντ ανά μετοχή.

Σύμφωνα με τα ενοποιημένα αποτελέσματα, ο κύκλος εργασιών μειώθηκε στις €200.188 σε σύγκριση με €1.228.769 το 2011, λόγω του ότι δεν πραγματοποιήθηκαν πωλήσεις. Αφαιρουμένου του κόστους εργασιών συντήρησης και επισκευής υφιστάμενων έργων, τα έξοδα διαχείρισης μειώθηκαν σε σχέση με τα περσινά και υπήρξε συνεισφορά στα άλλα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών Real Estate.

Τα ίδια κεφάλαια και τα αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους, διαμορφώθηκαν την 31 Δεκεμβρίου 2012 σε €13.114.889 το οποίο αντιστοιχεί σε εσωτερική αξία €2,73 ανά μετοχή.

Στον τομέα εργασιών ανάπτυξης ακινήτων, ολοκληρώθηκε η ανέγερση του μοντέρνου οικιστικού τετραώροφου κτιρίου διαμερισμάτων στον Άγιο Δομέτιο στη Λευκωσία και προωθείται η πώληση των διαμερισμάτων. Για το Κτήμα στο Μαρώνη της Sunholdings Properties Company Ltd, στην οποία η Φιλοκτηματική συμμετέχει με ποσοστό 50%, αναμένεται η έκδοση Άδειας Διαχωρισμού του κτήματος σε 5 οικόπεδα. Λόγω της συνεχιζόμενης κρίσης στον κατασκευαστικό τομέα, έχουν μειωθεί οι εργασίες της Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λτδ. Στον τομέα παροχής υπηρεσιών Real Estate, η Εταιρεία συνεχίζει την προώθηση παροχής ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών.

Στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ όπου η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ συμμετέχει με ποσοστό 20%, στα πλαίσια της προώθησης του κτηματολογικού διαχωρισμού του κτήματος Λάκκου Μικέλλη, εκδόθηκε Πολεοδομική Άδεια για την κατασκευή του βασικού οδικού δικτύου και για τον διαχωρισμό του κτήματος σε 11 μεγάλα τεμάχια. Με την έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας και τον καθορισμό των πολεοδομικών συντελεστών στα επί μέρους τεμάχια από την Πολεοδομική Αρχή, προκύπτει κερδοφορία επανεκτίμησης για το μερίδιο συμμετοχής της Εταιρείας. Οι ενέργειες και οι προσπάθειες διαχωρισμού του κτήματος συνεχίζονται.

Οι πολύ δύσκολες γενικά συνθήκες στην οικονομία ιδιαίτερα μετά από την απόφαση του Eurogroup για την Κύπρο για αναδιάρθρωση του χρηματοπιστωτικού τομέα, της δημοσιονομικής εξυγίανσης, των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και των ιδιωτικοποιήσεων καθώς επίσης η επιβολή περιοριστικών μέτρων αναφορικά με τις συναλλαγές που εκτελούνται μέσω των τραπεζικών ιδρυμάτων, θα έχει αρνητικές επιπτώσεις στον τομέα ακινήτων, στην οικοδομική δραστηριότητα, στην κίνηση των επενδύσεων και στον κατασκευαστικό τομέα, σε συνεχιζόμενους ρυθμούς βαθύτερης ύφεσης το 2013.

Τα πιο πάνω γεγονότα δεν θα έχουν επίδραση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας καθώς δεν έχουν καταθέσεις στις επηρεαζόμενες τράπεζες και ούτε διαθέτει Χαρτοφυλάκιο Επενδύσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ (συνέχεια)

Η Διεύθυνση εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για τη στήριξη της βιωσιμότητας και της επέκτασης των εργασιών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στο παρόν επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον, παρακολουθεί με σοβαρότητα και προσοχή τη διαμόρφωση της οικονομικής δραστηριότητας και μελετά με σύνεση την αγορά και ευκαιρίες που παρουσιάζονται.

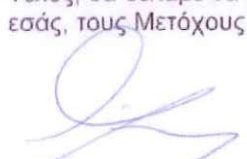
Αγαπητοί Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο αφού μελέτησε τις ταμειακές ανάγκες της Εταιρείας κατά κύριο λόγο, τις αναπτυξιακές κεφαλαιουχικές ανάγκες και υποχρεώσεις της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη την συνεχιζόμενη οικονομική ύφεση, αποφάσισε να μην προτείνει στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων την καταβολή μερίσματος για το έτος 2012.

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου επιθυμώ να εκφράσω τις θερμές ευχαριστίες στη Διεύθυνση και όλο το προσωπικό της Εταιρείας για την αφοσίωσή τους στην Εταιρεία, στους Νομικούς μας Συμβούλους, στους Ελεγκτές μας και προς όλους τους άλλους επαγγελματικούς μας συνεργάτες.

Η υποστήριξη της Τράπεζας Πειραιώς, στον Όμιλο της οποίας ανήκει η Εταιρεία, είναι σημαντική για τη θετική πορεία της και την ευχαριστούμε για αυτό.

Τέλος, θα θέλαμε να εκφράσουμε τις πιο θερμές ευχαριστίες μας προς τους Πελάτες και ιδιαίτερα εσάς, τους Μετόχους μας, για την υποστήριξη και εμπιστοσύνη σας προς την Εταιρεία μας.



Ιωάννης Κυριακόπουλος
Πρόεδρος
30 Απριλίου 2013

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

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

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας Νόμο, εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Γενικός Διευθυντής και η υπεύθυνη λογιστηρίου της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

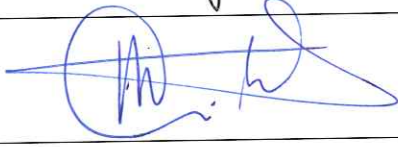
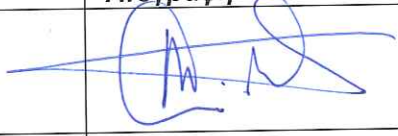
(α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις:

(i) Καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα εφαρμοστέα λογιστικά πρότυπα και σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (4) και

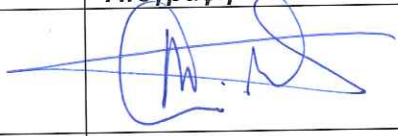
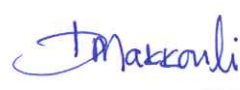
(ii) Παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιών της εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο και

(β) η έκθεση συμβούλων παρέχει δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της απόδοσης της επιχείρησης καθώς και της θέσης της εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Ονοματεπώνυμο	Υπογραφή
Ιωάννης Κυριακόπουλος	
Γιώργος Παπαϊωάννου	
Δημήτρης Βούκας	
Γιώργος Μάντακας	
Μάριος Σαββίδης	
Μακάριος Χαραλαμπίδης	

Γενικός Διευθυντής και Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Υπογραφή
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Γενικός Διευθυντής	
Δώρα Μακκούλη	Υπεύθυνη Λογιστηρίου	

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει στους Μετόχους την Ετήσια Έκθεση του και τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012.

Κύριες δραστηριότητες

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

Ανασκόπηση των εξελίξεων της τρέχουσας κατάστασης και της επίδοσης των δραστηριοτήτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

3. Η εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας μέχρι σήμερα, η χρηματοοικονομική θέση και επίδοση τους, όπως παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις, θεωρείται ικανοποιητική. Πληρέστερη ανασκόπηση περιέχεται στην Έκθεση Προέδρου (βλέπε σελίδα 3). Οι οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, παρά τις αβεβαιότητες και τους κινδύνους που προκύπτουν από τη δυσμενή και αβέβαιη οικονομική κατάσταση στην Κύπρο που επηρεάζουν τη ρευστότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αλλά και τον τομέα ανάπτυξης ακινήτων στον οποίο δραστηριοποιείται το Συγκρότημα και η Εταιρεία, έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Το Διοικητικό Συμβούλιο στην απόφαση του αυτή έλαβε υπόψη τους παράγοντες που παρουσιάζονται στη Σημείωση 2 των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

4. Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες για το Συγκρότημα και την Εταιρεία καθώς και ο τρόπος διαχείρισης τους περιγράφονται στις Σημειώσεις 3, 4 και 28 των οικονομικών καταστάσεων.

Προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

5. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν αναμένει οποιανδήποτε σημαντική αλλαγή στις κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Περισσότερες πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας εμπεριέχονται στην Έκθεση Προέδρου (βλέπε σελίδα 3).

Αποτελέσματα

6. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος 2012 παρουσιάζονται στη σελίδα 13. Το κέρδος πριν από τη φορολογία ήταν €654.407 (2011: €1.736.247). Μετά την πίστωση φορολογίας ύψους €4.328 (2011: χρέωση φορολογίας ύψους €39.053) και της πρόσθεσης του συμφέροντος μειοψηφίας ύψους €14.091 (2011: αφαίρεση ύψους €89.240), το κέρδος που αναλογεί στους μετόχους, για το έτος είναι €672.826 (κέρδος για το 2011: €1.607.954). Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος ήταν €16.147.751 (2011: €14.899.467) και τα ίδια κεφάλαια ήταν €13.282.477 (2011: €12.883.675) μετά την πρόσθεση του συμφέροντος μειοψηφίας ύψους €167.588 (2011: €431.679).

7. Τα αποτελέσματα της Εταιρείας για το έτος 2012 παρουσιάζονται στη σελίδα 14. Το κέρδος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012 ήταν €176.273 (2011: ζημιά ύψους €85.290). Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ήταν €6.942.487 (2011: €6.840.635) και τα ίδια κεφάλαια ήταν €4.920.090 (2011: €4.753.750).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Μερίσματα

8. Κατά το έτος 2012, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγήθηκε και δεν ενέκρινε μέρισμα προς τους μετόχους και το κέρδος για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

Διοικητικό Συμβούλιο

9. Τα ονόματα των Συμβούλων της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αυτής της Έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους ήταν Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για ολόκληρο το έτος 2012.

10. Σύμφωνα με το άρθρο 115 του Καταστατικού της Εταιρείας οι κ.κ. Γιώργος Παπαϊωάννου, Γιώργος Μάντακας και Δημήτρης Βούκας αποχωρούν κατά τη Γενική Συνέλευση και εφόσον είναι εκλέξιμοι προσφέρονται για επανεκλογή.

11. Δεν υπήρχαν σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων του Διοικητικού Συμβουλίου. Κατά τη διάρκεια της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης το 2011 αποφασίστηκε όπως τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν θα αμείβονται. Ο κ. Μακάριος Χαραλαμπίδης αμείβεται υπό την ιδιότητα του ως Γενικός Διευθυντής του Συγκροτήματος/Εκτελεστικός Σύμβουλος. Η αμοιβή του καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης: Δήλωση σύμφωνα με το Άρθρο 5 της Οδηγίας ΟΔ190-2007-04 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς

12. Στις 11 Δεκεμβρίου 2006 το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε την αναστολή της εφαρμογής του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ημερομηνίας 23 Μαρτίου 2007, η Εταιρεία διέκοψε την εφαρμογή του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Η διακοπή καθίσταται αναγκαία καθότι, δεδομένης της παρούσης σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου, δεν είναι δυνατή η υιοθέτηση των Διατάξεων περί της σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών. Σημειώνεται ότι η υιοθέτηση του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης δεν είναι υποχρεωτική για εταιρείες της Εναλλακτικής Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου στην οποία είναι εισηγμένη η Εταιρεία. Παρ' όλα αυτά το Συγκρότημα ακολουθεί τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της τελικής ιθύνουσας εταιρείας διά μέσου ποιοτικών και ποσοτικών καταστάσεων των οποίων καλείται να παραδώσει για σκοπούς επιθεώρησης.

Η πιο πάνω δήλωση γίνεται σύμφωνα με την παράγραφο (γ) του Άρθρου 5 του κώδικα. Οι παράγραφοι (α) και (β) του Άρθρου 5 δεν εφαρμόζονται για τους λόγους που αναφέρθηκαν πιο πάνω.

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

Σύμφωνα με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, 3^η Έκδοση (Αναθεωρημένη) Μάρτιος 2011, και ειδικά την εφαρμογή της πρόνοιας Β.3.1, δηλώνουμε ότι τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας δεν λαμβάνουν αμοιβές, σταθερό εισόδημα όπως μισθό ή/και μεταβλητό εισόδημα όπως, φιλοδώρημα μετοχές, δικαιώματα κλπ, υπό την ιδιότητα τους ως Σύμβουλοι. Ο Εκτελεστικός Σύμβουλος της Εταιρείας κ. Μακάριος Χαραλαμπίδης, αμείβεται υπό την ιδιότητα του ως Γενικός Διευθυντής του Συγκροτήματος/Εκτελεστικός Σύμβουλος (βλέπε σημείωση 29(iii)).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Μετοχικό κεφάλαιο

13. Δεν υπήρχαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά τη διάρκεια του έτους.

Συμφέρον Συμβούλων, Γραμματέα και Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου

14. Οι μετοχές που άμεσα ή έμμεσα κατέχονται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τον περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας Νόμο (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) και το Γραμματέα και τα συνδεδεμένα με αυτούς πρόσωπα είναι ως ακολούθως:

	Αρ. μετοχών 31.12.2012	Αρ. μετοχών 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων 25.04.2013
Γεν.Διευθ./Εκτελ. Σύμβ. Μ. Χαραλαμπίδης	20	20

15. Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 δεν υπήρχε οποιαδήποτε σημαντική σύμβαση μεταξύ του Συγκροτήματος και οποιουδήποτε από τους Συμβούλους, το Γραμματέα, το Γενικό Διευθυντή και τα συνδεδεμένα με αυτούς πρόσωπα στην οποία έχουν ή είχαν, άμεσα ή έμμεσα, ουσιώδες συμφέρον. Συνδεδεμένα πρόσωπα περιλαμβάνουν τη σύζυγο και τους συγγενείς εξ' αίματος μέχρι πρώτου βαθμού συγγένειας και εταιρείες στις οποίες ο Σύμβουλος κατέχει άμεσα, ή έμμεσα τουλάχιστον 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση.

Κυριότεροι μέτοχοι

16. Οι κυριότεροι μέτοχοι, που κατέχουν 5% και άνω του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθοι:

	Ποσοστό εκδομένου κεφαλαίου	
	31.12.2012	25.04.2013
	%	%
Euroinvestment & Finance Public Limited	51,63	51,63
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.: Άμεση συμμετοχή	6,39	6,39
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.: Έμμεση συμμετοχή μέσω της Euroinvestment & Finance Public Limited (1)	48,71	48,71
Πόλυς Πολυκάρπου	8,70	8,70
Νίκος Χατζηιωσήφ	6,86	6,86

(1) Το ποσοστό της έμμεσης συμμετοχής υπολογίζεται ως ακολούθως: 94,35% συμμετοχή της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. στην Euroinvestment & Finance Public Limited η οποία κατέχει το 51,63% στη Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ.

17. Κατά την ημερομηνία 25 Απριλίου 2013, δηλαδή 5 ημέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, δεν υπήρξε άλλο πρόσωπο γνωστό στον εκδότη που να είχε στην κατοχή του τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας εκτός από τους προαναφερθέντες.

Σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

18. Τα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού που έχουν σχέση με την κατανόηση των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται στη Σημείωση 30.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Υποκαταστήματα της Εταιρείας

19. Η Εταιρεία δεν λειτουργούσε μέσω οποιωνδήποτε υποκαταστημάτων κατά την διάρκεια του έτους.

Κατάταξη τίτλων Εταιρείας

20. Στις 26 Αυγούστου 2004 το Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου κατάταξε τους τίτλους της Εταιρείας στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου.

Φορολογικό καθεστώς

21. Όλες οι δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος διεξάγονται στην Κύπρο και διέπονται από τον Περί Φόρου Εισοδήματος Νόμο, και άλλες συναφείς νομοθεσίες που διέπουν το φορολογικό καθεστώς στην Κύπρο.

Έρευνα και ανάπτυξη

22. Το Συγκρότημα δεν διεξάγει οποιεσδήποτε δραστηριότητες στο τομέα έρευνας και ανάπτυξης.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

23. Οι Ανεξάρτητοι Ελεγκτές της Εταιρείας, PricewaterhouseCoopers Limited, έχουν εκδηλώσει επιθυμία να συνεχίσουν να παρέχουν τις υπηρεσίες τους. Ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει την αμοιβή τους θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Με Εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου



Γιώργος Παπαγεωργίου
Γραμματέας

Λευκωσία, 30 Απριλίου 2013



Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Έκθεση επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και των ατομικών οικονομικών καταστάσεων

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ και των θυγατρικών της (το "Συγκρότημα") και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ (η "Εταιρεία"), οι οποίες αποτελούνται από τον ενοποιημένο ισολογισμό του Συγκροτήματος και τον ισολογισμό της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2012, τις ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών και τις καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της Εταιρείας του έτους που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου για τις οικονομικές καταστάσεις

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

Ευθύνη του ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση λελογισμένης διασφάλισης για το εάν οι ενοποιημένες και οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή, περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους σφάλματος των ενοποιημένων και των ατομικών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, οφειλομένου είτε οφείλεται σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνων, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων οντότητας που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της οντότητας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο, καθώς και την αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των ενοποιημένων και των ατομικών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

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

PricewaterhouseCoopers Ltd, Julia House, 3 Themistocles Dervis Street, CY-1066 Nicosia, Cyprus
P O Box 21612, CY-1591 Nicosia, Cyprus
T: +357 - 22 555 000, F: +357 - 22 555 001, www.pwc.com/cy

PricewaterhouseCoopers Ltd is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Ltd, each member firm of which is a separate legal entity. PricewaterhouseCoopers Ltd is a private company registered in Cyprus (Reg. No. 143594). A list of the company's directors including for individuals the present name and surname, as well as any previous names and for legal entities the corporate name, is kept by the Secretary of the company at its registered office at 3 Themistocles Dervis Street, 1066 Nicosia and appears on the company's web site. Offices in Nicosia, Limassol, Larnaca and Paphos

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2012, και της χρηματοοικονομικής τους επίδοσης και των ταμειακών ροών τους για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την ΕΕ και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Έμφαση θέματος

Έχουμε λάβει υπόψη την επάρκεια των γνωστοποιήσεων που παρουσιάζονται στις Σημειώσεις 2 και 30 επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων σχετικά με την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Οι γνωστοποιήσεις αυτές υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας, η οποία προέρχεται από τη δυσμενή και αβέβαιη οικονομική κατάσταση στην Κύπρο η οποία άμεσα επηρεάζει την ρευστότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και τον τομέα ακινήτων και ανάπτυξης ακινήτων στον οποίο δραστηριοποιείται το Συγκρότημα και η Εταιρεία, που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις δεν εμπεριέχουν αναπροσαρμογές οι οποίες θα προέκυπταν αν το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν θα συνέχιζαν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Η γνώμη μας δεν έχει επιφύλαξη σε σχέση με αυτό το θέμα.

Έκθεση επί άλλων νομικών απαιτήσεων

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Ελεγκτών και Υποχρεωτικών Ελέγχων των Ετήσιων και Ενοποιημένων Λογαριασμών Νόμου του 2009, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Έχουμε πάρει όλες τις πληροφορίες και εξηγήσεις που θεωρήσαμε αναγκαίες για σκοπούς του ελέγχου μας.
- Κατά τη γνώμη μας, έχουν τηρηθεί από την Εταιρεία κατάλληλα λογιστικά βιβλία.
- Οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα λογιστικά βιβλία.
- Κατά τη γνώμη μας και από όσα καλύτερα έχουμε πληροφορηθεί και σύμφωνα με τις εξηγήσεις που μας δόθηκαν, οι ενοποιημένες και οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις παρέχουν τις απαιτούμενες από τον περί Εταιρειών Νόμο, Κεφ. 113, πληροφορίες με τον απαιτούμενο τρόπο.
- Κατά τη γνώμη μας, οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συνάδουν με τις ενοποιημένες και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Οδηγίας ΟΔ190-2007-04 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Κύπρου, αναφέρουμε ότι έχει γίνει δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης για τις πληροφορίες που αφορούν τις παραγράφους (α), (β), (γ), (στ) και (ζ) του άρθρου 5 της εν λόγω Οδηγίας, και αποτελεί ειδικό τμήμα της έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Άλλο Θέμα

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρείας ως σώμα και μόνο σύμφωνα με το Άρθρο 156 του περί Ελεγκτών και Υποχρεωτικών Ελέγχων των Ετήσιων και Ενοποιημένων Λογαριασμών Νόμου του 2009 και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε ή αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.


Χριστάκης Κ. Σάντης
Εγγεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

PricewaterhouseCoopers Limited
Εγγεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία, 30 Απριλίου 2013

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 2012

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

	Σημ.	2012 €	2011 €
Εισόδημα	6	200.188	1.228.769
Κόστος πωλήσεων	9	(575.680)	(1.060.832)
Μεικτή (ζημιά)/κέρδος		(375.492)	167.937
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	9	(5.820)	(35.874)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	9	(369.404)	(386.980)
Άλλα έσοδα	7	9.326	224.489
Ζημιά εργασιών		(741.390)	(30.428)
Χρηματοδοτικά έξοδα	11	(86.977)	(70.398)
Μερίδιο κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	19	1.482.774	1.837.073
Κέρδος πριν τη φορολογία		654.407	1.736.247
Πίστωση/(χρέωση) φορολογίας	12	4.328	(39.053)
Κέρδος για το έτος		658.735	1.697.194
Άλλα συνολικά εισοδήματα		-	-
Συνολικό εισόδημα για το έτος		658.735	1.697.194
Κατανεμητέο σε:			
Συμφέρον μετόχων		672.826	1.607.954
Συμφέρον μειοψηφίας		(14.091)	89.240
		658.735	1.697.194
Κέρδος ανά μετοχή (σεντ) - βασικό	13	14,00	33,47
Κέρδος ανά μετοχή (σεντ) - κατανεμημένο	13	14,00	33,47

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 69 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

	Σημ.	2012 €	2011 €
Εισόδημα	6	117.764	107.753
Κόστος πωλήσεων	9	(441.925)	(86.042)
Μεικτό κέρδος		(324.161)	21.711
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	9	(5.020)	(6.133)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	9	(178.108)	(117.396)
Άλλα έσοδα	7	750.000	115.232
Άλλες ζημιές – καθαρές	8	-	(496)
Κέρδος εργασιών		242.711	12.918
Χρηματοδοτικά έξοδα	11	(70.881)	(95.328)
Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία		171.830	(82.410)
Πίστωση/(χρέωση) φορολογίας	12	4.443	(2.880)
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος		176.273	(85.290)
Άλλα συνολικά εισοδήματα		-	-
Συνολικό εισόδημα/(ζημιά) για το έτος		176.273	(85.290)
Κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή (σεντ) - βασικό	13	3,67	(1,78)
Κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή (σεντ) - κατανεμημένο	13	3,67	(1,78)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 69 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένος ισολογισμός στις 31 Δεκεμβρίου 2012

	Σημ.	2012 €	2011 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	17	178.048	203.772
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	19	11.901.985	10.419.211
		12.080.033	10.622.983
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση	21	3.937.536	3.624.366
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	22	99.151	274.335
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	29(iv)	14.845	5.813
Φορολογία εισπρακτέα		9.373	39.529
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23	6.813	332.441
		4.067.718	4.276.484
		16.147.751	14.899.467
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων			
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο	27	4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	27	293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		20.664	20.664
Κέρδη που κρατήθηκαν		8.716.858	8.053.965
		13.114.889	12.451.996
Συμφέρον μειοψηφίας		167.588	431.679
		13.282.477	12.883.675
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων			
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	24	1.024.988	538.956
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	29(iv)	18.291	48.291
Άλλοι πιστωτές, πληρωτέα και οφειλόμενα έξοδα	25	332.221	376.504
Προβλέψεις	26	33.754	32.360
Δανεισμός	24	401.949	2.615
Τραπεζικές διευκολύνσεις	23	974.318	947.246
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		69.820	69.820
Έκτακτη αμυντική εισφορά στη λογιζόμενη διανομή μερίσματος		9.933	-
		1.840.286	1.476.836
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.840.286	1.476.836
Σύνολο υποχρεώσεων		2.865.274	2.015.792
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		16.147.751	14.899.467

Στις 30 Απριλίου 2013 το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Ιωάννης Κυριακόπουλος, Πρόεδρος

Μάριος Σαββίδης, Σύμβουλος

Μακάριος Χαλαμπίδης, Γενικός Διευθυντής/Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ισολογισμός Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2012

	Σημ.	2012 €	2011 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	17	162.162	172.150
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	18	99.255	99.255
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	19	4.073.323	4.073.323
		<u>4.334.740</u>	<u>4.344.728</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση	21	2.521.825	2.237.236
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	22	49.243	43.796
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	29(iv)	35.893	183.850
Φορολογία εισπρακτέα		-	30.156
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23	786	869
		<u>2.607.747</u>	<u>2.495.907</u>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		<u>6.942.487</u>	<u>6.840.635</u>
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο	27	4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτο	27	293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		20.664	20.664
Κέρδη που κρατήθηκαν		522.059	355.719
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>4.920.090</u>	<u>4.753.750</u>
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	24	274.988	538.956
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πληρωτέα σε συγγενικό μέρος	29(iv)	872.540	1.140.959
Άλλοι πιστωτές, πληρωτέα και οφειλόμενα έξοδα	25	126.076	38.040
Έκτακτη αμυντική εισφορά στη λογιζόμενη διανομή μερίσματος		9.933	-
Δανεισμός	24	384.056	2.615
Τραπεζικές διευκολύνσεις	23	354.804	366.315
		<u>1.747.409</u>	<u>1.547.929</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>2.022.397</u>	<u>2.086.885</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>6.942.487</u>	<u>6.840.635</u>

Στις 30 Απριλίου 2013 το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Ιωάννης Κυριακόπουλος, Πρόεδρος

Μαρίνος Σαββίδης, Σύμβουλος

Μακάριος Χαρολαμπίδης, Γενικός Διοικητής/Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 67 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ €	Αποθεματικό υπέρ το άρτο €	Κέρδη που κρατήθηκαν (1) €	Σύνολο €	Συμφέρον μειοψηφίας €	Ίδια κεφάλαια €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011		4.084.128	20.664	293.239	6.446.011	10.844.042	372.439	11.216.481
Συνολικό εισόδημα								
Κέρδος για το έτος		-	-	-	1.607.954	1.607.954	89.240	1.697.194
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες								
Ενδιάμεσο μείρισμα για το 2010	14	-	-	-	-	-	(30.000)	(30.000)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011/1 Ιανουαρίου 2012		4.084.128	20.664	293.239	8.053.965	12.451.996	431.679	12.883.675
Συνολικό εισόδημα								
Κέρδος για το έτος		-	-	-	672.826	672.826	(14.091)	658.735
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες								
Ενδιάμεσο μείρισμα για το 2010	14	-	-	-	(9.933)	(9.933)	(184.865)	(184.865)
Ενδιάμεσο μείρισμα στη λογίζομενη Διανομή Μερισματος	14	-	-	-	-	-	(65.135)	(65.135)
Ενδιάμεσο μείρισμα για το 2011		-	-	-	-	-	(250.000)	(250.000)
Σύνολο συναλλαγών με ιδιοκτήτες		-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012		4.084.128	20.664	293.239	8.716.859	13.114.889	167.588	13.282.477

- (1) Εταιρείες που δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανεμηθεί αυτό το ποσό ως μείρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 15% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογίζομενη διανομή μερισματος στην έκταση που οι τελικοί μέτοχοι για σκοπούς λογίζομενης διανομής μερισματος κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου. Το ποσοστό της έκτακτης εισφοράς για την άμυνα αυξήθηκε στο 17% για κέρδη για το φορολογικό έτος 2009 και στο 20% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2010 και 2011. Το ποσό της λογίζομενης διανομής μερισματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μείρισμα ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται μέχρι το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 69 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Κέρδη που κρατήθηκαν (1) €	Σύνολο €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2011	4.084.128	20.664	293.239	441.009	4.839.040
Συνολική ζημιά Ζημιά για το έτος	-	-	-	(85.290)	(85.290)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2011/ 1 Ιανουαρίου 2012	4.084.128	20.664	293.239	355.719	4.753.750
Συνολικό εισόδημα Κέρδος για το έτος	-	-	-	176.273	176.273
Συναλλαγές με ιδιοκτήτες Έκτακτη αμυντική εισφορά στη Λογιζόμενη Διανομή Μερίσματος	-	-	-	(9.933)	(9.933)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012	4.084.128	20.664	293.239	522.059	4.920.090

- (1) Εταιρείες που δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό ως μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 15% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι τελικοί μέτοχοι, για σκοπούς λογιζόμενης διανομής μερίσματος κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου. Το ποσοστό της έκτακτης εισφοράς για την άμυνα αυξήθηκε στο 17% για κέρδη για το φορολογικό έτος 2009 και στο 20% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2010 και 2011. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται μέχρι το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 69 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

	Σημ.	2012 €	2011 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος πριν τη φορολογία		654.407	1.736.247
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17	30.324	31.625
Μερίδιο κέρδους συγγενικής αδελφικής-θυγατρικής εταιρείας	19	(1.482.774)	(1.837.073)
Χρεωστικούς τόκους	11	86.977	70.398
Πιστωτικούς τόκους	7	(782)	(35.393)
Διαγραφές εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17	-	170
		(711.848)	(34.026)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση		(313.170)	343.586
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		175.184	(210.755)
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη		(9.032)	2.866
Πληρωτέο σε συγγενικό μέρος		(30.000)	(1.028.536)
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα		(44.284)	(700.826)
Προβλέψεις		1.394	(8.187)
Μετρητά που χρησιμοποιήθηκαν για εργασίες		(931.756)	(1.635.878)
Φορολογία που εισπράχθηκε/(πληρώθηκε)		34.484	(82.094)
Καθαρά μετρητά για εργασίες		(897.272)	(1.717.972)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17	(4.600)	(4.229)
Τόκοι που εισπράχθηκαν	7	782	35.393
Καθαρά μετρητά (για)/που προήλθαν από επενδυτικές δραστηριότητες		(3.818)	31.164
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμές δανεισμού από συγγενικά μέρη	29(vi)	(250.000)	(183.202)
Εισπράξεις για δανεισμό από συγγενικά μέρη	29(vi)	1.116.491	153.956
Τόκοι που πληρώθηκαν		(68.101)	(69.913)
Μερίσματα που πληρώθηκαν προς συμφέρον μειοψηφίας	14	(250.000)	-
Καθαρά μετρητά που προήλθαν από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		548.390	(99.159)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		(352.700)	(1.785.967)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		(614.805)	1.171.162
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	23	(967.505)	(614.805)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 69 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

	Σημ.	2012 €	2011 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία		171.830	(82.410)
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17	9.988	9.549
Απομείωση επένδυσης σε θυγατρική εταιρεία	8	-	496
Εισόδημα από μερίσματα	7	(750.000)	(90.000)
Χρεωστικούς τόκους	11	106.239	121.636
Πιστωτικούς τόκους	7	-	(25.232)
		(461.943)	(65.961)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση		(284.589)	(282.731)
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		(5.447)	(37.080)
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη		147.957	(34.862)
Πληρωτέο σε συγγενικό μέρος		(323.047)	29.036
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα		88.036	(2.054)
Μετρητά που χρησιμοποιήθηκαν για εργασίες		(839.033)	(451.724)
Φορολογία που εισπράχθηκε/(πληρώθηκε)		34.599	(82.152)
Καθαρά μετρητά για εργασίες		(804.434)	(533.876)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από συγγενικά μέρη	29(v)	-	558.602
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17	-	(505)
Τόκοι που εισπράχθηκαν από συγγενικά μέρη	29(v)	-	25.232
Μερίσματα που εισπράχθηκαν	7	750.000	-
Έσοδα από ρευστοποίηση περιουσιακών στοιχείων θυγατρικής	18	-	17.382
Καθαρά μετρητά από επενδυτικές δραστηριότητες		750.000	600.711
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμές δανεισμού από συγγενικά μέρη	29(vi)	(250.000)	-
Τόκοι που πληρώθηκαν		(50.629)	(57.342)
Εισπράξεις από δανεισμό	29(vi)	366.491	153.956
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		65.862	96.614
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		11.428	163.449
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		(365.446)	(528.895)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	23	(354.018)	(365.446)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 21 μέχρι 69 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

1 Γενικές πληροφορίες για το Συγκρότημα και την Εταιρεία

Οι οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ (η "Εταιρεία") και των θυγατρικών της (το "Συγκρότημα") για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2012, εγκρίθηκαν για έκδοση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 29 Μαρτίου 2013.

Χώρα και χρόνος σύστασης

Η Εταιρεία συστάθηκε με έδρα την Κύπρο το 1988 ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με αρ. εγγραφής 32493 και το Μάιο του 1989 μετατράπηκε σε δημόσια εταιρεία σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και των Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων. Στις 29 Μαρτίου 1996, οι μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Στις 12 Ιουλίου 2005 η Εταιρεία μετονομάστηκε από Φιλοκτηματική Λίμιτεδ σε Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ. Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας είναι στην οδό 25^η Μαρτίου 20, Γραφείο 101, 2408 Έγκωμη, Κύπρος.

Κύριες δραστηριότητες

Το Συγκρότημα εξακολουθεί να έχει τρεις βασικούς τομείς δραστηριοτήτων: την ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας, τις τεχνο-οικοδομικές υπηρεσίες και την παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας. Όλες οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος διεξάγονται στην Κύπρο και οι συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Συγκροτήματος γίνονται σε καθαρά εμπορική βάση. Κατά την ημερομηνία του ισολογισμού το Συγκρότημα εργοδοτούσε 13 άτομα (2011: 14 άτομα) και η Εταιρεία 5 άτομα, (2011: 6 άτομα).

Οικονομικό έτος

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

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν στην κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων παρατίθενται πιο κάτω. Αυτές οι πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά.

Βάση ετοιμασίας

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

Κατά την ημερομηνία της έγκρισης των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, όλα τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και είναι εφαρμόσιμα από την 1 Ιανουαρίου 2012 έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ μέσω της διαδικασίας υιοθέτησης που καθορίστηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, με εξαίρεση ορισμένων προνοιών του ΔΛΠ 39 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση" σε σχέση με λογιστική αντιστάθμισης χαρτοφυλακίου.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

Οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως έχει τροποποιηθεί με την επανεκτίμηση σε δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση.

Η κατάρτιση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι τομείς που απαιτούν μεγαλύτερου βαθμού κρίση ή είναι πιο πολύπλοκοι ή τομείς όπου οι παραδοχές και οι υπολογισμοί έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Στην αξιολόγηση της ικανότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα οι Σύμβουλοι έλαβαν υπόψη τις προθέσεις και την οικονομική κατάσταση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Η δυσμενής και αβέβαιη οικονομική κατάσταση στην Κύπρο όπως έχει εξελιχθεί και όπως παρουσιάζεται στις σημειώσεις 28(δ) και 30 είναι ο βασικός παράγοντας κινδύνου για τον τομέα ανάπτυξης ακινήτων στον οποίο δραστηριοποιείται το Συγκρότημα και η Εταιρεία. Οι αρνητικές εξελίξεις στον τομέα αυτό ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά τη ρευστότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, τα αποτελέσματα και την κεφαλαιουχική τους βάση. Παρά τις αβεβαιότητες και τους κινδύνους που αναφέρονται πιο πάνω, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι κάτωθι παράγοντες:

- α) Έγκριση παροχής οικονομικής βοήθειας προς την Κυπριακή Δημοκρατία από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο και την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι €10 δισεκατομμύρια (Σημ. 30),
- β) Παροχή τραπεζικών διευκολύνσεων και δανεισμού από συγγενική εταιρεία (Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λτδ) η οποία επίσης ελέγχεται από την τελική ιθύνουσα εταιρεία (Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.) που έχει τη δυνατότητα άντλησης ρευστότητας μέσω πρόσβασης στο Ευρωσύστημα,
- γ) Συντηρητική πολιτική του Διοικητικού Συμβουλίου στην ανάληψη νέων έργων,
- δ) Μέτρα της Κυπριακής Κυβέρνησης για την ισχυροποίηση της Κυπριακής οικονομίας.

Για τους λόγους που αναφέρονται πιο πάνω οι Σύμβουλοι θεωρούν πως το Συγκρότημα και η Εταιρεία θα συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα και οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Βάση ενοποίησης

(i) Θυγατρικές εταιρείες

Θυγατρικές είναι όλες οι οντότητες (περιλαμβανομένου οντότητας ειδικού σκοπού "Ο.Ε.Σ.") στις οποίες το Συγκρότημα έχει την εξουσία να ασκεί έλεγχο στις οικονομικές και επιχειρηματικές πολιτικές τους και γενικά συνοδεύεται με ένα μερίδιο που υπερβαίνει το 50% στα δικαιώματα ψήφου. Η ύπαρξη και η επίδραση των δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία είναι τρεχόντως εξασκίσιμα ή μετατρέψιμα, εξετάζονται προκειμένου να προσδιοριστεί αν το Συγκρότημα ελέγχει μια άλλη οικονομική οντότητα. Το Συγκρότημα αξιολογεί, επίσης, την ύπαρξη ελέγχου όταν δεν κατέχει

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(i) Θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

πάνω από το 50% των δικαιωμάτων ψήφου, αλλά είναι σε θέση να κατευθύνει την οικονομική και επιχειρηματική πολιτική λόγω δεδομένου ελέγχου. Ο δεδομένος έλεγχος μπορεί να προκύψει σε περιπτώσεις όπου το μέγεθος των δικαιωμάτων ψήφου του Συγκροτήματος σε σχέση με το μέγεθος και τη διασπορά των συμμετοχών των άλλων μετόχων δίνουν στο Συγκρότημα το δικαίωμα να κατευθύνει την οικονομική και επιχειρηματική πολιτική, κλπ. Οι θυγατρικές οντότητες ενοποιούνται από την ημερομηνία που ο έλεγχος μεταφέρεται στο Συγκρότημα και η ενοποίηση σταματά την ημερομηνία όταν ο έλεγχος αυτός τερματίζεται.

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

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

Οποιοδήποτε ενδεχόμενο αντάλλαγμα που πρόκειται να μεταφερθεί από το Συγκρότημα αναγνωρίζεται σε δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης. Μεταγενέστερες αλλαγές στη δίκαιη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που θεωρείται ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση αναγνωρίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 είτε στις κερδοζημιές είτε ως αλλαγή στα άλλα συνολικά εισοδήματα. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται ως ίδια κεφάλαια δεν επανεκτιμάται, και ο επακόλουθος διακανονισμός του αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια.

Η υπεραξία αρχικά υπολογίζεται ως η υπέρβαση του συνόλου του ανταλλάγματος που μεταφέρεται και της δίκαιης αξίας του δικαιώματος μειοψηφίας σε σχέση με τα καθαρά αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν και τις υποχρεώσεις που αναλήφθηκαν. Εάν το τίμημα είναι χαμηλότερο από τη δίκαιη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της θυγατρικής που αποκτήθηκε, η διαφορά αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(i) Θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

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

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες αποτιμούνται σε κόστος μείον απομείωση στην αξία. Οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις υποδηλώνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές στο ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του. Το ανακτήσιμο ποσό είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της δίκαιης αξίας του περιουσιακού στοιχείου μείον έξοδα πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Η ζημιά απομείωσης που αναγνωρίστηκε σε προηγούμενα έτη αντιστρέφεται όταν υπάρξει αλλαγή στις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού.

(ii) Συναλλαγές και συμφέροντα μειοψηφίας

Το Συγκρότημα χειρίζεται τις συναλλαγές με τη μειοψηφία ως συναλλαγές με μετόχους του Συγκροτήματος. Για αγορές από τα δικαιώματα μειοψηφίας, η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της συμμετοχής στη λογιστική αξία του αναγνωρίσιμου καθαρού ενεργητικού της θυγατρικής που εξαγοράζεται, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια. Κέρδη και ζημιές του Συγκροτήματος από πωλήσεις στο συμφέρον μειοψηφίας, περιλαμβάνονται επίσης στα ίδια κεφάλαια.

Όταν το Συγκρότημα σταματήσει να έχει τον έλεγχο ή να ασκεί σημαντική επιρροή στην οντότητα, οποιοδήποτε μερίδιο που συνεχίζει να κατέχει το Συγκρότημα, παρουσιάζεται σε δίκαιη αξία, με τη διαφορά από τη λογιστική του αξία να αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημιά. Η δίκαιη αξία χρησιμοποιείται ως η αρχική λογιστική αξία για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό του μεριδίου σε συνδεδεμένη εταιρεία, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο. Επιπρόσθετα, οποιοδήποτε ποσό που αρχικά αναγνωρίστηκε στα άλλα συνολικά εισοδήματα σε σχέση με αυτή την επένδυση, λογίζεται με τον ίδιο τρόπο που θα λογιζόταν αν το Συγκρότημα πωλούσε κατευθείαν τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις. Αυτό μπορεί να εξ' υπακούει ότι κάποια ποσά που προηγουμένως αναγνωρίστηκαν στα άλλα συνολικά εισοδήματα επαναταξινομούνται στις κερδοζημιές.

(iii) Συνδεδεμένες εταιρείες

Συνδεδεμένες είναι όλες οι οντότητες στις οποίες το Συγκρότημα ασκεί σημαντική επιρροή και που γενικά συνοδεύεται από ένα μερίδιο μεταξύ 20% και 50% στα δικαιώματα ψήφου αλλά δεν τις ελέγχει. Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αρχικά αναγνωρίζονται σε κόστος και μετέπειτα λογίζονται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και αναγνωρίζονται αρχικά σε κόστος και η λογιστική αξία αυξάνεται ή μειώνεται για να αναγνωρισθεί το μερίδιο του Συγκροτήματος στο κέρδος ή τη ζημιά των συνδεδεμένων εταιρειών μετά την ημερομηνία απόκτησης. Η επένδυση του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένες εταιρείες περιλαμβάνει υπεραξία (μετά την αφαίρεση συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης) που προέκυψε κατά την απόκτηση.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(iii) Συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Αν το μερίδιο του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένη εταιρεία μειωθεί αλλά η σημαντική επιρροή διατηρηθεί, μόνο το αναλογικό μερίδιο των ποσών που προηγούμενως αναγνωρίστηκαν στα άλλα συνολικά εισοδήματα επαναταξινομείται στις κερδοζημιές.

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

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

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

Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αποτιμούνται σε κόστος μείον απομείωση στην αξία. Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες ελέγχονται για απομείωση στην αξία, όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις υποδηλώνουν πως η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές στο ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του. Το ανακτήσιμο ποσό είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της δίκαιης αξίας του περιουσιακού στοιχείου μείον έξοδα πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Η ζημιά απομείωσης που αναγνωρίστηκε σε προηγούμενα έτη αντιστρέφεται όταν υπάρξει αλλαγή στις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό του ανακτήσιμου ποσού.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(iv) Αλλαγές στη λογιστική πολιτική

Από την 1 Ιανουαρίου 2010, όταν το ΔΛΠ 27 (αναθεωρημένο) "Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις" εφαρμόστηκε, το Συγκρότημα άλλαξε την λογιστική πολιτική του για τις συναλλαγές με το συμφέρον μειοψηφίας και για το λογιστικό χειρισμό όταν το Συγκρότημα σταματήσει να έχει τον έλεγχο ή να ασκεί σημαντική επιρροή σε εταιρείες. Η αναθεώρηση του ΔΛΠ 27 περιλαμβάνει συνεπακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28 'Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες' και στο ΔΛΠ 31 'Κοινοπραξίες'.

Προηγουμένως, η πολιτική του Συγκροτήματος ήταν να χειρίζεται τις συναλλαγές με το συμφέρον μειοψηφίας με τον ίδιο τρόπο όπως τις συναλλαγές με συμβαλλόμενους εκτός του Συγκροτήματος. Συνεπώς, οι πωλήσεις στο συμφέρον μειοψηφίας κατέληγαν σε κέρδη και ζημιές στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, ενώ οι αγορές από το συμφέρον μειοψηφίας κατέληγαν σε αναγνώριση υπεραξίας. Τυχόν πώληση ή μερική πώληση, είχε ως αποτέλεσμα το αναλογικό μερίδιο στα αποθεματικά που αφορούσε τη θυγατρική εταιρεία να επαναταξινομείται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών αποτελεσμάτων ή κατευθείαν στα κέρδη που κρατηθήκαν.

Προηγουμένως, όταν το Συγκρότημα σταματούσε να έχει τον έλεγχο ή να ασκεί σημαντική επιρροή σε μια εταιρεία, η λογιστική αξία της επένδυσης την ημερομηνία αυτή γινόταν το κόστος για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό του μεριδίου σε συνδεδεμένη εταιρεία, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Κατά τη διάρκεια του έτους 2012 και 2011 δεν πραγματοποιήθηκαν τέτοιες συναλλαγές. Συνεπώς δεν υπήρχαν αναπροσαρμογές που να είναι αναγκαίες σε οποιαδήποτε ποσά που είχαν αναγνωριστεί προηγουμένως στις οικονομικές καταστάσεις.

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Κατά το τρέχον έτος η Εταιρεία και το Συγκρότημα υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2012. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

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

(i) Υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Νέα Πρότυπα

- ΔΠΧΑ 10 "Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013, ΕΕ: 1 Ιανουαρίου 2014).
- ΔΠΧΑ 11 "Από Κοινού Διευθετήσεις" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013, ΕΕ: 1 Ιανουαρίου 2014).
- ΔΠΧΑ 12 "Γνωστοποιήσεις Συμφερόντων σε Άλλες Οντότητες" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013, ΕΕ: 1 Ιανουαρίου 2014).
- ΔΠΧΑ 13 "Αποτίμηση Δίκαιης Αξίας" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

(i) Υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)

Τροποποιήσεις

- ΔΛΠ 27 "Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013, ΕΕ: 1 Ιανουαρίου 2014).
- ΔΛΠ 28 "Επενδύσεις σε Συνδεδεμένες και από Κοινού Ελεγχόμενες Οικονομικές Οντότητες" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013, ΕΕ: 1 Ιανουαρίου 2014).
- Τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 "Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων" στην Παρουσίαση στοιχείων Άλλων Συνολικών Εισοδημάτων (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2012).
- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 19 "Παροχές σε εργαζομένους" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).
- Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 7 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις" σχετικά με το Συμφηφισμό Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων και Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).
- Τροποποίηση στο ΔΛΠ 32 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση" σχετικά με το Συμφηφισμό Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων και Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014).

Νέες Ερμηνείες

- ΕΔΔΠΧΑ 20 "Κόστα Αφαίρεσης Άχρηστων Υλικών κατά το Στάδιο Παραγωγής Ενός Ορυχείου Επιφάνειας" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).

(ii) Δεν υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Νέα Πρότυπα

- ΔΠΧΑ 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα" (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7) (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2015).

Τροποποιήσεις

- Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 1 "Πρώτη Εφαρμογή Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς" σχετικά με την εφαρμογή του ΔΛΠ 20 'Λογιστική για Κυβερνητικές Χορηγίες και Γνωστοποίηση Κυβερνητικής Βοήθειας" - εξαίρεση από την αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΑ σχετικά με τις κυβερνητικές χορηγίες (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).
- Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2011 (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).
- Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 27 σχετικά με ενοποιήσεις για επενδυτικές οντότητες (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν αναμένει ότι η υιοθέτηση αυτών των προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς σε μελλοντικές περιόδους θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, με εξαίρεση των πιο κάτω:

- Τροποποίηση στο ΔΛΠ 12 'Φόροι Εισοδήματος' για την αναβαλλόμενη φορολογία. Το ΔΛΠ 12, 'Φόροι Εισοδήματος' απαιτεί επί του παρόντος μια οικονομική οντότητα να υπολογίζει την αναβαλλόμενη φορολογία που σχετίζεται με ένα περιουσιακό στοιχείο ανάλογα με το αν η οικονομική οντότητα αναμένει να ανακτήσει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μέσω χρήσης ή πώλησης. Μπορεί να είναι δύσκολο και υποκειμενικό να εκτιμηθεί κατά πόσον η ανάκτηση θα είναι μέσω χρήσης ή μέσω πώλησης, όταν το περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται σε δίκαιη αξία με βάση το μοντέλο δίκαιης αξίας του ΔΛΠ 40, 'Επενδύσεις σε Ακίνητα'. Η τροποποίηση αυτή εισάγει ως εκ τούτου εξαίρεση από την ισχύουσα αρχή για τον υπολογισμό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ή υποχρεώσεων που προκύπτουν από επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία. Ως αποτέλεσμα των τροποποιήσεων, η Διερμηνεία ΜΕΔ 21, 'Φόροι Εισοδήματος - ανάκτηση αναπροσαρμοσμένων μη αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων', δεν θα ισχύει πλέον για επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία. Οι τροποποιήσεις επίσης εισάγουν στο ΔΛΠ 12 την υπόλοιπη οδηγία που περιείχε προηγουμένως η Διερμηνεία ΜΕΔ, η οποία αποσύρεται. Αυτή η τροποποίηση ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013.
- Τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 "Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων" στην Παρουσίαση στοιχείων άλλων Συνολικών Εισοδημάτων. Η κύρια αλλαγή που προκύπτει από την τροποποίηση αυτή είναι η απαίτηση όπως οι οικονομικές οντότητες να ομαδοποιούν τα στοιχεία που παρουσιάζονται στα 'άλλα συνολικά εισοδήματα', με βάση κατά πόσο μπορούν να επαναταξινομηθούν στη συνέχεια στις κερδοζημιές (προσαρμογές επαναταξινόμησης). Οι τροποποιήσεις δεν εξετάζουν ποια στοιχεία παρουσιάζονται στα άλλα συνολικά εισοδήματα. Αυτή η τροποποίηση ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2012.
- ΔΠΧΑ 9 "Χρηματοοικονομικά μέσα". Το ΔΠΧΑ 9 ασχολείται με την ταξινόμηση, την αποτίμηση και την αναγνώριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Αντικαθιστά τα μέρη του ΔΛΠ 39 που σχετίζονται με την ταξινόμηση και την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων. Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία να ταξινομούνται σε δύο κατηγορίες αποτίμησης: αυτά που αποτιμώνται σε δίκαιη αξία και εκείνα που αποτιμώνται σε αποσβεσμένο κόστος. Ο προσδιορισμός γίνεται κατά την αρχική αναγνώριση. Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών μέσων και των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού μέσου. Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, το πρότυπο διατηρεί το μεγαλύτερο μέρος των απαιτήσεων του ΔΛΠ 39. Η κύρια αλλαγή είναι ότι, στις περιπτώσεις όπου επιλέγεται η δίκαιη αξία για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, το μέρος της αλλαγής στην δίκαιη αξία που οφείλονται στον πιστωτικό κίνδυνο της οικονομικής οντότητας λογίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα και όχι στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός εάν αυτό δεν δημιουργεί λογιστική αντιστοιχία. Το πρότυπο ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2015 και δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

- ΔΠΧΑ 10 'Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις'. Ο στόχος του ΔΠΧΑ 10 είναι να καθιερώσει τις αρχές για την παρουσίαση και την κατάρτιση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, όταν μία οντότητα ελέγχει μία ή περισσότερες οντότητες για να παρουσιάσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Καθορίζει την αρχή του ελέγχου, και καθορίζει τον έλεγχο ως βάση για την ενοποίηση. Καθορίζει πώς να εφαρμοστεί η αρχή του ελέγχου προκειμένου να διαπιστωθεί αν ένας επενδυτής ελέγχει μία οντότητα στην οποία έχει επενδύσει και ως εκ τούτου να την ενοποιήσει. Καθορίζει τις λογιστικές απαιτήσεις για την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Το πρότυπο ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014.
- ΔΠΧΑ 12 'Γνωστοποιήσεις Συμφερόντων σε Άλλες Οντότητες'. Το ΔΠΧΑ 12 περιλαμβάνει την υποχρέωση γνωστοποίησης για όλα τα είδη συμφερόντων σε άλλες οντότητες, συμπεριλαμβανομένων των κοινών διευθετήσεων, συνδεδεμένων εταιρειών και οντοτήτων ειδικού σκοπού και άλλων οντοτήτων εκτός ισολογισμού. Το πρότυπο ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014.
- ΔΠΧΑ 13 'Αποτίμηση Δίκαιης Αξίας'. Το ΔΠΧΑ 13 έχει στόχο να βελτιώσει τη συνέπεια και να μειώσει την πολυπλοκότητα, παρέχοντας έναν ακριβή ορισμό της δίκαιης αξίας και μια ενιαία πηγή αποτίμησης της δίκαιης αξίας και των απαιτήσεων γνωστοποίησης για χρήση στα ΔΠΧΑ. Οι απαιτήσεις αυτές δεν επεκτείνουν τη χρήση του λογισμού της δίκαιης αξίας αλλά παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με το πώς θα πρέπει να εφαρμόζεται όταν η χρήση του ήδη απαιτείται ή επιτρέπεται από άλλα πρότυπα. Το πρότυπο ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013 και δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Πληροφόρηση κατά τομέα

Το Συγκρότημα είναι οργανωμένο κατά τομέα δραστηριοτήτων. Ο κάθε τομέας περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού ή δραστηριότητες που υπόκεινται σε κινδύνους και οφέλη και τα οποία διαφέρουν μεταξύ τους.

Το Συγκρότημα έχει τους πιο κάτω τομείς δραστηριοτήτων:

- (α) Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας
- (β) Τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες
- (γ) Παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας

Οι αναλύσεις κατά λειτουργικό τομέα παρουσιάζονται ανάλογα με τον τρόπο κατά τον οποίο αναλύονται από τον ανώτερο λειτουργικό υπεύθυνο του Συγκροτήματος. Ο όρος "ανώτερος λειτουργικός υπεύθυνος" προσδιορίζει μια λειτουργία και όχι απαραίτητα ένα στέλεχος με συγκεκριμένη ιδιότητα (Σημ. 5). Η λειτουργία αυτή καθορίζει τη διάθεση πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσης των τομέων του Συγκροτήματος.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Αναγνώριση εισοδημάτων

Το εισόδημα αποτελείται από τη δίκαιη αξία της αντιπαροχής που εισπράχθηκε ή είναι εισπρακτέα για την πώληση ακινήτων, την παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας και τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Το εισόδημα παρουσιάζεται μετά την αφαίρεση Φόρου Προστιθέμενης Αξίας, επιστροφών και εκπτώσεων.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αναγνωρίζει τα εισοδήματα όταν το ποσό του εισοδήματος μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα, όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν προς την οντότητα και όταν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια για κάθε μία εκ των εργασιών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος όπως αναφέρεται πιο κάτω. Το Συγκρότημα βασίζει τις εκτιμήσεις του σε ιστορικά αποτελέσματα, λαμβάνοντας υπόψη το είδος της συναλλαγής και των χαρακτηριστικών κάθε διευθέτησης. Τα έσοδα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αναγνωρίζονται ως εξής:

(i) Πωλήσεις ακινήτων

Εισοδήματα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται όταν σημαντικοί κίνδυνοι και οφέλη ιδιοκτησίας έχουν μεταφερθεί στον αγοραστή. Αυτό γίνεται συνήθως όταν έχει γίνει η πώληση στον πελάτη, ο πελάτης έχει αποδεχθεί το ακίνητο και η αποπληρωμή των σχετικών εισπρακτέων ποσών είναι εύλογα εξασφαλισμένη.

(ii) Κατασκευαστικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών

Το κέρδος αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις μόνο όταν ανεξάρτητα μέρη των συμβολαίων έχουν συμπληρωθεί ή έχουν ουσιαστικά συμπληρωθεί. Το Συγκρότημα χρησιμοποιεί τη μέθοδο της αναλογικής συμπλήρωσης για να αναγνωρίσει το απαιτούμενο κέρδος σε μια συγκεκριμένη περίοδο. Το στάδιο συμπλήρωσης καθορίζεται με βάση τις εκθέσεις του Αρχιτέκτονα ή και των Εκτιμητών επιμέτρησης εργασιών. Για να προσδιοριστεί το κόστος που προέκυψε μέχρι το τέλος του έτους, οποιοδήποτε κόστος που σχετίζεται με μελλοντικές δραστηριότητες πάνω σε συμβόλαια, δεν περιλαμβάνεται στο κόστος πωλήσεων και παρουσιάζεται ως έργο υπό εκτέλεση. Οι ζημιές αναγνωρίζονται όταν μπορούν να υπολογιστούν. Γίνεται πρόνοια για όλες τις ζημιές που αναμένονται να προκύψουν στην αποπεράτωση των συμβολαίων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι πωλήσεις από συμβόλαια υπηρεσιών αναγνωρίζονται στη λογιστική περίοδο που προσφέρονται οι υπηρεσίες με αναφορά στη συμπλήρωση της συγκεκριμένης συναλλαγής υπολογισμένη με βάση τις υπηρεσίες που προσφέρθηκαν ως αναλογία των συνολικών υπηρεσιών που θα προσφερθούν.

(iii) Απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν αποζημιώσεις για έξοδα που δεν συμπεριλαμβάνονται στην αρχική τιμή συμβολαίου. Αφού η μέτρηση των ποσών των εισοδημάτων που ανέρχονται από τις απαιτήσεις υπόκεινται σε μεγάλο βαθμό αμφιβολίας και συχνά βασίζεται στο αποτέλεσμα των διαπραγματεύσεων, οι απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στα λογιστικά βιβλία εκτός αν είναι πιθανό ότι ο πελάτης θα δεχτεί την απαίτηση και δύναται να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

(iv) Πιστωτικοί τόκοι

Οι πιστωτικοί τόκοι αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και περιλαμβάνονται στις κερδοζημιές. Όταν ένα δάνειο ή εισπρακτέο έχει απομειωθεί, η Εταιρεία και το Συγκρότημα μειώνει τη λογιστική του αξία στο ανακτήσιμο ποσό, το οποίο είναι οι εκτιμημένες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού μέσου και συνεχίζει την αναγνώριση της έκπτωσης ως πιστωτικούς τόκους. Οι πιστωτικοί τόκοι από απομειωμένα δάνεια και εισπρακτέα αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Τα έσοδα από τόκους αφορούν τραπεζικά υπόλοιπα και χρεωστικά υπόλοιπα τα οποία προέρχονται κυρίως από εμπορικές δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

(v) Πιστωτικά μερίσματα

Τα πιστωτικά μερίσματα αναγνωρίζονται όταν αποδειχθεί το δικαίωμα της Εταιρείας να εισπράξει.

Κόστος πωλήσεων για κατασκευαστικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών

Το Συγκρότημα χρησιμοποιεί τη μέθοδο της αναλογικής συμπλήρωσης για να αναγνωρίσει το απαιτούμενο κόστος πωλήσεων σε μια συγκεκριμένη περίοδο. Το στάδιο συμπλήρωσης καθορίζεται με βάση τις εκθέσεις του Αρχιτέκτονα ή και των εκτιμητών επιμέτρησης εργασιών. Για να προσδιοριστούν τα κόστη που προέκυψαν μέχρι το τέλος του έτους, οποιαδήποτε κόστος που σχετίζεται με μελλοντικές δραστηριότητες πάνω σε συμβόλαια, δεν περιλαμβάνεται στο κόστος πωλήσεων και παρουσιάζονται ως έργα υπό εκτέλεση. Το κόστος πωλήσεων περιλαμβάνει πρόβλεψη για ενδεχόμενες μελλοντικές απαιτήσεις που πιθανόν να προκύψουν από εργασίες που εκτελέστηκαν κατά την διάρκεια του έτους (βλέπε Σημ. 26).

Ωφελήματα υπαλλήλων

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

Μετατροπή ξένου νομίσματος

(i) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Μετατροπή ξένου νομίσματος (συνέχεια)

(ii) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

(iii) Συγκρότημα εταιρειών

Όλες οι εταιρείες του Συγκροτήματος χρησιμοποιούν το Ευρώ (€) ως το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων τους.

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Διανομή μερισμάτων

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

Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

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

Η γη δεν αποσβένεται. Οι αποσβέσεις για άλλα στοιχεία ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τη σταθερή μέθοδο ώστε να κατανεμηθεί το κόστος του κάθε στοιχείου ακινήτων εγκαταστάσεων και εξοπλισμού στο διάστημα της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής τους. Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης είναι ως εξής:

	%
Κτίρια	3
Έπιπλα και εξοπλισμός	10 – 50
Οχήματα	10 – 20
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές	33,33

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

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

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

Κέρδη και ζημιές από διάθεση ακινήτων εγκαταστάσεων και εξοπλισμού προσδιορίζονται με τη σύγκριση των εισπράξεων με τη λογιστική αξία και αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές.

Λογισμικά προγράμματα

Δαπάνες που έχουν άμεση σχέση με αναγνωρίσιμα και ξεχωριστά λογισμικά προγράμματα που ελέγχονται από την Εταιρεία και που πιθανό να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη που θα υπερβαίνουν τις δαπάνες για περισσότερο από ένα έτος αναγνωρίζονται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία. Μετέπειτα τα λογισμικά προγράμματα παρουσιάζονται στο κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη απομείωση στην αξία. Δαπάνες που βελτιώνουν ή επεκτείνουν την απόδοση των λογισμικών προγραμμάτων πέραν από τις αρχικές προδιαγραφές κεφαλαιοποιούνται. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων χρεώνονται στις κερδοζημιές στο έτος που προκύπτουν. Τα λογισμικά προγράμματα αποσβένονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της υπολογιζόμενης ωφέλιμης ζωής τους που δεν υπερβαίνει τα πέντε έτη. Η απόσβεση ξεκινά όταν τα λογισμικά προγράμματα είναι διαθέσιμα προς χρήση και περιλαμβάνεται στα έξοδα διοικητικής λειτουργίας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

(i) Ταξινόμηση

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα ταξινομούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά τους στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες: δάνεια και εισπρακτέα και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση. Η ταξινόμηση εξαρτάται από το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Η Διεύθυνση αποφασίζει την κατάλληλη ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση.

- **Δάνεια και εισπρακτέα**

Τα δάνεια και εισπρακτέα είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με σταθερές ή προσδιορίσιμες πληρωμές που δεν είναι εισηγμένα σε ενεργή αγορά και για τα οποία δεν υπάρχει πρόθεση για εμπορία του εισπρακτέου. Περιλαμβάνονται στα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εκτός αν έχουν λήξη που υπερβαίνει τους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού. Αυτά ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα δάνεια και εισπρακτέα αποτελούνται από εμπορικά και άλλα εισπρακτέα, εισπρακτέα από συγγενικά μέρη και ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στον ισολογισμό.

- **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση**

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση είναι μη παράγωγα, τα οποία είτε ορίζονται στην κατηγορία αυτή ή δεν έχουν ταξινομηθεί σε οποιαδήποτε άλλη κατηγορία. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εκτός εάν η επένδυση λήξει ή η Διεύθυνση προτίθεται να πωλήσει τις επενδύσεις μέσα σε δώδεκα μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

(ii) Αναγνώριση και αποτίμηση

Αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με βάση συμβόλαιο κανονικής παράδοσης αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία, πλέον το κόστος συναλλαγής για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται όταν το δικαίωμα να εισπραχθούν χρηματικές ροές από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία έχει λήξει, ή έχει μεταφερθεί και η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει ουσιαστικά μεταφέρει όλα τα σημαντικά ρίσκα και οφέλη ιδιοκτησίας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

(ii) Αναγνώριση και αποτίμηση (συνέχεια)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται μετέπειτα σε δίκαιη αξία. Τα δάνεια και εισπρακτέα παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν τίτλοι που ταξινομούνται ως διαθέσιμοι προς πώληση πωληθούν ή υποστούν απομείωση στην αξία, οι συσσωρευμένες αναπροσαρμογές στη δίκαιη αξία που αναγνωρίστηκαν στα άλλα συνολικά εισοδήματα, περιλαμβάνονται στις κερδοζημιές.

Ο τόκος στους τίτλους που είναι διαθέσιμοι προς πώληση ο οποίος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές. Τα μερίσματα από μετοχικούς τίτλους διαθέσιμους προς πώληση αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές όταν αποδειχθεί το δικαίωμα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να εισπράξει.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, έχει υποστεί απομείωση στην αξία. Στην περίπτωση μετοχικών τίτλων που ταξινομήθηκαν ως διαθέσιμοι προς πώληση, μια σημαντική ή παρατεταμένη μείωση στη δίκαιη αξία της μετοχής κάτω από το κόστος της λαμβάνεται υπόψη ως ένδειξη πιθανής απομείωσης στην αξία. Αν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση η συσσωρευμένη ζημιά η οποία προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους απόκτησης και της παρούσας δίκαιης αξίας, μείον ζημιάς απομείωσης του περιουσιακού στοιχείου που προηγουμένως αναγνωρίστηκε στις κερδοζημιές, μεταφέρεται από τα ίδια κεφάλαια και αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές. Οι ζημιές απομείωσης που αναγνωρίστηκαν στις κερδοζημιές για μετοχικούς τίτλους δεν αντιστρέφονται μέσω των κερδοζημιών.

Χρηματοοικονομικές εγγυήσεις

Οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις είναι συμβόλαια που απαιτούν όπως το Συγκρότημα προβεί σε συγκεκριμένες πληρωμές για αποζημίωση του κατόχου της εγγύησης για τη ζημιά θα υποστεί σε περίπτωση που ο συγκεκριμένος χρεώστης αδυνατεί να πραγματοποιήσει πληρωμές σύμφωνα με τους όρους ενός χρεωστικού τίτλου. Οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις αρχικά αναγνωρίζονται σε δίκαιη αξία, η οποία υπολογίζεται με βάση τις αμοιβές που εισπράχθηκαν. Το ποσό αυτό αποσβένεται σε σταθερή βάση στο διάστημα της ζωής της εγγύησης. Στο τέλος της κάθε λογιστικής περιόδου, οι εγγυήσεις αποτιμούνται στο υψηλότερο από (α) το αναπόσβεστο υπόλοιπο του ποσού κατά την αρχική αναγνώριση και (β) την καλύτερη εκτίμηση των δαπανών που απαιτούνται για το διακανονισμό της υποχρέωσης κατά τη λήξη της λογιστικής περιόδου.

Γή και έργα υπό εκτέλεση

Τα έργα υπό εκτέλεση εκτιμούνται σε τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Το κόστος αποτελείται από άμεσα έξοδα και ένα ποσοστό από αποδοτέα έξοδα. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, μείον οι δαπάνες συμπλήρωσης και τα έξοδα πώλησης. Συμπεριλαμβάνει και το κόστος δανεισμού. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, μείον έξοδα διάθεσης.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Εμπορικά εισπρακτέα

Τα εμπορικά εισπρακτέα είναι ποσά που οφείλονται από πελάτες για πώληση εμπορευμάτων ή παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών. Εάν η είσπραξη αναμένεται σε ένα χρόνο ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εργασιών της επιχείρησης, εάν είναι μεγαλύτερος), έχουν ταξινομηθεί ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Τα εμπορικά εισπρακτέα αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία και μετέπειτα παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον πρόνοιας για απομείωση της αξίας. Η πρόβλεψη για απομείωση καθορίζεται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη πως η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν θα είναι σε θέση να εισπράξουν τα συνολικά εισπρακτέα ποσά σύμφωνα με τους αρχικούς όρους των εισπρακτέων. Σημαντικές οικονομικές δυσκολίες του χρεώστη, η πιθανότητα ότι ο χρεώστης θα περιέλθει σε πτώχευση ή οικονομική αναδιοργάνωση, και η αθέτηση ή παράλειψη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του σχετικά με πληρωμές θεωρούνται ενδείξεις ότι το εμπορικό εισπρακτέο έχει υποστεί απομείωση. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του εισπρακτέου και της παρούσας αξίας των υπολογιζόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται με τη χρήση ενός λογαριασμού πρόβλεψης, και το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές. Όταν ένα εμπορικό εισπρακτέο είναι επισφαλές, διαγράφεται έναντι του λογαριασμού πρόβλεψης για εμπορικά εισπρακτέα. Επακόλουθες ανακτήσεις ποσών που είχαν προηγουμένως διαγραφεί πιστώνονται στις κερδοζημιές.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

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

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

Προβλέψεις

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

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

Το κόστος πωλήσεων περιλαμβάνει πρόβλεψη για ενδεχόμενες μελλοντικές απαιτήσεις που πιθανό να προκύψουν από εργασίες που εκτελέστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους. Η πρόβλεψη αυτή υπολογίζεται κάθε έτος σε ένα ποσοστό του κύκλου εργασιών από τεchnο-οικοδομικές υπηρεσίες (Βλέπε Σημ. 26).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Προβλέψεις (συνέχεια)

Προβλέψεις για ενδεχόμενες μελλοντικές απαιτήσεις που πιθανόν να προκύψουν από εργασίες που εκτελέστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους περιλαμβάνονται στο κόστος πωλήσεων.

Δανεισμός

Ο δανεισμός αναγνωρίζεται αρχικά σε δίκαιη αξία μετά την αφαίρεση του κόστους συναλλαγής. Ο δανεισμός παρουσιάζεται μετέπειτα σε αποσβεσμένο κόστος. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση του κόστους συναλλαγής) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές κατά τη διάρκεια του δανείου, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν είναι άμεσα αποδοτέα στην αγορά, κατασκευή ή παραγωγή περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τα κριτήρια, στην οποία περίπτωση κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του περιουσιακού στοιχείου.

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

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

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

Ο δανεισμός ταξινομείται ως βραχυπρόθεσμη υποχρέωση, εκτός εάν η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν το δικαίωμα άνευ όρων να αναβάλλει την αποπληρωμή της υποχρέωσης για τουλάχιστο δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Εμπορικοί πιστωτές

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και καταθέσεις στην τράπεζα και τραπεζικά παρατραβήγματα. Στον ισολογισμό οι τραπεζικές διευκολύνσεις περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση ή να γίνει ταυτόχρονα η πώληση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης.

Συγκριτικές πληροφορίες

Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση στο τρέχον έτος.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

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

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε αυτούς τους κινδύνους μέσω των χρηματοοικονομικών στοιχείων και των υποχρεώσεων τους.

Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος από τη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών.

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

• Κίνδυνος αγοράς

(α) Κίνδυνος τιμής αγοράς

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κίνδυνο τιμής αγοράς της ακίνητης/κτηματικής περιουσίας. Ο κίνδυνος αυτός πηγάζει από τυχόν αρνητικές μεταβολές στις τιμές της αγοραίας αξίας της κτηματικής περιουσίας.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κίνδυνο τιμής αγοράς λόγω των περιουσιακών στοιχείων που ταξινομούνται στον ισολογισμό ως αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση και που αποτελούνται από γη και κτίρια υπό κατασκευή.

Με σκοπό τη διαχείριση του κινδύνου τιμής αγοράς η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σταθμίζει όλους τους παράγοντες και κινδύνους και διατηρεί μια συντηρητική πολιτική όσον αφορά τις εκτιμήσεις των ακινήτων. Η Διεύθυνση παρακολουθεί επίσης τις διακυμάνσεις στις τιμές των ακινήτων στην ελεύθερη αγορά από ανεξάρτητους επαγγελματίες εγκεκριμένους εκτιμητές.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

- Κίνδυνος αγοράς (συνέχεια)

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου της Εταιρείας και του Συγκροτήματος προέρχεται από μακροπρόθεσμο δανεισμό. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε σταθερά επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τη δίκαιη αξία.

Συγκρότημα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 10% (2011: 10%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, το κέρδος για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €5.325 (2011: €1.044) χαμηλότερο/ψηλότερο, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων χρεωστικών τόκων από δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Εταιρεία

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 10% (2011: 10%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, το κέρδος για το έτος μετά την φορολογία θα ήταν €3.536 (2011: €1.044) ψηλότερο/ χαμηλότερο, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων τόκων σε δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

- Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καταθέσεις σε τράπεζες καθώς και έκθεση σε πιστώσεις προς πελάτες περιλαμβανομένων εκκρεμών εισπρακτέων και σημαντικών συναλλαγών από τη μη τήρηση συμβατικών υποχρεώσεων πελατών.

(α) Εμπορικά εισπρακτέα

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους, θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από εισπρακτέα κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

- **Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)**

(α) Εμπορικά εισπρακτέα (συνέχεια)

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

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

(β) Κρατήσεις συμβολαίων

Οι κρατήσεις συμβολαίων αποτελούνται από ποσά οφειλόμενα από πελάτες που κρατούνται σε συμφωνημένα χρονικά πλαίσια βάσει συμφωνίας μέχρι την έμπρακτη συμπλήρωση των εργασιών, την τελική και ποιοτική επιμέτρηση της εκτελεσθείσας εργασίας και τη λήξη περιόδου ευθύνης των εργασιών.

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από την αδυναμία αποπληρωμής αυτής της οφειλής. Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος παρακολουθεί αυστηρά τις οφειλές αυτές για ελαχιστοποίηση πιθανών ζημιών που πιθανόν να προκύψουν.

(γ) Τραπεζικά υπόλοιπα και οφειλές από συγγενικά μέρη

Τα τραπεζικά υπόλοιπα κρατούνται σε εγγεγραμμένους χρηματοοικονομικούς οργανισμούς και η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν διαδικασίες που περιορίζουν την έκθεση του σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με κάθε χρηματοοικονομικό οργανισμό.

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

Για τα εισπρακτέα από συγγενικά μέρη για τα οποία δεν υπάρχει κανένας ανεξάρτητος βαθμός φερεγγυότητας η Διεύθυνση εξετάζει την πιστωτική ποιότητα των εισπρακτέων λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική κατάσταση των συγγενικών μερών, την εμπειρία από τα προηγούμενα έτη και άλλους παράγοντες.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(δ) Ανάλυση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε σχέση με τον πιστωτικό κίνδυνο

Συγκρότημα	2012 €	2011 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:		
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν έχουν υποστεί απομείωση	21.637	534.038
Έχουν καθυστέρηση και δεν έχουν υποστεί απομείωση	45.236	22.455
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος (Σημ. 15)	66.873	556.493
Εταιρεία	2012 €	2011 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:		
Δεν είναι σε καθυστέρηση και δεν έχουν υποστεί απομείωση	786	90.869
Έχουν καθυστέρηση και δεν έχουν υποστεί απομείωση	58.896	27.638
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας (Σημ. 15)	59.682	118.507

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και 31 Δεκεμβρίου 2011, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που είναι σε καθυστέρηση όπως έχουν παρουσιαστεί πιο πάνω, δεν θεωρούνται να έχουν υποστεί απομείωση. Η χρονολογική ανάλυση αυτών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει ως εξής:

(i) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που είναι σε καθυστέρηση και δεν έχουν υποστεί απομείωση

Συγκρότημα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012	Λογιστική αξία και σύνολο €	Μέχρι 30 μέρες €	30 μέρες μέχρι 60 μέρες €	61 μέρες μέχρι 90 μέρες €	91 μέρες μέχρι 180 μέρες €	181 μέρες μέχρι 360 μέρες €	Πάνω από 360 μέρες €
Εμπορικά εισπρακτέα:							
Πελάτες	28.415	3.167	-	13.548	11.700	-	-
Κρατήσεις	3.050	-	-	-	-	-	3.050
Εμπορικά εισπρακτέα:							
Συγγενικά μέρη (Σημ. 29(iv))	13.771	8.747	1.855	3.169	-	-	-
Σύνολο	45.236	11.914	1.855	16.717	11.700	-	3.050
Στις 31 Δεκεμβρίου 2011	Λογιστική αξία και σύνολο €	Μέχρι 30 μέρες €	30 μέρες μέχρι 60 μέρες €	61 μέρες μέχρι 90 μέρες €	91 μέρες μέχρι 180 μέρες €	181 μέρες μέχρι 360 μέρες €	Πάνω από 360 μέρες €
Εμπορικά εισπρακτέα:							
Πελάτες	13.592	-	4.791	7.061	-	-	1.740
Κρατήσεις	3.050	-	3.050	-	-	-	-
Εμπορικά εισπρακτέα:							
Συγγενικά μέρη (Σημ. 29(iv))	5.813	5.813	-	-	-	-	-
Σύνολο	22.455	5.813	7.841	7.061	-	-	1.740

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

• Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(δ) Ανάλυση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε σχέση με τον πιστωτικό κίνδυνο (συνέχεια)

(i) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που είναι σε καθυστέρηση και δεν έχουν υποστεί απομείωση (συνέχεια)

Εταιρεία

	Λογιστική αξία και σύνολο €	Μέχρι 30 μέρες €	30 μέρες μέχρι 60 μέρες €	61 μέρες μέχρι 90 μέρες €	91 μέρες μέχρι 180 μέρες €	181 μέρες μέχρι 360 μέρες €	Πάνω από 360 μέρες €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2012							
Εμπορικά εισπρακτέα: Πελάτες	23.603	877	-	11.026	11.700	-	-
Εμπορικά εισπρακτέα: Συγγενικά μέρη	35.293	8.747	1.858	3.169	-	-	21.519
Σύνολο	58.896	9.624	1.858	14.195	11.700	-	21.519
Στις 31 Δεκεμβρίου 2011							
Εμπορικά εισπρακτέα: Πελάτες	4.791	-	4.791	-	-	-	-
Εμπορικά εισπρακτέα: Συγγενικά μέρη	22.847	1.328	-	-	-	-	21.519
Σύνολο	27.638	1.328	4.791	-	-	-	21.519

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία ισολογισμού είναι η λογιστική αξία κάθε ομάδας εισπρακτέων που αναφέρεται πιο πάνω. Βλέπε Σημείωση 16 για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τον πιστωτικό κίνδυνο.

• Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σε σχετικές κατηγορίες λήξεων, με βάση την εναπομένονσα περίοδο κατά την ημερομηνία λήξης του συμβολαίου. Το ποσό που παρουσιάζεται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Υπόλοιπα με λήξη εντός 12 μηνών ισούνται με τις λογιστικές τους αξίες αφού η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

• Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Συγκρότημα

	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €	1 μέχρι 2 χρόνια €	2 μέχρι 5 χρόνια €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2012				
Τραπεζικός δανεισμός	1.426.937	401.949	1.024.988	-
Άλλοι πιστωτές:				
Προμηθευτές και άλλα	82.667	82.667	-	-
Κρατήσεις	114.127	114.127	-	-
Προκαταβολές	100.007	100.007	-	-
Πληρωτέα	18.291	18.291	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	974.318	974.318	-	-
Σύνολο υποχρεώσεων (Σημ. 15)	2.716.347	1.691.359	1.024.988	-

	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €	1 μέχρι 2 χρόνια €	2 μέχρι 5 χρόνια €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2011				
Τραπεζικός δανεισμός	541.571	2.615	-	538.956
Άλλοι πιστωτές:				
Προμηθευτές και άλλα	103.121	103.121	-	-
Κρατήσεις	66.323	66.323	-	-
Προκαταβολές	-	-	-	-
Πληρωτέα	48.291	48.291	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	947.246	947.246	-	-
Σύνολο υποχρεώσεων (Σημ. 15)	1.706.552	1.167.596	-	538.956

Εταιρεία

	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €	1 μέχρι 2 χρόνια €	2 μέχρι 5 χρόνια €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2012				
Δανεισμός	659.044	384.056	274.988	-
Πληρωτέα:				
Προς συγγενικά μέρη	872.540	872.540	-	-
Προκαταβολές	90.000	90.000	-	-
Κρατήσεις και άλλα	-	-	-	-
Προμηθευτές	1.560	1.560	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	354.804	354.804	-	-
Σύνολο Υποχρεώσεων (Σημ. 15)	1.977.948	1.702.960	274.988	-

	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €	1 μέχρι 2 χρόνια €	2 μέχρι 5 χρόνια €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2011				
Δανεισμός	541.571	2.615	-	538.956
Πληρωτέα:				
Προς συγγενικά μέρη	1.140.959	1.140.959	-	-
Προκαταβολές	-	-	-	-
Κρατήσεις και άλλα	1.328	1.328	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	366.315	366.315	-	-
Σύνολο Υποχρεώσεων (Σημ. 15)	2.050.173	1.511.217	-	538.956

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(ii) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Οι επιδιώξεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος όταν διαχειρίζεται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να συνεχίσουν ως δρώσα λειτουργική μονάδα με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους μετόχους και ωφελήματα για άλλα πρόσωπα που έχουν συμφέροντα στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα και να διατηρήσει την καταλληλότερη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσει το κόστος κεφαλαίου.

Με σκοπό να διατηρήσει ή να μεταβάλει την κεφαλαιουχική της δομή, η Εταιρεία και οι θυγατρικές της μπορεί να μεταβάλουν το ποσό των μερισμάτων που πληρώνονται στους μετόχους, να επιστρέψουν κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσουν νέες μετοχές ή να πουλήσουν περιουσιακά στοιχεία για να μειώσουν το δανεισμό τους.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παρακολουθεί το κεφάλαιο στη βάση της σχέσης του δανεισμού ως προς το σύνολο των απασχολούμενων κεφαλαίων. Η σχέση αυτή υπολογίζεται ως ο καθαρός δανεισμός διαιρούμενος με το συνολικό κεφάλαιο. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο δανεισμού (περιλαμβανομένου 'βραχυπρόθεσμου και μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού' όπως παρουσιάζεται στον ισολογισμό) μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως 'ίδια κεφάλαια' όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό, προσθέτοντας τον καθαρό δανεισμό.

Το κεφάλαιο όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και 2011 ήταν ως εξής:

Συγκρότημα	2012 €	2011 €
Δανεισμός (Σημ. 24)	1.426.937	541.571
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 23)	974.318	947.246
	2.401.255	1.488.817
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 23)	(6.813)	(332.441)
	2.394.442	1.156.376
Καθαρός δανεισμός	13.282.477	12.883.675
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	15.676.919	14.040.051
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση		
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	15,27%	8,24%

Η αύξηση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων για το Συγκρότημα κατά το 2012 ήταν κυρίως αποτέλεσμα αυξημένου δανεισμού που λήφθηκε κατά τη διάρκεια του έτους για τη χρηματοδότηση των αναγκών του Συγκροτήματος για κεφάλαιο κίνησης και λόγω της μείωσης των ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων λόγω αποπληρωμής οφειλών κατά τη διάρκεια του έτους.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(ii) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου (συνέχεια)

Εταιρεία

	2012 €	2011 €
Δανεισμός (Σημ. 24)	659.044	541.571
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 23)	354.804	366.315
	<u>1.013.848</u>	<u>907.886</u>
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 23)	(786)	(869)
	<u>1.013.062</u>	<u>907.017</u>
Καθαρός δανεισμός	4.920.090	4.753.750
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	<u>5.933.152</u>	<u>5.660.767</u>
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση		
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	<u>17,07%</u>	<u>16,02%</u>

(iii) Εκτίμηση δίκαιων αξιών

Οι αξίες των εμπορικών εισπρακτέων και των εμπορικών πιστωτών στις οικονομικές καταστάσεις δεν έχουν σημαντική διαφορά από τις δίκαιες αξίες τους κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

4 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις

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

(i) Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί

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

- **Φορολογία**

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Για συγκεκριμένες συναλλαγές και υπολογισμούς, ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζει υποχρεώσεις για προβλεπόμενα φορολογικά ζητήματα με βάση υπολογισμούς για το κατά πόσο θα προκύψει επιπρόσθετη φορολογία. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων διαφέρει από το ποσό που έχει αρχικά αναγνωρισθεί οι διαφορές επηρεάζουν την πρόβλεψη για εταιρικό φόρο και αναβαλλόμενη φορολογία στην περίοδο που έγινε ο προσδιορισμός.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

4 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

(i) Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί (συνέχεια)

- **Προβλέψεις για εργοληπτικές δραστηριότητες**

Το Συγκρότημα διατηρεί προβλέψεις ύψους 1% των εισοδημάτων του έτους για κάλυψη τυχόν κόστους που μπορεί να προκύψει από την επιδιόρθωση τυχόν κατασκευών και από ενδεχόμενες μελλοντικές απαιτήσεις που πιθανό να προκύψουν από εργασίες που εκτελέστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους. Οι προβλέψεις περιλαμβάνονται στους άλλους πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα.

- **Οφειλές από πελάτες κατασκευαστικών συμβολαίων**

Το Συγκρότημα χρησιμοποιεί τη ποσοστιαία μέθοδο ολοκλήρωσης για να υπολογίσει το εισόδημα από συμβόλαια για οικοδομικά έργα. Αυτό απαιτεί, όπως το Συγκρότημα υπολογίζει την αναλογία του κόστους συμβολαίου που το Συγκρότημα έχει υποστεί για έργα που εκτελέστηκαν την ημερομηνία του ισολογισμού σε σχέση με το σύνολο του οικοδομικού κόστους όπως υπολογίστηκε.

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

- **Απομείωση αξίας ποσών εισπρακτέων**

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

- **Καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων**

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ακολουθούν τις πρόνοιες του ΔΛΠ 2 για να αποφασίσουν πότε τα αποθέματα χρήζουν αναγνώρισης στο ιστορικό κόστος κτήσης ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Όταν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι χαμηλότερη από το κόστος κτήσης η διαφορά διαγράφεται στα αποτελέσματα για το έτος. Η ζήτηση για πολλά είδη ακινήτων υπό την παρούσα οικονομική κατάσταση στην κυπριακή αγορά έχει επηρεαστεί σημαντικά και οι συναλλαγές είναι λιγότερο συχνές. Ως εκ τούτου η απόφαση αυτή απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης. Στην άσκηση της κρίσης αυτής το Συγκρότημα και η Εταιρεία αξιολογούν την μέθοδο καθορισμού της Καθαρής Ρευστοποιήσιμης Αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιεί την αγοραία αξία την οποία καθορίζουν εγγεγραμμένοι εκτιμητές.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5 Τμηματικές πληροφορίες

	Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας		Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας		Τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες		Απαιτήσεις		Συνολικά	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Εισοδήματα										
Από τρίτα μέρη	50.679	23.117	11.478	988.218	58.730	128.068	-	-	120.887	1.139.203
Από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 29(i) & (iii))	67.085	84.636	-	-	604.968	295.145	(592.752)	(290.415)	79.301	89.566
	<u>117.764</u>	<u>107.753</u>	<u>11.478</u>	<u>988.218</u>	<u>663.698</u>	<u>423.213</u>	<u>(592.752)</u>	<u>(290.415)</u>	<u>200.188</u>	<u>1.228.769</u>
Μικτή ζημιά/(κέρδος)	27.696	21.711	(350.839)	269.815	(81.099)	(148.485)	28.750	24.896	(375.492)	167.937
Πιστωτικοί τόκοι	-	-	782	60.121	54.628	64.302	(54.628)	(89.030)	782	35.393
Μη κατανεμημένα έσοδα	-	-	(198.308)	(175.372)	(176.746)	(253.928)	(170)	6.446	(375.224)	(422.854)
Άλλα έσοδα	-	-	750.000	263.249	8.544	15.847	(750.000)	(90.000)	8.544	189.096
	<u>27.696</u>	<u>21.711</u>	<u>201.635</u>	<u>417.813</u>	<u>(194.673)</u>	<u>(322.264)</u>	<u>(776.048)</u>	<u>(147.688)</u>	<u>(741.390)</u>	<u>(30.428)</u>
(Ζημιά)/κέρδος από εργασίες	-	-	(110.958)	(130.423)	(30.647)	(29.501)	54.628	89.526	(86.977)	(70.398)
Χρεωστικοί τόκοι	-	-	1.482.774	1.837.073	-	-	-	-	1.482.774	1.837.073
Μερίδιο κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	-	-	4.328	(32.859)	-	(3.314)	-	-	4.328	(39.053)
Χρέωση φορολογίας	-	(2.880)	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>27.696</u>	<u>18.831</u>	<u>1.577.779</u>	<u>2.091.604</u>	<u>(225.320)</u>	<u>(355.079)</u>	<u>(721.420)</u>	<u>(58.162)</u>	<u>658.735</u>	<u>1.697.194</u>
Καθαρή (ζημιά)/κέρδος										
Άλλες πληροφορίες										
Τμηματικό ενεργητικό	-	-	4.131.945	4.369.047	70.286	65.143	(142.845)	(171.426)	4.059.386	4.262.764
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	-	-	11.901.985	10.419.211	-	-	-	-	11.901.985	10.419.211
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	-	-	35.893	183.850	879.218	1.145.444	(900.266)	(1.323.481)	14.845	5.813
Μη κατανεμημένο ενεργητικό	-	-	-	-	-	-	-	-	171.535	211.679
	<u>27.696</u>	<u>18.831</u>	<u>1.577.779</u>	<u>2.091.604</u>	<u>(225.320)</u>	<u>(355.079)</u>	<u>(721.420)</u>	<u>(58.162)</u>	<u>658.735</u>	<u>1.697.194</u>
Σύνολο ενοποιημένου ενεργητικού									<u>16.147.751</u>	<u>14.899.467</u>

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5 Τμηματικές πληροφορίες (συνέχεια)

	Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας		Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας		Τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες		Απαιτήσεις		Συνολικά	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Τμηματικές υποχρεώσεις	-	-	2.884.791	2.432.694	800.996	836.759	(900.266)	(1.323.481)	2.785.521	1.945.972
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	-	-	-	79.753	69.820
Σύνολο ενοποιημένων υποχρεώσεων									2.865.274	2.015.792
Κεφαλαιουχικά έξοδα	-	-	-	505	4.602	3.724	-	-	4.602	4.229
Αποσβέσεις (Σημ. 17)	-	-	9.988	9.549	20.336	22.076	-	-	30.324	31.625

Το Συγκρότημα έχει τρεις βασικούς τομείς δραστηριότητας: παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών και άλλων υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας, ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας και τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες. Δεν υπήρχαν αλλαγές στους τομείς δραστηριότητας του Συγκροτήματος κατά το 2012 και 2011. Οι δραστηριότητες αυτές διεξάγονται στην Κύπρο. Συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Συγκροτήματος γίνονται σύμφωνα με συνήθεις εμπορικές πρακτικές.

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6 Εισόδημα

Συγκρότημα	2012 €	2011 €
Τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες	70.946	132.798
Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	11.478	988.218
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας (1)	117.764	67.281
Παροχή διευθυντικών υπηρεσιών σε συγγενικά μέρη (Σημ.29 (ii))	-	40.472
	200.188	1.228.769
Εταιρεία	2012 €	2011 €
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας (2)	117.764	67.281
Παροχή διευθυντικών υπηρεσιών σε συγγενικά μέρη (Σημ.29 (ii))	-	40.472
	117.764	107.753
Σύνολο	117.764	107.753

(1) Υπηρεσίες αξίας €67.085 (2011: €44.364) που αφορούν εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας και τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες ύψους €12.216 (2011: €4.730) έχουν παραχωρηθεί σε συγγενικά μέρη του Συγκροτήματος (Σημ. 29 (i) & (ii)).

(2) Υπηρεσίες αξίας €67.085 (2011: €44.364) που αφορούν εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας έχουν παραχωρηθεί σε συγγενικά μέρη (Σημ. 29(ii)) από την Εταιρεία.

7 Άλλα έσοδα

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012 €	2011 €	2012 €	2011 €
Πιστωτικοί τόκοι:				
Τραπεζικά υπόλοιπα	782	35.393	-	-
Δανεισμός σε συγγενικά μέρη (Σημ. 29(v))	-	-	-	25.232
Μερίσματα από θυγατρικές εταιρείες (1)	-	-	750.000	90.000
Έσοδα από παροχή διευθυντικών υπηρεσιών (Σημ.29(ii))	8.544	8.544	-	-
Μη αναλωθείσες κρατήσεις και προβλέψεις	-	7.303	-	-
Άλλα (2)	-	173.249	-	-
	9.326	224.489	750.000	115.232

(1) Η θυγατρική της Εταιρείας, Polytron Properties Limited, κατά τη συνεδρία του διοικητικού συμβουλίου της στις 15 Δεκεμβρίου 2011 ενέκρινε συνολικό μέρισμα προς τους μετόχους της ύψους €120.000 το οποίο αφορά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2010. Μέρισμα ύψους €90.000 που αντιστοιχεί στην Εταιρεία εισπράχθηκε από την Εταιρεία στις 10 Ιανουαρίου 2012. Η θυγατρική της Εταιρείας, Polytron Properties Limited, κατά τη συνεδρία του διοικητικού συμβουλίου της στις 7 Μαΐου 2012 και 27 Αυγούστου 2012 ενέκρινε συνολικό μέρισμα προς τους μετόχους της ύψους €250.000 και €750.000 τα οποία αφορούν τα έτη 2010 και 2011. Μέρισμα ύψους €750.000 που αντιστοιχεί στην Εταιρεία εισπράχθηκε κατά τη διάρκεια του έτους 2012.

(2) Τα άλλα έσοδα ύψους €μηδέν (2011: €173.249) αφορούν έσοδα από ακύρωση πώλησης έπταυλης κατά τη διάρκεια του έτους.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

8 Άλλες ζημιές - καθαρές

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
Χρέωση απομείωσης για επένδυση σε θυγατρική εταιρεία λόγω μείωσης στα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της θυγατρικής (Σημ. 18)	-	-	-	(496)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(496)</u>

9 Ανάλυση εξόδων κατά είδος

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
Αμοιβή ελεγκτών	28.100	30.700	20.000	20.000
Μη-αναλυθείσες προβλέψεις επαγγελματικών δικαιωμάτων για φορολογικά θέματα	-	(600)	-	-
Άλλα επαγγελματικά έξοδα	-	15.550	-	3.700
Κόστος προσωπικού που περιλαμβάνεται στα:				
Κόστη πωλήσεων	106.053	363.566	81.759	81.777
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας (Σημ. 10)	247.673	246.127	117.308	54.762
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού που περιλαμβάνονται στα:				
Κόστη πωλήσεων	16.107	17.529		
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	14.217	14.096	9.988	9.549
Μη-αναλυθείσες προβλέψεις για μελλοντικές απαιτήσεις που προέρχονται από εργασία που εκτελέσθηκε	2.405	(8.187)	-	-
Αλλαγές στα αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση	90.949	639.398	-	-
Μείωση αξίας στα αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση (Σημ. 21)	351.741	-	351.741	-
Δαπάνες διαφήμισης και προώθησης	5.820	35.874	5.020	6.133
Άλλα έξοδα πωλήσεων	8.425	48.526	8.425	4.266
Δικαιώματα τήρησης μητρώου μετοχών στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	4.897	4.532	4.897	4.532
Δικαιώματα εκδοτών στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς	1.500	1.500	1.500	1.500
Λοιπά έξοδα	73.017	75.075	24.415	23.352
Συνολικό κόστος πωλήσεων, εξόδων πωλήσεων και προώθησης και εξόδων διοικητικής λειτουργίας	<u>950.904</u>	<u>1.483.686</u>	<u>625.053</u>	<u>209.571</u>
Τα πιο πάνω έξοδα αφορούν:				
Κόστος πωλήσεων	575.680	1.060.832	441.925	86.042
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	5.820	35.874	5.020	6.133
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	369.404	386.980	178.108	117.396
	<u>950.904</u>	<u>1.483.686</u>	<u>625.053</u>	<u>209.571</u>

Συγκρότημα

Τα επαγγελματικά δικαιώματα που παρουσιάζονται πιο πάνω, περιλαμβάνουν αμοιβές ύψους € μηδέν (2011: €15.550) για υπηρεσίες φορολογικών συμβουλών που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτικό γραφείο της Εταιρείας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

9 Ανάλυση εξόδων κατά είδος (συνέχεια)

Εταιρεία

Τα άλλα επαγγελματικά έξοδα που παρουσιάζονται πιο πάνω, περιλαμβάνουν αμοιβές ύψους € μηδέν (2011: €3.700) για υπηρεσίες φορολογικών συμβουλών που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτικό γραφείο της Εταιρείας.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν επωμισθεί κόστος ύψους €1.029 (2011: €533) ως κόστος πωλήσεων σχετικά με προμήθειες προς το συγγενικό μέρος, Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ.

10 Κόστος προσωπικού

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
Μισθοί	210.132	210.026	99.776	45.768
Κοινωνικές ασφάλισεις και άλλες εισφορές	19.032	17.311	9.095	4.806
Ταμείο προνοίας	18.509	18.790	8.437	4.188
	247.673	246.127	117.308	54.762

Το κόστος προσωπικού του Συγκροτήματος συμπεριλαμβάνει την αμοιβή του Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου υπό την εκτελεστική του ιδιότητα που ανέρχεται στις €125.148 (2011: €123.950) (Σημ. 29(iii)).

Κατά τη διάρκεια του έτους 2012 η Εταιρεία έλαβε υπηρεσίες από προσωπικό θυγατρικής ύψους €62.754 (2011: μηδέν) και ως εκ τούτου παρουσιάζει αυξημένο κόστος. Κατά τη διάρκεια του έτους 2012 το προσωπικό της Εταιρείας παρείχε υπηρεσίες σε θυγατρική του Συγκροτήματος, ύψους €67.706 (2011: €67.587)

Το Συγκρότημα διατηρεί προς όφελος των μονίμων υπαλλήλων, ένα σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών, το Ταμείο Προνοίας Υπαλλήλων Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ, που χρηματοδοτείται ξεχωριστά, υποβάλλει τις δικές του οικονομικές καταστάσεις και από το οποίο οι υπάλληλοι δικαιούνται πληρωμές ορισμένων ωφελημάτων σύμφωνα με το Καταστατικό του Ταμείου κατά την αφυπηρέτηση ή πρόωρο τερματισμό των υπηρεσιών τους.

11 Χρηματοδοτικά έξοδα

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
Χρεωστικοί τόκοι:				
Τραπεζικά δάνεια	73.703	26.308	35.358	26.308
Τραπεζικές διευκολύνσεις	48.632	62.124	16.253	31.034
Υπόλοιπα συγγενικών εταιρειών (Σημ. 29(iv))	-	-	54.628	64.294
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (Σημ. 29(vi))	-	8.274	-	-
	122.335	96.706	106.239	121.636
Μείον ποσά που κεφαλαιοποιήθηκαν στα έργα υπό εκτέλεση	(35.358)	(26.308)	(35.358)	(26.308)
	86.977	70.398	70.881	95.328

Ποσό ύψους €35.358 (2011: €26.308) από το συνολικό ποσό χρεωστικών τόκων σε τραπεζικά δάνεια της Εταιρείας προέρχεται από δανεισμό από συγγενικά μέρη (Σημ. 29 (vi)).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

12 Χρέωση φορολογίας

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
Τρέχουσα φορολογία:				
Εταιρικός φόρος	-	38.775	-	1.669
Εισφορά για την άμυνα	115	3.597	-	-
Φορολογία προηγούμενων ετών:				
Εταιρικός φόρος για προηγούμενα έτη – χρέωση/(πίστωση)	(4.443)	(3.319)	(4.443)	1.211
	<u>(4.328)</u>	<u>39.053</u>	<u>(4.443)</u>	<u>2.880</u>

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

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία	<u>654.407</u>	<u>1.737.247</u>	<u>171.830</u>	<u>(82.410)</u>
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας, ύψους 10%	65.441	173.725	17.183	(8.241)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	46.556	5.132	36.958	1.946
Φορολογική επίδραση του εισοδήματος που δεν υπόκειται σε φορολογία	(2.817)	(15.408)	(76.097)	(9.740)
Φορολογική επίδραση μεριδίου κέρδους από συνδεδεμένη εταιρεία που δεν υπόκειται σε φορολογία	(148.277)	(183.707)	(4.443)	-
Φορολογική επίδραση ζημιών σε μεταφορά	43.320	52.395	21.956	17.704
Εταιρικός φόρος – προηγούμενα έτη	(8.666)	3.319	-	1.211
Εισφορά για την άμυνα	115	3.597	-	-
Χρέωση φορολογίας	<u>(4.328)</u>	<u>39.053</u>	<u>(4.443)</u>	<u>2.880</u>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου για την Εταιρεία και τις εξαρτημένες της είναι 10%; 12,5% από την 1 Ιανουαρίου 2013.

Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2008 κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις τόκοι μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 10%. Σε τέτοιες περιπτώσεις 50% των τόκων αυτών θα εξαιρούνται από εταιρικό φόρο και επομένως θα έχουν πραγματικό φορολογικό συντελεστή περίπου 15%.

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

Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματα από εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 15%. Το ποσοστό αυξήθηκε σε 17% από την 31 Αυγούστου 2011 και θα αυξηθεί σε 20% από την 1 Ιανουαρίου 2012 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2013.

Κέρδη/(ζημιές) από τη διάθεση αξιόγραφων που εμπίπτουν στον ορισμό των τίτλων για φορολογικούς σκοπούς (περιλαμβανομένων μετοχών, χρεογράφων, ομολόγων, δικαιωμάτων επ' αυτών, κλπ) εξαιρούνται από Κυπριακό εταιρικό φόρο.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

13 Κέρδος ανά μετοχή – βασικό και κατανεμημένο

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
Κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή – βασικό και κατανεμημένο				
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας(€)	672.826	1.607.954	176.273	(85.290)
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών εκδομένων κατά τη διάρκεια του έτους (Σημ. 27)	4.804.856	4.804.856	4.804.856	4.804.856
Κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή (σεντ)	14,00	33,47	3,67	(1,78)

Το βασικό κέρδος/(ζημιά) ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας το κέρδος/(ζημιά) για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας με το μεσοσταθμικό αριθμό των εκδομένων μετοχών κατά τη διάρκεια του έτους.

Κατά το έτος 2012 και 2011 η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν είχαν δικαιώματα απόκτησης μετοχών και συνεπώς το κατανεμημένο κέρδος ανά μετοχή, ισοδυναμεί με το κέρδος ανά μετοχή.

Το κατανεμημένο κέρδος/(ζημιά), ανά μετοχή υπολογίζεται όπως και το βασικό αναπροσαρμόζοντας όμως το μεσοσταθμικό αριθμό των εκδομένων μετοχών για το μέσο αριθμό μετοχών που θα εκδιδόταν κατά τη μετατροπή των δικαιωμάτων σε μετοχές και θα απομειώσουν τη συμμετοχή.

14 Μέρισμα ανά μετοχή

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 31 Ιανουαρίου 2012 αποφασίστηκε να μην προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2011.

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 25 Φεβρουαρίου 2013 αποφασίστηκε να μην προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2012.

Στις 15 Δεκεμβρίου 2011 η θυγατρική της Εταιρείας, Polytron Properties Limited, ενέκρινε ενδιάμεσο μέρισμα σε σχέση με κέρδος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2010, συνολικού ύψους €120.000. Ως 75% μέτοχος της Polytron Properties Limited, η Εταιρεία εισέπραξε μέρισμα συνολικού ύψους €90.000. Το μέρισμα αυτό πληρώθηκε στην Εταιρεία στις 10 Ιανουαρίου του 2012. Το συμφέρον της μειοψηφίας στο μέρισμα ήταν €30.000.

Στις 7 Μαΐου 2012 η θυγατρική της Εταιρείας Polytron Properties Ltd έγκρινε ενδιάμεσο μέρισμα ύψους €5,00 ανά μετοχή σε σχέση με το κέρδος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2010 και 2011 που ανέρχεται σε €250.000. Το μέρισμα πληρώθηκε στις 14 Μαΐου 2012. Ως 75% μέτοχος της Polytron Properties Limited, η Εταιρεία εισέπραξε μέρισμα συνολικού ύψους €187.500. Το συμφέρον της μειοψηφίας στο μέρισμα ήταν €62.500.

Στις 27 Αυγούστου 2012 η θυγατρική της Εταιρείας, Polytron Properties Ltd έγκρινε την καταβολή ενδιάμεσου μερίσματος ύψους €15,00 ανά μετοχή σε σχέση με το κέρδος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2010 και 2011 που ανέρχεται σε €750.000. Το μέρισμα πληρώθηκε στις 31 Αυγούστου 2012. Ως 75% μέτοχος της Polytron Properties Ltd, η Εταιρεία εισέπραξε μέρισμα συνολικού ύψους €562.500. Το συμφέρον της μειοψηφίας στο μέρισμα ήταν €187.500.

Τα μερίσματα που πληρώνονται σε φυσικά πρόσωπα που είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου υπόκεινται σε έκτακτη αμυντική εισφορά με ποσοστό 20%.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

15 Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία

Συγκρότημα

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Κατηγορία: Δάνεια και εισπρακτέα	Κλάδος	2012 €	2011 €
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (1)	Πελάτες	42.165	213.768
	Κρατήσεις	3.050	3.050
	Άλλα	-	1.421
Εισπρακτέα (Σημ. 29(iv))	Συγγενικά μέρη	14.845	5.813
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 23)	Εισηγμένες εταιρείες	6.813	332.441
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		66.873	556.493

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις:

Κατηγορία: Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Κλάδος	2012 €	2011 €
Δανεισμός (Σημ. 24)	Συγγενικά Μέρη	1.426.937	541.571
Εμπορικά πληρωτέα (2) (Σημ. 25)	Κρατήσεις	114.127	66.323
	Προκαταβολές	100.007	-
	Προμηθευτές και άλλα	82.667	103.121
Πληρωτέα	Συγγενικά μέρη (Σημ. 29(iv))	18.291	48.291
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 23)	Μετρητά στην τράπεζα	974.318	947.246
Σύνολο χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων		2.716.347	1.706.552

Εταιρεία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Κατηγορία: Δάνεια και εισπρακτέα	Κλάδος	2012 €	2011 €
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (1) (Σημ.22)	Πελάτες	23.603	4.791
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 29(iv))	Συγγενικά μέρη	35.293	112.847
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 23)	Μετρητά στην τράπεζα	786	869
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		59.682	118.507

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

15 Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία (συνέχεια)

Εταιρεία (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις:

Κατηγορία: Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Κλάδος	2012 €	2011 €
Δανεισμός (Σημ. 29(vi))	Συγγενικά μέρη	659.044	541.571
Πληρωτέα (Σημ. 29(iv))	Συγγενικά μέρη	872.540	1.140.959
Εμπορικά πληρωτέα (2) (Σημ. 25)	Προμηθευτές Προκαταβολές	1.560 90.000	1.328 -
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 23)	Εισηγμένες εταιρείες	354.804	366.315
Σύνολο χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων		1.977.948	2.050.173

- (1) Τα υπόλοιπα εισπρακτέα όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό και στη Σημείωση 22 συμπεριλαμβάνουν για το Συγκρότημα ΦΠΑ επιστρεπτέο ύψους €45.870 (2011: €38.663) και προπληρωμές και άλλα εισπρακτέα €8.066 (2011: €16.408) και για την Εταιρεία ΦΠΑ επιστρεπτέο ύψους €25.238 (2011: €38.663) και προπληρωμές και άλλα εισπρακτέα €402 (2011: €342).
- (2) Τα υπόλοιπα εμπορικά και άλλα πληρωτέα όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό και στις Σημειώσεις 25 και 29 συμπεριλαμβάνουν άλλα πληρωτέα και δεδουλευμένα ύψους για το Συγκρότημα €35.420 (2011: €158.265) και για την Εταιρεία €34.516 (2011: €36.712).

16 Πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος τα οποία δεν είναι σε καθυστέρηση ούτε απομειωμένα, μπορεί να καθοριστεί με αναφορά σε εξωτερικές πιστωτικές αξιολογήσεις (αν υπάρχουν) ή σε ιστορικές πληροφορίες σχετικά με τα ποσοστά αθέτησης εκπλήρωσης υποχρεώσεων από τα συμβαλλόμενα μέρη:

Συγκρότημα	2012 €	2011 €
Εμπορικά εισπρακτέα		
Συμβαλλόμενα μέρη χωρίς εξωτερική πιστωτική αξιολόγηση		
Ομάδα 1	40.142	213.479
Ομάδα 2	5.073	4.760
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	14.845	5.813
	60.060	224.052

	2012 €	2011 €
Μετρητά στην τράπεζα και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις		
(Αξιολόγηση από Moody's στο τέλος του 2012)		
B3 – Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Λίμιτεδ	1.322	324.893
Caa2 – Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ*	5.491	7.548
	6.813	332.441

Εταιρεία	2012 €	2011 €
Εμπορικά εισπρακτέα		
Συμβαλλόμενα μέρη χωρίς εξωτερική πιστωτική αξιολόγηση		
Ομάδα 1	23.602	4.791
Ομάδα 2	-	-
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	35.293	112.847
	58.895	117.638

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

16 Πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Εταιρεία	2012 €	2011 €
Μετρητά στην τράπεζα και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις (Αξιολόγηση από Moody's στο τέλος του 2012) B3 – Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Λίμιτεδ	786	869
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 23)	786	869

Ομάδα 1 – νέοι πελάτες (λιγότερο από 6 μήνες).

Ομάδα 2 – υφιστάμενοι πελάτες (περισσότερο από 6 μήνες) χωρίς αθετήσεις εκπλήρωσης υποχρεώσεων στο παρελθόν.

*Η αξιολόγηση της Τράπεζας Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ αφορά την αξιολόγηση της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.

17 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Συγκρότημα	Γη και κτίρια €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2011					
Κόστος	236.557	147.966	337.078	123.874	845.475
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(72.902)	(143.259)	(326.033)	(71.943)	(614.137)
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	<u>163.655</u>	<u>4.707</u>	<u>11.045</u>	<u>51.931</u>	<u>231.338</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2011					
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	163.655	4.707	11.045	51.931	231.338
Προσθήκες	-	4.151	78	-	4.229
Διαγραφές:					
Κόστος	-	(340)	(61.211)	-	(61.551)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	170	61.211	-	61.381
Χρέωση απόσβεσης	(9.324)	(3.815)	(3.599)	(14.887)	(31.625)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>154.331</u>	<u>4.873</u>	<u>7.524</u>	<u>37.044</u>	<u>203.772</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2011					
Κόστος	236.557	151.777	275.945	123.874	788.153
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(82.226)	(146.904)	(268.421)	(86.830)	(584.381)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>154.331</u>	<u>4.873</u>	<u>7.524</u>	<u>37.044</u>	<u>203.772</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012					
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	154.331	4.873	7.524	37.044	203.772
Προσθήκες	-	1.259	3.341	-	4.600
Διαγραφές:					
Κόστος	-	(345)	(1.360)	-	(1.705)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	345	1.360	-	1.705
Χρέωση απόσβεσης	(9.324)	(4.174)	(3.289)	(13.537)	(30.324)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>145.007</u>	<u>1.958</u>	<u>7.576</u>	<u>23.507</u>	<u>178.048</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2012					
Κόστος	236.557	152.691	277.926	123.874	791.048
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(91.550)	(150.733)	(270.350)	(100.367)	(613.000)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>145.007</u>	<u>1.958</u>	<u>7.576</u>	<u>23.507</u>	<u>178.048</u>

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

17 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Εταιρεία	Γη και κτίρια €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2011					
Κόστος	232.122	72.740	92.836	16.962	414.660
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(66.172)	(71.912)	(88.151)	(7.231)	(233.466)
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	<u>165.950</u>	<u>828</u>	<u>4.685</u>	<u>9.731</u>	<u>181.194</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2011					
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	165.950	828	4.685	9.731	181.194
Προσθήκες	-	427	78	-	505
Χρέωση απόσβεσης	(5.865)	(369)	(1.230)	(2.085)	(9.549)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>160.085</u>	<u>886</u>	<u>3.533</u>	<u>7.646</u>	<u>172.150</u>
Την 31 Δεκεμβρίου 2011					
Κόστος	232.122	73.167	92.914	16.962	415.165
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(72.037)	(72.281)	(89.381)	(9.316)	(243.015)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>160.085</u>	<u>886</u>	<u>3.533</u>	<u>7.646</u>	<u>172.150</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012					
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	160.085	886	3.533	7.646	172.150
Χρέωση απόσβεσης	(5.865)	(796)	(1.242)	(2.085)	(9.988)
Διαγραφές:					
Κόστος	-	-	(337)	-	(337)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	-	337	-	337
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>154.220</u>	<u>90</u>	<u>2.291</u>	<u>5.561</u>	<u>162.162</u>
Την 31 Δεκεμβρίου 2012					
Κόστος	232.122	73.167	92.577	16.962	414.828
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(77.902)	(73.077)	(90.286)	(11.401)	(252.666)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>154.220</u>	<u>90</u>	<u>2.291</u>	<u>5.561</u>	<u>162.162</u>

18 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

	2012 €	2011 €
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	99.255	117.133
Μείον:		
Χρέωση απομείωσης για επένδυση στη θυγατρική εταιρεία Shinefocus Limited (Σημ. 8)	-	(496)
Έσοδα από ρευστοποίηση περιουσιακών στοιχείων θυγατρικής	-	(17.382)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>99.255</u>	<u>99.255</u>

Η ανάλυση των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες έχει ως ακολούθως:

	2012 €	2011 €
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	35.045	35.045
Sunholdings Properties Company Limited	85	85
Shinefocus Limited (1)	-	-
Polytropon Properties Limited	64.125	64.125
Σύνολο	<u>99.255</u>	<u>99.255</u>

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

18 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Λεπτομέρειες των θυγατρικών εταιρειών οι οποίες δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο παρουσιάζονται πιο κάτω:

Εταιρεία	Χώρα σύστασης	Κύρια δραστηριότητα	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο %	Καθαρό ενεργητικό €	Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) €
2012					
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100%	157.880	(225.320)
Polytropon Properties Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης	75%	367.025	(50.779)
Sunholdings Properties Company Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50%	151.665	(2.793)
2011					
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100%	383.200	(355.079)
Shinefocus Limited (1)	Κύπρος	Ανάπτυξη γης	100%	-	(494)
Polytropon Properties Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης	75%	1.417.805	361.330
Sunholdings Properties Company Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50%	154.460	(2.185)

Παρόλο που στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και στις 31 Δεκεμβρίου 2011, η συμμετοχή της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Εταιρείας στην Sunholdings Properties Company Limited είναι 50%, η Εταιρεία κατέχει τον έλεγχο της θυγατρικής καθώς η Εταιρεία κατέχει την πλειοψηφία στο Διοικητικό Συμβούλιο της θυγατρικής καθώς και την αποφασιστική ψήφο η οποία ανήκει στον πρόεδρο του Συμβουλίου.

- (1) Το 2011 η θυγατρική εταιρεία Shinefocus Limited ήταν υπό εκκαθάριση, και νομικά διαλύθηκε στις 24 Απριλίου 2012. Όλα τα περιουσιακά στοιχεία της διανεμήθηκαν στους μετόχους το 2011.

19 Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία

	Συγκρότημα 2012 €	2011 €
Στην αρχή του έτους	10.419.211	8.582.138
Μερίδιο κέρδους μετά τη φορολογία	1.482.774	1.837.073
Στο τέλος του έτους	<u>11.901.985</u>	<u>10.419.211</u>

	Εταιρεία 2012 €	2011 €
Κόστος επένδυσης στην εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ την 1 Ιανουαρίου	4.073.323	4.073.323
31 Δεκεμβρίου	<u>4.073.323</u>	<u>4.073.323</u>

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

19 Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Λεπτομέρειες για τη συνδεδεμένη εταιρεία η οποία δεν είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο παρουσιάζονται πιο κάτω:

Εταιρεία	Χώρα σύστασης	Σύνολο περιουσιακών στοιχείων €	Υποχρεώσεις €	Εισοδήματα €	Κέρδος €	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο
2012						
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	Κύπρος	63.573.576	4.063.615	8.235.825	7.413.869	20%
2011						
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	Κύπρος	55.338.715	3.242.623	9.826.932	9.185.364	20%

- (α) Η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ ιδρύθηκε στις 20 Ιουλίου 2000. Ο συνολικός αριθμός μετοχών που εκδόθηκαν και εξοφλήθηκαν πλήρως είναι 11 920 000 (2011: 11 920 000) ονομαστικής αξίας €1,71 η κάθε μία. Η κυριότερη δραστηριότητα της είναι οι επενδύσεις σε γη και ακίνητα. Από την 1 Ιανουαρίου 2002, η Εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ υιοθέτησε το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 "Επενδυτικά Ακίνητα". Οι επενδύσεις αυτές αρχικά αναγνωρίζονται στην τιμή κτήσης τους και ακολούθως αναπροσαρμόζονται στη δίκαιη αξία τους που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από εξωτερικούς εκτιμητές. Τυχόν πλεόνασμα ή έλλειμμα που προκύπτει από την αναπροσαρμογή τους αυτή αναγνωρίζεται στις ενοποιημένες κερδοζημιές του έτους μέσω της μεθόδου ενοποίησης καθαρής θέσης. Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012 τα επενδυτικά ακίνητα έχουν επανεκτιμηθεί στη δίκαιη αξία ύψους €57.900.000 (2011: €50.000.000). Ως εκ τούτου πλεόνασμα ύψους €7.900.000 (2011: €8.116.718) έχει αναγνωρισθεί στις κερδοζημιές για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2012.

Για τον καθορισμό της δίκαιης αξίας της επένδυσης της Εταιρείας, η Διεύθυνση χρησιμοποίησε εκτίμηση που ετοιμάστηκε από τους ανεξάρτητους, επαγγελματίες εκτιμητές Ρόης Νικολαΐδης και Συνεργάτες (2011: Αντώνης Λοΐζου και Συνεργάτες).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επανεκτιμούνται κάθε χρόνο στις 31 Δεκεμβρίου σε δίκαιη αξία, η οποία είναι η αξία στην ελεύθερη αγορά, βασισμένη σε εκτιμήσεις από ανεξάρτητο, επαγγελματία, εγκεκριμένο εκτιμητή.

Η δίκαιη αξία βασίζεται στη δραστηριότητα μιας ενεργούς αγοράς, αναπροσαρμοσμένη εάν χρειάζεται, για διαφορές μεταξύ άλλων, στη φύση, τοποθεσία και κατάσταση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου. Η δίκαιη αξία προσδιορίζεται ως η τιμή πώλησης μεταξύ καλά πληροφορημένων ανεξάρτητων μερών κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Ως εκ τούτου εξαιρετικά υψηλές αλλά και χαμηλές εκτιμήσεις δεν λαμβάνονται υπόψη.

Λόγω της επικρατούσας γενικής ύφεσης στην αγορά ακινήτων, διαφαίνεται μια κατιούσα πορεία στις τιμές των ακινήτων γενικά. Αυτές οι συνθήκες, καθώς και το ψηλό κόστος μιας μελλοντικής επένδυσης, έχουν ληφθεί υπόψη κατά τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας. Παρόλα αυτά το νέο τοπικό σχέδιο της περιοχής που είχε δημοσιευτεί το έτος 2011 είχε αναβαθμίσει την ζώνη και κατ' επέκταση την αξία του. Σημαντικό ρόλο στην αύξηση της αξίας το 2012 είχε η έκδοση πολεοδομικής άδειας διαχωρισμού οικοπέδων. Τα γεγονότα που παρουσιάζονται στη Σημείωση 30 ενδέχονται να έχουν άμεσες επιπτώσεις στην δίκαιη αξία του ακινήτου της συνδεδεμένης εταιρείας. Παρόλα αυτά προβλέψεις για τις αξίες των ακινήτων δεν μπορούν να εκτιμηθούν με βεβαιότητα για ημερομηνίες μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

19 Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Κατά το έτος 2007 το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας γνωστοποίησε στην Εταιρεία απόφαση του για αναγκαστική απαλλοτρίωση μέρους της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας που αναγνωρίζεται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τον Ιανουάριο του 2011 το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας πρόσφερε αποζημίωση στην Εταιρεία. Η Διεύθυνση της Εταιρείας κατόπιν διαπραγματεύσεων, στις 23 Μαρτίου 2011 αποδέχτηκε το ποσό των €3.689.179 πλέον νόμιμους τόκους από την ημερομηνία δημοσίευσης της απαλλοτρίωσης και ήρθε σε συμφωνία με την Απαλλοτριούσα Αρχή.

Το μερίδιο που απαλλοτριώθηκε το 2011 αντιστοιχεί στο 7.7% του εμβαδού του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία αξίας €3.498.141. Μέχρι και το τέλος του 2012 η αποζημίωση δεν έχει καταβληθεί.

20 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Συγκρότημα και Εταιρεία	2012 €	2011 €
Δίκαιη αξία στην αρχή του έτους / στο τέλος του έτους	-	-

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχουν απομειωθεί πλήρως κατά το 2008.

21 Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012 €	2011 €	2012 €	2011 €
Το υπόλοιπο των αποθεμάτων και των έργων υπό εκτέλεση αποτελείται από:				
Κόστος την 1 Ιανουαρίου	3.624.366	3.967.952	2.237.236	1.954.505
Κόστος που προστέθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	798.343	639.392	636.330	282.731
Μεταφορά στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	(133.432)	(982.978)	-	-
Μείωση στην αξία έργων υπό εκτέλεση (1)	(351.741)	-	(351.741)	-
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση στις 31 Δεκεμβρίου	3.937.536	3.624.366	2.521.825	2.237.236
Ζημιά/κέρδος που αναγνωρίστηκε στα έργα υπό εκτέλεση στο έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου	(48.926)	138.039	-	-
Ολικό κόστος των έργων υπό εκτέλεση κατά το έτος που έληξε	4.422.709	4.607.344	2.873.566	2.237.236

Τα αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση συμπεριλαμβάνουν κτήματα ιδιοκτησίας της Εταιρείας και των θυγατρικών της πάνω στα οποία έχουν ανεγερθεί ή πρόκειται να ανεγερθούν κτίρια ή πρόκειται να πωληθούν. Από τα κτήματα της Εταιρείας, κτήματα κόστους €1.762.568 (2011: €1.762.568) έχουν υποθηκευτεί ως εξασφαλίσεις για δανειοδότηση ύψους €1.900.000 (2011: €1.900.000) που αφορά την κατασκευή των έργων. Από τα κτήματα του Συγκροτήματος, κτήματα κόστους €2.996.649 (2011: €1.762.568) έχουν υποθηκευτεί ως εξασφαλίσεις για δανειοδότηση ύψους €2.650.000 (2011: €1.900.000).

- (1) Κατά τη διάρκεια του έτους 2012 η Εταιρεία μείωσε την αξία συγκεκριμένου κτήματος που κατέχει στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του. Η αξία αυτή καθορίστηκε από τους εκτιμητές της Εταιρείας με βάση την μέθοδο Συγκριτικής Εκτίμησης.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

22 Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
Κυκλοφορούντα εμπορικά εισπρακτέα	45.215	257.927	23.603	4.791
Προπληρωμές	8.066	16.408	402	342
ΦΠΑ Εισπρακτέας	45.870	-	25.238	38.663
Σύνολο	<u>99.151</u>	<u>274.335</u>	<u>49.243</u>	<u>43.796</u>

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και 2011 η Εταιρεία κατείχε μόνο κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Η δίκαιη αξία των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων που έχουν λήξη εντός ενός έτους είναι περίπου η ίδια με τη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η Εταιρεία δεν αναγνώρισε οποιαδήποτε ανάκτηση για την απομείωση των εμπορικών εισπρακτέων προηγούμενων ετών ή οποιαδήποτε απομείωση των εμπορικών εισπρακτέων κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και 2011.

Ένα μέρος των εμπορικών εισπρακτέων προέρχεται από συγγενικά μέρη όπως παρουσιάζεται στη Σημείωση 29.

23 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
Μετρητά στην τράπεζα	<u>6.813</u>	<u>332.441</u>	<u>786</u>	<u>869</u>

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών τα μετρητά και τραπεζικές διευκολύνσεις περιλαμβάνουν:

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.813	332.441	786	869
Τραπεζικές διευκολύνσεις	(974.318)	(947.246)	(354.804)	(366.315)
	<u>(967.505)</u>	<u>(614.805)</u>	<u>(354.018)</u>	<u>(365.446)</u>

Το πραγματικό επιτόκιο στις βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις για το έτος 2011 ήταν 4,15% και αυτές οι καταθέσεις είχαν μέσο όρο λήξης 3 μήνες. Στο τέλος του 2011 το υπόλοιπο ήταν €μηδέν και έκτοτε το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν έχουν προβεί σε καινούριες βραχυπρόθεσμες καταθέσεις.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
Ευρώ – νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	<u>6.813</u>	<u>332.441</u>	<u>786</u>	<u>869</u>

Οι τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος, είναι εξασφαλισμένες με εγγυήσεις που δόθηκαν από τους κύριους μετόχους των θυγατρικών και υποθήκες της γης και των έργων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

24 Δανεισμός

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
Βραχυπρόθεσμα				
Δάνεια από τράπεζα	401.949	2.615	384.056	2.615
Μη-βραχυπρόθεσμα				
Δάνεια από τράπεζα	1.024.988	538.956	274.988	538.956
Σύνολο δανεισμού (Σημ. 29 (vi))	1.426.937	541.571	659.044	541.571
Τα μη-βραχυπρόθεσμα δάνεια είναι αποπληρωτέα:				
Μεταξύ 1 και 2 ετών	401.949	-	384.056	-
Μεταξύ 2 και 5 ετών	1.024.988	538.956	274.988	538.956
	1.426.937	538.956	659.044	538.956

Ο δανεισμός του Συγκροτήματος και της Εταιρείας κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και στις 31 Δεκεμβρίου 2011 είναι από τράπεζες εγγεγραμμένες στην Κύπρο, είναι αποπληρωτέος με δόσεις και εξασφαλισμένος με υποθήκες της γης και των έργων υπό ανάπτυξη (Σημ. 21). Επιπρόσθετα ο δανεισμός της θυγατρικής Polytroron Properties Ltd είναι εξασφαλισμένος με εταιρικές και προσωπικές εγγυήσεις των μετόχων της θυγατρικής. Τα επιτόκια χρεώνονται σε εμπορική βάση και σύμφωνα με τα τρέχοντα επιτόκια της αγοράς.

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

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
Ευρώ-νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	1.426.937	538.956	659.044	541.571

Κεφαλαιοποίηση τόκων

Τόκοι που προέρχονται από δανειοδοτήσεις σε σχέση με έργα υπό ανάπτυξη και αγορά γης, κεφαλαιοποιούνται μέχρι και την αποπεράτωση των έργων αυτών. Οι κεφαλαιοποιημένοι τόκοι για το Συγκρότημα για το τρέχον έτος ήταν €35.358 (2011: €26.308) (Σημ. 11). Το μεσοσταθμικό ποσοστό κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιήθηκε για το έτος ήταν 5% (2011: 6%).

25 Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
Κρατήσεις	114.127	66.321	-	-
Προκαταβολές από πελάτες	100.007	-	90.000	-
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	118.087	294.945	36.076	38.040
ΦΠΑ πληρωτέος	-	15.238	-	-
	332.221	376.504	126.076	38.040

Τα άλλα οφειλόμενα έξοδα σχετίζονται κυρίως με έξοδα προμηθευτών, υπεργολάβων και άλλα συναφή έξοδα για ανέγερση κτιρίων.

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

26 Προβλέψεις

	Συγκρότημα 2012 €	2011 €	Εταιρεία 2012 €	2011 €
Στην αρχή του έτους	32.360	40.547	-	-
Πρόβλεψη για το έτος που αφορά κόστος πωλήσεων (Σημ. 9)	2.405	(8.187)	-	-
Άλλες προβλέψεις που αναλώθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους	(1.011)	-	-	-
Στο τέλος του έτους	<u>33.754</u>	<u>32.360</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Οι προβλέψεις για ανταπαιτήσεις πελατών και συνεργατών θυγατρικής της Εταιρείας συμπεριλαμβάνουν ανταπαιτήσεις που πιθανόν να προκύψουν από εργασίες που εκτελέστηκαν και υπολογίστηκαν τόσο για το τρέχον έτος όσο και το προηγούμενο σε ποσοστό 1% του κύκλου εργασιών από τεχνο-οικοδομικές υπηρεσίες. Αυτές οι προβλέψεις δεν αφορούν την Εταιρεία καθώς οι προβλέψεις αυτές αφορούν τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες της θυγατρικής.

27 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο (1) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Σύνολο €
Στις 1 Ιανουαρίου 2011/31 Δεκεμβρίου 2011/1 Ιανουαρίου 2012/31 Δεκεμβρίου 2012	<u>4 804 856</u>	<u>4.084.128</u>	<u>293.239</u>	<u>4.377.367</u>
Μετοχικό κεφάλαιο (1)	2012		2011	
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Μετοχές ονομαστικής αξίας 0,85 Ευρώ (1)	<u>12 000 000</u>	<u>10.200.000</u>	<u>12 000 000</u>	<u>10.200.000</u>
Εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου				
Μετοχές ονομαστικής αξίας 0,85 Ευρώ	<u>4 804 856</u>	<u>4.084.128</u>	<u>4 804 856</u>	<u>4.084.128</u>

- (1) Ο συνολικός εγκεκριμένος αριθμός συνήθων μετοχών είναι 12 000 000 μετοχές (2011: 12 000 000 μετοχές) με ονομαστική αξία 0,85 Ευρώ ανά μετοχή. Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξολοκλήρου.

28 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

(α) Εγγυήσεις

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 η Εταιρεία είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τραπεζικές εγγυήσεις που προκύπτουν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της από τις οποίες κατά τη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν αναμένεται να προκύψει καμιά ζημιά. Αυτές οι εγγυήσεις ανέρχονται σε €621.708 (2011: €59.208). Επίσης η Εταιρεία παραχώρησε εγγυήσεις για τραπεζικές διευκολύνσεις και εγγυητικές για κατασκευαστικά έργα της Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λίμιτεδ (θυγατρική), ύψους €1.660.000 (2011: €1.760.000) από τις οποίες δεν αναμένεται ότι θα προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

28 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

(β) Εκκρεμείς αγωγές

Κατά καιρούς και κατά τις κανονικές εργασίες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, μπορεί να προκύψουν απαιτήσεις εναντίον του Συγκροτήματος και της Εταιρείας από τρίτα μέρη.

Οι νομικοί σύμβουλοι δεν έχουν προσδιορίσει οποιεσδήποτε ζημιές και θεωρούν περιορισμένη την περίπτωση το Συγκρότημα και η Εταιρεία να καταβάλει αποζημιώσεις. Η Διεύθυνση δεν αναμένει ότι το Συγκρότημα και η Εταιρεία θα υποστεί οποιαδήποτε χρηματοοικονομική ζημιά. Ως εκ τούτου δεν έχει γίνει καμιά πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις.

(γ) Φορολογική νομοθεσία

Κατά τις κανονικές εργασίες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, η Διεύθυνση ερμηνεύει και υιοθετεί την τρέχουσα νομοθεσία σε συναλλαγές με τρίτα μέρη και τις δικές της δραστηριότητες. Η Διεύθυνση έχει τη γνώμη ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα συμμορφώνονται με τη φορολογική και άλλη νομοθεσία που αφορούν τις δραστηριότητές τους. Εντούτοις παραμένει ο κίνδυνος ότι το γραφείο του φόρου εισοδήματος μπορεί να πάρει διαφορετική θέση σε ερμηνευτικά θέματα της νομοθεσίας.

(δ) Τρέχουσα παγκόσμια κρίση ρευστότητας/Λειτουργικό περιβάλλον

Οι πολύ δύσκολες συνθήκες στην Κυπριακή οικονομία, η έλλειψη ρευστότητας στο τραπεζικό τομέα, τα ψηλότερα χρεωστικά επιτόκια, η πτώση στον τομέα ακινήτων και στην οικοδομική δραστηριότητα και η κίνηση των επενδύσεων στον κατασκευαστικό τομέα σε συνεχιζόμενους ρυθμούς ύφεσης, προβλέπεται να συνεχιστούν και το 2013. Κατά τη διάρκεια του 2012 υπήρξε σημαντική μείωση της διαθέσιμης ρευστότητας για δανεισμό από τα Κυπριακά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, λόγω κυρίως της χρηματοοικονομικής αστάθειας σε σχέση με την κρίση του Ελληνικού δημοσίου χρέους, περιλαμβανομένης της απομείωσης των Ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου, και των επιπτώσεων της στην Κυπριακή οικονομία. Επιπλέον, η δυνατότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας να αντλήσει δανεισμό από τις διεθνείς χρηματαγορές έχει περιοριστεί σημαντικά μετά από τις μειώσεις στην πιστοληπτική της αξιολόγηση. Η Κυπριακή Κυβέρνηση εισήρθε σε διαπραγματεύσεις με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, για οικονομική στήριξη.

Η αβέβαιη οικονομική κατάσταση στην Κύπρο, η περιορισμένη διαθεσιμότητα ρευστότητας για δανειοδότηση, σε συνδυασμό με τον αρνητικό ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας, θα μπορούσε να επηρεάσει την ικανότητα των εμπορικών και άλλων εισπρακτών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να αποπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους προς την Εταιρεία και το Συγκρότημα και την ικανότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να διαθέσει τα υπάρχοντα αποθέματα ή να συνάψει συμβόλαια για την ανάπτυξη νέων μονάδων/ακινήτων.

Η επιδείνωση των λειτουργικών συνθηκών θα μπορούσε να έχει επίσης αντίκτυπο στις προβλέψεις ταμειακών ροών της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και την εκτίμηση της απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Η Διεύθυνση έχει αξιολογήσει την ικανότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα. Η Διεύθυνση δεν είναι σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην κυπριακή οικονομία και κατά συνέπεια, ποια επίδραση, αν υπάρχει, θα μπορούσαν να έχουν στην μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμειακές ροές και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Η Διεύθυνση εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για τη στήριξη της βιωσιμότητας και της επέκτασης των εργασιών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στο παρόν επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

29 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Το Συγκρότημα ελέγχεται από τη Euroinvestment & Finance Public Limited, εταιρεία εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 51,63% των μετοχών, και την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. η οποία κατέχει το 6,39%. Η τελική ιθύνουσα εταιρεία του Συγκροτήματος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
(i) Πωλήσεις τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών				
Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ – Συγγενική εταιρεία	12.216	4.730	-	-
	<u>12.216</u>	<u>4.730</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
(ii) Παροχή υπηρεσιών				
Polytropon Properties Limited – θυγατρική εταιρεία (Σημ. 6)	-	32.472	-	32.472
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ – Συνδεδεμένη εταιρεία (Σημ. 6)	-	8.000	-	-
	<u>-</u>	<u>40.472</u>	<u>-</u>	<u>32.472</u>
Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ – Συγγενική εταιρεία (Σημ. 6)	67.085	44.364	67.085	44.364
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ – Συνδεδεμένη εταιρεία (Σημ. 7)	8.544	8.544	-	8.544
	<u>75.629</u>	<u>93.380</u>	<u>67.085</u>	<u>85.380</u>

Οι πωλήσεις υπηρεσιών προς την Polytropon Properties Limited για το έτος 2011 δεν έχουν απαλειφθεί καθώς αφορούν υπηρεσίες που είχαν παραχωρηθεί από την Polytropon Properties Limited σε τρίτα μέρη σε προηγούμενα έτη.

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
(iii) Αμοιβή συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών:				
Η αμοιβή βασικών διοικητικών στελεχών έχει ως εξής:				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές (1)	125.148	123.950	-	-
	<u>125.148</u>	<u>123.950</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
Η συνολική αμοιβή των Συμβούλων κατά τη διάρκεια του έτους που συμπεριλαμβάνεται πιο πάνω ήταν ως εξής:				
Αμοιβή υπό την ιδιότητα του ως Γενικός Διευθυντής/Εκτελεστικός Σύμβουλος – Μακάριος Χαραλαμπίδης (1)	125.148	123.950	-	-
Αμοιβή υπό μη εκτελεστική ιδιότητα	-	-	-	-
	<u>125.148</u>	<u>123.950</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (1) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα όπως μισθούς και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές, (Κοινωνικές Ασφαλίσεις, Ταμείο Προνοίας, Ταμείο Υγείας) εισφορές και φόρο εισοδήματος. Το ποσό αυτό δεν περιέχει μεταβλητό εισόδημα όπως φιλοδώρημα, μετοχές, δικαιώματα κ.λ.π.

Κατά τη διάρκεια του έτους 2012 και 2011 η Ετήσια Γενική Συνέλευση αποφάσισε όπως οι Σύμβουλοι δεν αμείβονται για τις υπηρεσίες τους.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

29 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
(iv) Υπόλοιπα στο τέλος του έτους/προπληρωμές που προέρχονται από πωλήσεις/αγορές αγαθών υπηρεσιών:				
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη:				
Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ – συγγενική εταιρεία	14.845	5.813	13.774	1.328
Polytropon Properties Limited – θυγατρική εταιρεία	-	-	-	90.000
Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία	-	-	21.519	21.519
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ - θυγατρική εταιρεία	-	-	600	71.003
	14.845	5.813	35.893	183.850

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη:				
Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία	18.291	18.291	-	-
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ - θυγατρική εταιρεία	-	-	872.540	1.140.959
Μέτοχο της θυγατρικής Polytropon Properties Limited	-	30.000	-	-
	18.291	48.291	872.540	1.140.959

Όλες οι συναλλαγές που έγιναν με συγγενικά μέρη, έγιναν σύμφωνα με συνήθεις εμπορικές πρακτικές, φέρουν ετήσιο τόκο και δεν είναι αποπληρωτέες με σταθερές δόσεις.

Είναι αποπληρωτέες σε πρώτη ζήτηση. Κατά τη διάρκεια του έτους αναγνωρίστηκαν χρεωστικοί τόκοι ύψους €54.628 (2011: €64.294) στο οφειλόμενο ποσό της Εταιρείας ύψους €795.113 (2011: €1.052.450). Τα υπόλοιπα ποσά αφορούν κρατήσεις και άλλα πληρωτέα.

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012	2011	2012	2011
	€	€	€	€
(v) Δανεισμός προς συγγενικά μέρη:				
Polytropon Properties Limited (75% θυγατρική):				
Στην αρχή του έτους	-	-	-	558.602
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 7)	-	-	-	25.232
Αποπληρώθηκε	-	-	-	(583.834)
Στο τέλος του έτους	-	-	-	-

Τα δάνεια προς συγγενικά μέρη, από την Εταιρεία παραχωρήθηκαν σε καθαρά εμπορική βάση, φέρουν τόκο και είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση. Το μεσοσταθμικό ποσοστό επιτοκίου για το 2011 ήταν 6,25%. Το κεφάλαιο που παραχωρήθηκε ανέρχεται σε €423.946 και οι συσσωρευμένοι τόκοι σε €134.656 στο τέλος του έτους. Δεν χρειάστηκε πρόβλεψη κατά τη διάρκεια του 2011 για τα δάνεια που παραχωρήθηκαν σε συγγενικά μέρη. Τα δάνεια αποπληρώθηκαν το 2011.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

29 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012 €	2011 €	2012 €	2011 €
(vi) Δανεισμός από συγγενικά μέρη:				
Δάνειο από μέτοχο της Polytron Properties Limited (θυγατρική εταιρεία):				
Στην αρχή του έτους	-	183.202	-	-
Αποπληρωμές	-	(191.476)	-	-
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 11)	-	8.274	-	-
Στο τέλος του έτους	-	-	-	-

Τα δάνεια που παραχωρήθηκαν από το μέτοχο, παραχωρήθηκαν με καθαρά εμπορική βάση, έφεραν ετήσιο τόκο και ήταν πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση. Το ετήσιο μεσοσταθμικό ποσοστό επιτοκίου για το 2011 ήταν 6,25%. Τα δάνεια χρησιμοποιήθηκαν για την αγορά κτήματος στην Αγία Νάπα. Τα δάνεια αποπληρώθηκαν το 2011.

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2012 €	2011 €	2012 €	2011 €
Δάνειο από Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λτδ (συγγενική εταιρεία) (Σημ. 24):				
Στην αρχή του έτους	541.571	387.129	541.571	387.129
Χορήγηση νέων δανείων	1.116.491	153.956	366.491	153.956
Αποπληρωμές	(250.000)	-	(250.000)	-
Τόκος που χρεώθηκε	73.703	26.308	35.358	26.308
Τόκος που πληρώθηκε	(54.828)	(25.822)	(34.376)	(25.822)
Στο τέλος του έτους	1.426.937	541.571	659.044	541.571
Σύνολο δανεισμού από συγγενικά μέρη	1.426.937	541.571	659.044	541.571

Ο δανεισμός από συγγενικά μέρη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας παραχωρήθηκε σε καθαρά εμπορική βάση, φέρει ετήσιο τόκο και είναι πληρωτέος σε πρώτη ζήτηση.

Το δάνειο που είχε παραχωρηθεί στην εταιρεία το 2010 επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο το οποίο ισούται με τριμηνιαίο Euribor πλέον 4,50%. Το δάνειο είναι αποπληρωτέο σε έντεκα τριμηνίες δόσεις μετά την καθορισμένη περίοδο χάρητος που λήγει το 2013.

Το δάνειο που παραχωρήθηκε κατά το 2012 σε θυγατρική της Εταιρείας επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο το οποίο ισούται με εξαμηνιαίο Euribor πλέον 6,50% και είναι αποπληρωτέο στις 31 Μαΐου 2014. Ο τόκος που χρεώθηκε το έτος 2012 περιλαμβάνει τραπεζικές χρεώσεις ύψους €20.452.

Το μεσοσταθμικό ποσοστό επιτοκίου του συνολικού δανεισμού για το 2012 ήταν 6,04% (2011: 6,08%).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

30 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Η Κύπρος και το “Eurogroup” (μαζί με το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο) έχουν καταλήξει σε συμφωνία σχετικά με τα βασικά στοιχεία που είναι απαραίτητα για ένα μελλοντικό πρόγραμμα μακροοικονομικής προσαρμογής που περιλαμβάνει την παροχή οικονομικής βοήθειας προς τη Κυπριακή Δημοκρατία μέχρι €10 δισεκατομμύρια. Το πρόγραμμα στοχεύει να αντιμετωπίσει τις εξαιρετικές οικονομικές προκλήσεις που αντιμετωπίζει η Κύπρος και να αποκαταστήσει τη βιωσιμότητα του χρηματοπιστωτικού τομέα, με στόχο την αποκατάσταση της βιώσιμης οικονομικής ανάπτυξης και την εξυγίανση των δημόσιων οικονομικών τα επόμενα χρόνια. Η απόφαση του Eurogroup για την Κύπρο περιλαμβάνει σχέδια για την αναδιάρθρωση του χρηματοπιστωτικού τομέα και διασφαλίζει τις καταθέσεις κάτω από €100.000, σύμφωνα με τη κοινοτική νομοθεσία. Επιπλέον, οι Κυπριακές αρχές επιβεβαίωσαν τη δέσμευσή τους να εντείνουν τις προσπάθειές τους στους τομείς της δημοσιονομικής εξυγίανσης, των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και των ιδιωτικοποιήσεων. Το Eurogroup ζήτησε από τις Κυπριακές αρχές και την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, σε συνεργασία με την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο την οριστικοποίηση του μνημονίου συμφωνίας τον Απρίλιο του 2013 για να ακολουθήσει η επίσημη έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας καθώς και η ολοκλήρωση των εθνικών διαδικασιών από κράτη μέλη της ευρωζώνης.

Στις 12 Απριλίου 2013 το Eurogroup χαιρέτησε τη συμφωνία που επιτεύχθηκε μεταξύ της Κύπρου και της Τρόικα σχετικά με το πρόγραμμα μακροοικονομικής προσαρμογής για την Κύπρο. Δήλωσε επίσης πως υπάρχει το απαραίτητο πλαίσιο για να εφαρμοστούν οι σχετικές διαδικασίες σε εθνικό επίπεδο για την επίσημη έγκριση της συμφωνίας παροχής οικονομικής διευκόλυνσης από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας.

Τα πιο πάνω γεγονότα δεν θα έχουν επίδραση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, καθώς το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν έχουν καταθέσεις στις επηρεαζόμενες τράπεζες.

Στις 22 Μαρτίου 2013, η Βουλή των Αντιπροσώπων ψήφισε νομοθεσία που αφορά την επιβολή περιοριστικών μέτρων αναφορικά με συναλλαγές που εκτελούνται μέσω των τραπεζικών ιδρυμάτων που λειτουργούν στην Κύπρο. Η έκταση των περιορισμών θα αποφασίζονται από τον Υπουργό Οικονομικών και τον Διοικητή της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου. Οι επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος από αυτά τα μέτρα θα επηρεαστούν από το βαθμό και τη διάρκεια αυτών των περιορισμών.

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψήφισε στις 18 Απριλίου 2013 την αύξηση του εταιρικού φόρου με ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2013 και την αύξηση του συντελεστή της Έκτακτης Αμυντικής Εισφοράς από 15% σε 30% σε τόκους που δεν πηγάζουν από τη συνήθη διεξαγωγή της επιχείρησης ή δεν συνδέονται στενά με αυτή.

Επακόλουθο των γεγονότων που αναφέρονται πιο πάνω είναι και η ύφεση στον κτηματικό τομέα της οικονομίας της Κύπρου, τομέας στον οποίο δραστηριοποιείται το Συγκρότημα και η Εταιρεία. Η ύφεση αντικατοπτρίζεται στην εμπορευσιμότητα των ακινήτων η οποία βρίσκεται σε πτωτική πορεία. Το γεγονός αυτό ενδέχεται να έχει άμεσες επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας καθώς μπορεί να επηρεάσει την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των ακινήτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Πιθανή μείωση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία μπορεί να επιφέρει απομειώσεις στην αξία των ακινήτων όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό. Προβλέψεις για τις αξίες των ακινήτων δεν μπορούν να εκτιμηθούν με βεβαιότητα καθώς απουσιάζουν στοιχεία από την αγορά τα οποία είναι παρατηρήσιμα και τα οποία χρησιμοποιούνται στις μεθόδους αποτίμησης.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

30 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού (συνέχεια)

Εκτός από τα γεγονότα που παρουσιάζονται πιο πάνω δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή στις σελίδες 10 και 11.