



ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ
ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ

2019

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ετήσια Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας
για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

Περιεχόμενα	Σελίδα
1. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ	1
2. ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ	2
3. ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ	3 – 6
4. ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ, ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΚΑΙ ΤΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	7
5. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	8 – 15
6. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ	16 – 22
7. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	23
8. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	24
9. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	25
10. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	26
11. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	27
12. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	28
13. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	29
14. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	30
15. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	31
16. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	32 – 90

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Διοικητικό Συμβούλιο

Σύμβουλοι

Ιωάννης Κυριακόπουλος	Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Εκτελεστικός Σύμβουλος
Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (ανεξάρτητη)
Ηλίας Τρίγκας	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος
Ιωσήφ Στεφανή	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (παραιτήθηκε στις 8 Νοεμβρίου 2019)
Κώστας Κωνσταντίνου	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (ανεξάρτητος)
Γιώργος Θεοδοσίου	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (ανεξάρτητος) (διορίστηκε στις 8 Νοεμβρίου 2019)

Γραμματέας

M.P.K. Services Limited

Γενικός Διευθυντής

Μακάριος Χαραλαμπίδης

Εγγεγραμμένο Γραφείο

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

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

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

Νομικοί Σύμβουλοι

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

Τραπεζίτες

Astrobank Limited
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

Δίδεται ειδοποίηση ότι η Ετήσια Γενική Συνέλευση της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ θα γίνει στο Europa Plaza Hotel, Αλκαίου 13, Έγκωμη, Λευκωσία, στις 26 Ιουνίου 2020, 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 2019.
2. Εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Καθορισμός της αμοιβής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
4. Διορισμός ελεγκτών.
5. Καθορισμός της αμοιβής ελεγκτών.

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



Μακάριος Χαραλαμπίδης
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Λευκωσία, 24 Απριλίου 2020

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ

Αγαπητοί Μέτοχοι,

Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος που είναι αυτές της ανάπτυξης γης και κτηματικής περιουσίας, της παροχής τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών και της παροχής ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας δεν παρουσιάζουν μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο έτος και δεν υπήρχαν ουσιώδη γεγονότα, αλλαγές, συναλλαγές, και ουσιώδεις δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης, κατά την διάρκεια του 2019, πέραν των συνήθων εργασιών του Συγκροτήματος. Επίσης δεν υπάρχουν μη επαναλαμβανόμενες ή έκτακτες δραστηριότητες και δεν υπήρξε οποιαδήποτε ουσιαστική μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την διάρκεια του 2019.

Η κτηματαγορά κατά το 2019 ήταν βελτιωμένη σε σχέση με το 2018. Συνεχίστηκε η σταθεροποίηση της με ελαφριές αυξήσεις στους δείκτες των ακινήτων και με αυξημένη δραστηριότητα τόσο στα ακίνητα όσο και στον κατασκευαστικό τομέα. Η σταθεροποίηση αναμενόταν να συνεχιστεί κατά το 2020 παράλληλα με το βελτιωμένο θετικό οικονομικό περιβάλλον, αλλά η πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19) είναι μια σοβαρή πρόκληση και αρνητικός παράγοντας που επιφέρει μεγάλη αβεβαιότητα με ενδεχόμενες αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις το 2020. Αν και η πρόβλεψη είναι ότι οι επιπτώσεις θα είναι προσωρινές, αυτό θα εξαρτηθεί από την εξέλιξη του ιού και από το πόσο καιρό θα διαρκέσει.

Η σταθερή πορεία της κυπριακής οικονομίας, οι ανάγκες στέγασης, η μείωση των επιτοκίων, οι συνεχιζόμενες χορηγήσεις των τραπεζικών ιδρυμάτων και το ενδιαφέρον από μη ευρωπαϊούς στο πρόγραμμα πολιτογράφησης, παρά την αλλαγή των κινήτρων, συνέβαλαν στη συνέχιση των θετικών αποτελεσμάτων της κτηματαγοράς κατά το 2019.

Προκλήσεις και αρνητικοί παράγοντες πέραν της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID-19), συνεχίζουν να παραμένουν ο μεγάλος αριθμός συσσωρευμένων ακινήτων που κατέχουν τα τραπεζικά ιδρύματα, το υψηλό ποσοστό μη εξυπηρετούμενων δανείων και η επιβολή φορολογίας 19% στην οικοπεδοποιήσιμη γη, τα οποία απαιτούν χρόνο και συστηματική προσπάθεια για την επίλυση τους. Η πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19) αναμένεται ότι θα επιδεινώσει την κατάσταση.

Ο κύκλος εργασιών ο οποίος κυρίως προέρχεται από την παροχή υπηρεσιών Real Estate και τεχνοοικονομικών υπηρεσιών, παρουσιάζει μείωση κυρίως λόγω μείωσης των εργοληπτικών εργασιών και έχει ανέλθει σε €579.654 σε σύγκριση με το 2018 που ήταν €1.172.715. Παρά τα σημάδια σταθεροποίησης και θετικής πορείας της οικονομίας, τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας συνεχίζουν να επηρεάζονται, ιδιαίτερα στο τομέα ανάπτυξης ακινήτων και κατ' επέκταση και των εργοληπτικών εργασιών, λόγω της διάρθρωσης των περιουσιακών στοιχείων και των συνεχιζόμενων δυσκολιών της Εταιρείας στην ανάπτυξη ακινήτων. Τα δύο εναπομείναντα ακίνητα στην Αλαμινό και Μαρώνη συνεχίζουν να παραμένουν διαθέσιμα προς πώληση.

Παρά την μείωση του κύκλου εργασιών τα Ελεγμένα Ενοποιημένα Αποτελέσματα 2019 παρουσιάζουν κέρδος €20.082 για το έτος πριν την φορολογία σε σύγκριση με ζημιά €509.978 το 2018. Στα αποτελέσματα περιλαμβάνεται αύξηση στην αξία του ακινήτου της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ λόγω επανεκτίμησης του ακινήτου της στα €55.870.000 και από την επαναφορά της κατακράτησης €792.575 που γινόταν τα προηγούμενα χρόνια (2011-2018) για έκτακτη αμυντική εισφορά στους τόκους από αποζημίωση απαλλοτρίωσης, δεδομένου ότι δεν υφίσταται πλέον τέτοια φορολογία κατόπιν δικαστικής απόφασης. Ως εκ τούτου, κέρδος ύψους €274.642 επηρεάζει θετικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Αυτό επηρέασε ελαφριά θετικά την καθαρή θέση του Συγκροτήματος η οποία ανήλθε σε €8.902.934.

Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας παρουσιάζουν ελαφριά αύξηση στις €276 χιλ. από €263 χιλ. το 2018, και οφείλεται κυρίως σε δαπάνες προς τους νομικούς συμβούλους και δικαιώματα συμβούλων για φορολογικά θέματα.

Τα χρηματοδοτικά έξοδα παρουσιάζουν ελαφριά μείωση κυρίως λόγω της μείωσης του επιτοκίου για την οφειλή στην νομική υπόθεση πρώην Λαϊκής Τράπεζας. Οι τραπεζικές υποχρεώσεις παρουσιάζουν αύξηση λόγω μείωσης των εσόδων. Τα δάνεια παραμένουν τα ίδια όπως και το 2018.

Τα ίδια κεφάλαια και τα αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους, διαμορφώθηκαν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €8.902.934 το οποίο αντιστοιχεί σε εσωτερική αξία €1,85 ανά μετοχή. Η χρηματιστηριακή αξία της μετοχής της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ήταν €0,19.



(3)

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ (συνέχεια)

Στον τομέα εργασιών και λόγω των συνεχιζόμενων δυσκολιών στον κατασκευαστικό τομέα ανάπτυξης ακινήτων, συνεχίζεται ο περιορισμός των εργασιών της Εταιρείας. Στη Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λτδ, παρά του ότι μειώθηκε ο κύκλος εργασιών κυρίως από τις ανακαινήσεις καταστημάτων της Astrobank, η κερδοφορία παρέμεινε στα ίδια επίπεδα με την περσινή χρονιά, λόγω μείωσης εργασιών από υπεργολάβους.

Στον τομέα παροχής υπηρεσιών Real Estate, η Εταιρεία συνεχίζει τη συνεργασία της με την Astrobank ως σύμβουλος και διαχειριστής των ιδιοκτητιών ακινήτων της, καθώς επίσης και την συνεργασία με AMER. Παράλληλα προωθείται και η επέκταση παροχής υπηρεσιών σε τρίτους.

Στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, στην οποία η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ συμμετέχει με ποσοστό 20%, η οποία είναι ο μεγαλύτερος συνιδιοκτήτης με μερίδιο 45,4% στο κτήμα "Λάκκος Μικέλλη", εμβαδού 220.590 μ², στη νότια είσοδο της Λευκωσίας, μετά την επίλυση του χρόνιου προβλήματος του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του κτήματος, τον Φεβρουάριο 2020 εκδόθηκε η Τροποποιητική Πολεοδομική Άδεια Διαχωρισμού στη βάση της συμφωνίας διανομής συνιδιοκτητών.

Με βάση την συμφωνία διανομής το μερίδιο που της αναλογεί στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ αντιστοιχεί σε 5 ξεχωριστά οικοπέδα συνολικής έκτασης 64.011 τετραγωνικών μέτρων.

Τον Απρίλιο 2019 καταχωρήθηκε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου για ακύρωση 3 όρων της Πολεοδομικής Άδειας Διαχωρισμού, που αφορούν κατασκευή δρόμου πρωταρχικής σημασίας εντός του τμήματος που απαλλοτριώθηκε στο κτήμα. Παράλληλα γίνονται διαβουλεύσεις και προσπάθειες με τις Αρμόδιες Αρχές προς επίλυση του προβλήματος. Διευθυντής Έργου για την υλοποίηση της Συμφωνία Διανομής ορίστηκε και παραμένει η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ. Η Διεύθυνση εκτιμά ότι οι συνιδιοκτήτες θα προχωρήσουν στην υλοποίηση του έργου.

Η εν' λόγω Συμφωνία καθώς επίσης και η μονιμοποίηση των πολεοδομικών κινήτρων για αναβάθμιση της Πολεοδομικής Ζώνης και η υλοποίηση του διαχωρισμού, είναι σημαντικές θετικές εξελίξεις αναφορικά με την διαχείριση, αξιοποίηση, διάθεση και αξία των οικοπέδων προς διαχωρισμό που κατέχει η Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ. Η αξία της επένδυσης στην ΑΛΜ στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται σε €10.809.320 σε σύγκριση με το 2018 που ήταν €10.534.678.

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

Το επιχειρηματικό οικονομικό περιβάλλον και η θετική πορεία του τομέα των ακινήτων συνέχισε και κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020 να παρουσιάζει δυναμική ανάπτυξης με καλούς ρυθμούς και η ζήτηση για συγκεκριμένα είδη ακινήτων όπως διαμερίσματα, φοιτητικές εστίες, κατοικίες χαμηλού κόστους και γραφεία υψηλών προδιαγραφών συνεχίστηκε λόγω των πολεοδομικών και φορολογικών κινήτρων που παραχωρήθηκαν από την Κυβέρνηση, της μείωσης των επιτοκίων και λόγω της έλλειψης αποθεμάτων στην αγορά από την στασιμότητα των εργολάβων τα προηγούμενα έτη.

Η αγορά από μη Ευρωπαίους πολίτες, οι οποίοι επενδύουν σε ακίνητα πολύ μεγάλης αξίας, ένεκα και των κινήτρων του προγράμματος πολιτογράφησης που παραχώρησε η Κυβέρνηση φαίνεται ότι έχει επηρεαστεί από την αναθεώρηση του προγράμματος και το άνοιγμα αγορών σε άλλες χώρες.

Βέβαια με την πρόσφατη και ταχεία εξάπλωση του κορωνοϊού (COVID-19), η παγκόσμια οικονομία εισήλθε σε μια περίοδο πρωτοφανούς κρίσης στον τομέα της υγειονομικής περίθαλψης, η οποία έχει ήδη αρχίσει να προκαλεί σημαντική παγκόσμια αναστάτωση στις επιχειρηματικές δραστηριότητες και την καθημερινή ζωή. Πολλές χώρες έχουν υιοθετήσει έκτακτα και οικονομικά δαπανηρά μέτρα περιορισμού που απαιτούν σε ορισμένες περιπτώσεις οι εταιρείες να περιορίσουν ή και να αναστείλουν τις συνήθεις επιχειρηματικές δραστηριότητες και οι κυβερνήσεις να εφαρμόσουν περιορισμούς για τα ταξίδια καθώς και αυστηρά μέτρα απομόνωσης.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ (συνέχεια)

Ορισμένες βιομηχανίες όπως ο τουρισμός, η φιλοξενία και η ψυχαγωγία αναμένεται να διαταραχθούν σημαντικά από τα μέτρα αυτά, ενώ άλλες, όπως οι κατασκευαστικές και χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, αναμένεται να υποστούν απώλειες. Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω δυσάρεστες συνθήκες, τον ρυθμό με τον οποίο εξαπλώνεται ο ιός και λόγω της μεγάλης αβεβαιότητας που οφείλεται στο απρόβλεπτο αποτέλεσμα αυτής της εξάπλωσης, οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και οι μελλοντικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο.

Στην Κύπρο, μετά την έκτακτη συνεδρίαση του Συμβουλίου Υπουργών της Δημοκρατίας που πραγματοποιήθηκε στις 15 Μαρτίου 2020 και εξετάζοντας την αβέβαιη κατάσταση, όπως αυτή εκτυλίσσεται καθημερινά λόγω της αυξανόμενης εξάπλωσης του κορωνοϊού (COVID-19) και με βάση την έκθεση του Παγκόσμιου Οργανισμού Υγείας για την κατάσταση, το Συμβούλιο Υπουργών ανακοίνωσε ότι η Κύπρος βρίσκεται σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης. Για το σκοπό αυτό, ελήφθησαν ορισμένα μέτρα για τη διασφάλιση της δημόσιας υγείας και την εξασφάλιση της οικονομικής επιβίωσης των εργαζομένων, των επιχειρήσεων, των οικονομικά ευάλωτων ομάδων και της οικονομίας γενικότερα.

Αυτά τα μέτρα δημόσιας πολιτικής που θεσπίστηκαν για να περιορίσουν την εξάπλωση του κορωνοϊού (COVID-19) αναμένεται να οδηγήσουν σε διαταραχή της λειτουργίας της του Συγκροτήματος.

Η Διοίκηση έχει εξετάσει αυτές τις μοναδικές περιστάσεις και τις εκθέσεις κινδύνου του Συγκροτήματος και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι οι κυριότερες επιπτώσεις στη θέση της κερδοφορίας και της ρευστότητας του Συγκροτήματος, ενδέχεται να προκύψουν από την διακοπή της παραγωγικότητας, τις καθυστερήσεις στην προγραμματισμένη επέκταση των επιχειρήσεων και τη τήρηση συμβατικών υποχρεώσεων.

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

Με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές της Εταιρείας και του Συγκροτήματος που καλύπτουν περίοδο δώδεκα μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναμένεται να διατηρήσουν επαρκή ρευστότητα για να μπορέσουν να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους ως δρώσα λειτουργική μονάδα.

Η διοίκηση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση για να εκτιμήσει τα πρόσθετα μέτρα σε περίπτωση που η περίοδος διακοπής παρατείνεται.

Αγαπητοί Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο, αφού μελέτησε τις αναπτυξιακές κεφαλαιουχικές ανάγκες και υποχρεώσεις της Εταιρείας αποφάσισε ότι η δύσκολη περίοδος την οποία διανύουμε επιβάλλει την συνέχιση της συντηρητικής πολιτικής και μη προτείνοντας στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων την καταβολή μερίσματος για το έτος 2019.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τη διαμόρφωση της οικονομικής δραστηριότητας λόγω και των ραγδαίων εξελίξεων της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID-19) και των συνεχιζόμενων δυσκολιών της στην ανάπτυξη ακινήτων και συνεχίζει να επικεντρώνεται στον διαχωρισμό και στην ανάπτυξη του κτήματος Λάκκου Μικέλλη και στην συνέχιση παροχής των υπηρεσιών Real Estate, εξετάζοντας παράλληλα ευκαιρίες που ενδεχομένως να έχουν διαμορφωθεί στον τομέα δραστηριοποίησης της.

Η Εταιρεία ως θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., του μεγαλύτερου τραπεζικού Ομίλου στην Ελλάδα, απολαμβάνει διαχρονικά σταθερή στήριξη για τη θετική πορεία της και ευχαριστούμε την Τράπεζα Πειραιώς για αυτό.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ (συνέχεια)

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

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



Ιωάννης Κυριακόπουλος
Πρόεδρος
24 Απριλίου 2020

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

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

Σύμφωνα με το άρθρο 9, εδάφια (3)(γ) και (7) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμου του 2007, εμείς, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι άλλοι υπεύθυνοι για τις οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

(α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 23...9.0.....:

(i) Καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υποβλήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (4) και

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

(β) η Έκθεση Διαχείρισης και η Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης παρέχουν δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της απόδοσης της επιχείρησης καθώς και της θέσης της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Όνοματεπώνυμο	Υπογραφή
Ιωάννης Κυριακόπουλος	
Μακάριος Χαραλαμπίδης	
Ηλίας Τρίγκας	
Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου	
Κώστας Κωνσταντίνου	
Γιώργος Θεοδοσίου	

Γενικός Διευθυντής και Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Υπογραφή
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Γενικός Διευθυντής	
Δώρα Μακκαούλη	Υπεύθυνη Λογιστηρίου	

Λευκωσία

24 Απριλίου 2020

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει στους Μετόχους την έκθεση διαχείρισης και ενοποιημένη έκθεση διαχείρισης του μαζί με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της ("το Συγκρότημα") και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

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

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

Κύριες δραστηριότητες

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

Αλλαγές στο Συγκρότημα

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

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

6. Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, το Συγκρότημα μείωσε τον κύκλο εργασιών του κατά 51% με αποτέλεσμα ο κύκλος εργασιών του να μειωθεί σε €579.654 σε σύγκριση με το 2018 που ανέρχόταν στα €1.172.715. Παρά την μείωση του κύκλου εργασιών του Συγκροτήματος, το Συγκρότημα παρουσίασε κέρδος €20.082 για το έτος πριν την φορολογία σε σύγκριση με ζημία ύψους €509.978 το 2018, λόγω κυρίως του μεριδίου κέρδους από τη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ. Αυτό επηρέασε την καθαρή θέση του Συγκροτήματος με αύξηση στα €8.902.934. Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας μη συμπεριλαμβανομένης της πρόνοιας για την νομική υπόθεση πρώην Λαϊκής Τράπεζας, παρουσιάζουν αύξηση στις €276 χιλ. από €263 χιλ. το 2018, και οφείλεται σε δαπάνες προς Συμβούλους και ελεγκτικά δικαιώματα προηγούμενου έτους. Τα χρηματοδοτικά έξοδα παρουσιάζουν μείωση από €124 χιλ. σε €116 χιλ. Η αύξηση στην πρόβλεψη για την Δικαστική απόφαση εναντίον της Εταιρείας οφείλεται στην προσθήκη ετήσιου τόκου που περιλαμβάνεται στα χρηματοδοτικά έξοδα.

7. Κατά την διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας αυξήθηκε κατά 2,8%, σε €234.974 σε σύγκριση με το 2018 που ανέρχόταν στα €228.519. Η Εταιρεία παρουσίασε ζημία €209.638 για το έτος πριν την φορολογία σε σύγκριση με €243.986 το 2018. Αυτό επηρέασε την καθαρή θέση της Εταιρείας με την μείωση της σε €2.114.001. Τα χρηματοδοτικά έξοδα και τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας της Εταιρείας παρέμειναν περίπου στα ίδια επίπεδα με το 2018.

8. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας συνεχίζουν να επηρεάζονται, ιδιαίτερα στο τομέα ανάπτυξης ακινήτων, παρά τα σημάδια σταθεροποίησης της οικονομίας, λόγω των συνεχιζόμενων δυσκολιών της Εταιρείας στην ανάπτυξη ακινήτων.

9. Παρόλες τις συνεχιζόμενες δυσκολίες στον κατασκευαστικό τομέα, η Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ κατά τη διάρκεια του τρέχοντος έτους, ανέλαβε την ανακαίνιση καταστημάτων της Astrobank Limited. Στον τομέα παροχής υπηρεσιών Real Estate, η Εταιρεία συνεχίζει την προώθηση τους και επεκτείνει την παροχή υπηρεσιών και σε τρίτους εκτός της Astrobank Limited. Με την Astrobank Limited η Εταιρεία ευρίσκεται σε στενή συνεργασία και είναι σύμβουλος της για θέματα ακίνητης ιδιοκτησίας και κατασκευές, καθώς επίσης είναι ο διαχειριστής των ιδιοκτητών ακινήτων της.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

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

10. Στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, στην οποία η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ συμμετέχει με ποσοστό 20%, η οποία είναι ο μεγαλύτερος συνιδιοκτήτης με μερίδιο 45,4% στο κτήμα "Λάκκος Μικέλλη", εμβαδού 220.590 μ², στη νότια είσοδο της Λευκωσίας, μετά την επίλυση του χρόνιου προβλήματος του ιδιοκτησιακού καθεστώσ του κτήματος, εκδόθηκε η Τροποποιητική Άδεια Διαχωρισμού στη βάση της συμφωνίας διανομής συνιδιοκτητών. Με βάση την συμφωνία διανομής το μερίδιο που της αναλογεί στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ αντιστοιχεί σε 5 ξεχωριστά οικόπεδα συνολικής έκτασης 64.011 τετραγωνικών μέτρων. Τον Απρίλιο 2019 καταχωρήθηκε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου για ακύρωση 3 όρων της Πολεοδομικής Αδείας Διαχωρισμού, που αφορούν κατασκευή δρόμου πρωταρχικής σημασίας εντός του τμήματος που απαλλοτριώθηκε στο κτήμα. Παράλληλα γίνονται διαβουλεύσεις και προσπάθεια με τις Αρμόδιες Αρχές προς επίλυση του προβλήματος. Διευθυντής Έργου για την υλοποίηση της Συμφωνίας Διανομής ορίστηκε και παραμένει η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ. Η Διεύθυνση εκτιμά ότι οι συνιδιοκτήτες θα προχωρήσουν στην υλοποίηση του έργου.

11. Η εν' λόγω Συμφωνία καθώς επίσης και η μονιμοποίηση των πολεοδομικών κινήτρων το 2016 για αναβάθμιση της Πολεοδομικής Ζώνης, είναι σημαντικές θετικές εξελίξεις αναφορικά με την διαχείριση, αξιοποίηση, διάθεση και αξία του μεριδίου οικοπέδων που κατέχει η Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ στο κτήμα.

12. Το επιχειρηματικό οικονομικό περιβάλλον στην Κύπρο παρουσίαζε σημάδια βελτίωσης το 2019 και η κτηματαγορά ήταν βελτιωμένη σε σχέση με το 2018. Συνεχίστηκε η σταθεροποίηση της με ελαφριές αυξήσεις στους δείκτες των ακινήτων και με αυξημένη δραστηριότητα τόσο στα ακίνητα όσο και στον κατασκευαστικό τομέα. Η σταθεροποίηση αναμενόταν να συνεχιστεί κατά το 2020 παράλληλα με το βελτιωμένο θετικό οικονομικό περιβάλλον, αλλά η πανδημία του κορωνοϊού (COVID-19) είναι μια σοβαρή πρόκληση και αρνητικός παράγοντας που επιφέρει μεγάλη αβεβαιότητα με ενδεχόμενες αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις το 2020. Αν και η πρόβλεψη είναι ότι οι επιπτώσεις θα είναι προσωρινές, αυτό θα εξαρτηθεί από την εξέλιξη του ιού και από το πόσο καιρό θα διαρκέσει.

13. Στην κτηματαγορά παραμένουν οι σημαντικές προκλήσεις των Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων, ο νέος νόμος περί εκποιήσεως και η στρατηγική των τραπεζών για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων που έρχονται στην κατοχή τους φαίνεται ότι θα χρειαστεί αρκετά χρόνια ακόμη για να επιλυθεί το πρόβλημα.

14. Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τη διαμόρφωση της οικονομικής δραστηριότητας και επικεντρώνεται στην ανάπτυξη του κτήματος Λάκκου Μικέλλη και αύξηση παροχής των υπηρεσιών Real Estate, εξετάζοντας παράλληλα ευκαιρίες που ενδεχομένως να έχουν διαμορφωθεί στον τομέα δραστηριοποίησης της.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

15. Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας καθώς και ο τρόπος διαχείρισης τους περιγράφονται στις Σημειώσεις 5 και 7 των οικονομικών καταστάσεων. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν επηρεαστεί από τις ραγδαίες εξελίξεις της πανδημίας του κορωνοϊού (Σημείωση 34). Οι κυριότερες επιπτώσεις, οι οποίες δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα, περιγράφονται στη Σημείωση 5.

16. Αυτό το λειτουργικό περιβάλλον ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και την οικονομική τους κατάσταση. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για να εξασφαλιστεί η βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων τους, ωστόσο, οι μελλοντικές επιπτώσεις της τρέχουσας οικονομικής κατάστασης είναι δύσκολο να προβλεφθούν, και οι τρέχουσες προβλέψεις και υπολογισμοί της Διεύθυνσης θα μπορούσαν να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα. Για την ικανοποίηση της Δικαστικής απόφασης εναντίον της Εταιρείας, για την οποία η Εταιρεία κατέθεσε έφεση και για την οποία έγινε πρόβλεψη €1.135.000, η Εταιρεία εξασφάλισε μακροχρόνια πιστωτική διευκόλυνση (δάνειο ύψους €1.400.000) το οποίο είναι στη διάθεση της Εταιρείας από 1η Μαΐου 2018 τόσο για την ικανοποίηση της Δικαστικής απόφασης όσο και σε περίπτωση ανάγκης ρευστότητας της Εταιρείας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Κίνδυνος τιμής αγοράς

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

18. Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από τη Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, σύμφωνα με την έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Συμβούλιο συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα όπου ενημερώνεται και εξετάζει αυτούς τους κινδύνους.

19. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κίνδυνο τιμής αγοράς της ακίνητης/κτηματικής περιουσίας. Ο κίνδυνος αυτός πηγάζει από τυχόν αρνητικές μεταβολές στις τιμές της αγοραίας αξίας της κτηματικής περιουσίας. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κίνδυνο τιμής αγοράς λόγω των περιουσιακών στοιχείων που ταξινομούνται στον ισολογισμό ως αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση και που αποτελούνται από γη και κτίρια που κατέχονται για ανάπτυξη ή/ και πώληση κατά τις συνήθεις εργασίες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Με σκοπό τη διαχείριση του κινδύνου τιμής αγοράς η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σταθμίζει όλους τους παράγοντες και κινδύνους και διατηρεί μια συντηρητική πολιτική όσον αφορά τις εκτιμήσεις των ακινήτων. Η Διεύθυνση παρακολουθεί επίσης τις διακυμάνσεις στις τιμές των ακινήτων στην ελεύθερη αγορά από επαγγελματίες εγκεκριμένους εκτιμητές.

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές

20. Ο κίνδυνος επιτοκίου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας προέρχεται από μακροπρόθεσμο δανεισμό. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

Πιστωτικός κίνδυνος

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

22. 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.

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

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

Χρήση Χρηματοπιστωτικών Μέσων

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

Αποτελέσματα

30. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος 2019 παρουσιάζονται στη σελίδα 23 και της Εταιρείας στη σελίδα 24.

31. Κατά το έτος 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγήθηκε και δεν ενέκρινε μέρισμα προς τους μετόχους και η ζημιά για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

Διοικητικό Συμβούλιο

32. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1.

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

34. Δεν υπήρχαν σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων ή στην αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου. Κατά τη διάρκεια της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης στις 7 Ιουνίου 2019 αποφασίστηκε όπως τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν θα αμείβονται με εξαίρεση την κα. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου ως ανεξάρτητο μέλος της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου και τον κ. Κώστα Κωνταντίνου ως ανεξάρτητο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο κ. Μακάριος Χαραλαμπίδης αμείβεται υπό την ιδιότητα του ως Γενικός Διευθυντής του Συγκροτήματος/ Εκτελεστικός Σύμβουλος. Η αμοιβή του καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Λεπτομέρειες αναφορικά με τις αμοιβές παρουσιάζονται στη Σημείωση 32(iii).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Επιτροπή Ελέγχου

35. Με βάση τον νέο περί Ελεγκτών Νόμο του 2017, κάθε εταιρεία δημοσίου συμφέροντος οφείλει να διαθέτει επιτροπή ελέγχου η οποία πρέπει να:

(α) αποτελεί είτε ανεξάρτητη επιτροπή είτε επιτροπή του διοικητικού ή του εποπτικού οργάνου της ελεγχόμενης οντότητας και να

(β) αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του διοικητικού οργάνου και/ή μέλη του εποπτικού οργάνου της ελεγχόμενης οντότητας ή/και μέλη διορισμένα από τη γενική συνέλευση των μετόχων της ελεγχόμενης οντότητας ή, στην περίπτωση οντοτήτων χωρίς μετόχους, από ισοδύναμο όργανο

Ειδικότερα το Άρθρο 78(1) του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 καθορίζει την σωστή σύνθεση και τις εξουσίες και τα καθήκοντα της επιτροπής ελέγχου.

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

Η επιτροπή αυτή αποτελείται από τρία μέλη:

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

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

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

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

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

38. Η Εταιρεία διατηρεί λεπτομερή λογιστικά βιβλία, ακολουθεί καταγραμμένες διαδικασίες διατήρησης λογιστικών βιβλίων, έχει κατάλληλα λογισμικά προγράμματα και ετοιμάζει αναλύσεις και συμφωνίες για όλα τα σημαντικά ποσά των λογαριασμών έτσι που να διασφαλίζεται η εγκυρότητα και να επιβεβαιώνονται με ακρίβεια οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Ο ανεξάρτητος εσωτερικός ελεγκτής μελετά τις μηνιαίες λογιστικές καταστάσεις που ετοιμάζονται, παρακολουθεί τα οικονομικά αποτελέσματα σε σχέση με τον προϋπολογισμό, ενημερώνεται για όλα τα θέματα που συζητούνται στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και τα θέματα που σχετίζονται με τον εξωτερικό έλεγχο και βεβαιώνεται ότι σε συνεργασία με την Διεύθυνση της Εταιρείας διατηρούνται συστήματα εσωτερικού ελέγχου με τα οποία οι σημαντικές εργασίες που γίνονται για την ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων παρακολουθούνται και οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την σύνταξη τους εντοπίζονται, αναλύονται και τυγχάνουν σωστής διαχείρισης.

39. Η πιο πάνω δήλωση γίνεται σύμφωνα με την υποπαράγραφο (iii) της παραγράφου 2 (α) του Άρθρου 151 της Νομοθεσίας.

40. Επίσης σύμφωνα με τις απαιτήσεις των υποπαραγράφων (αα) και (ββ) της παραγράφου 2(ν) του Άρθρου 151 της Νομοθεσίας, δηλώνεται ότι δεν υπάρχουν τίτλοι που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου και ούτε υπάρχουν περιορισμοί στα δικαιώματα ψήφου των υφιστάμενων κατόχων τίτλων.

41. Οι κανόνες που αφορούν το διορισμό και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως επίσης η σύνθεση και ο τρόπος λειτουργίας των επιμέρους επιτροπών αναφέρονται στις ως άνω παραγράφους 32 έως 34.

Μετοχικό κεφάλαιο

42. Δεν υπήρχαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο του Συγκροτήματος και της Εταιρείας κατά τη διάρκεια του έτους.

Συμφέρον Συμβούλων, Γραμματέα και Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου

43. 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
31.12.2019

Αρ. μετοχών 5 μέρες πριν
την ημερομηνία έγκρισης
των οικονομικών
καταστάσεων 16.4.2020

Γεν.Διευθ./Εκτελ. Σύμβ. Μ. Χαραλαμπίδης

20

20

44. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 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.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Συμφέρον Συμβούλων, Γραμματέα και Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου (συνέχεια)

45. Οι κυριότεροι μέτοχοι, που κατέχουν 5% και άνω του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθοι:

	31.12.2019 %	Ποσοστό εκδομένου κεφαλαίου 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων 16.4.2020 %
Euroinvestment & Finance Public Limited	51,63	51,63
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.: Άμεση συμμετοχή	6,39	6,39

Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. κατέχει μέσω έμμεσης συμμετοχής ποσοστό ύψους 46,9% στην Εταιρεία. Το ποσοστό της έμμεσης συμμετοχής υπολογίζεται ως ακολούθως: 90,85% συμμετοχή της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. στην Euroinvestment & Finance Public Limited η οποία κατέχει το 51,63% στη Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ.

Κυριότεροι μέτοχοι

46. Κατά την ημερομηνία 16 Απριλίου 2020, 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

47. Τα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού που έχουν σχέση με την κατανόηση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται στη Σημείωση 34.

Υποκαταστήματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

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

Κατάταξη τίτλων Εταιρείας

49. Οι τίτλοι της Εταιρείας που είναι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου είναι καταταγμένοι στην Ρυθμιζόμενη Αγορά.

Φορολογικό καθεστώς

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

Έρευνα και ανάπτυξη

51. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν διεξάγει οποιεσδήποτε δραστηριότητες στο τομέα έρευνας και ανάπτυξης.

Ίδιες μετοχές

51. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία δεν κατείχε ίδιες μετοχές.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

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

Με Εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου



Μακάριος Χαραλαμπίδης
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Λευκωσία, 24 Απριλίου 2020

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Έκθεση επί του ελέγχου των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της **Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ** (η "Εταιρεία") και των θυγατρικών της (το "Συγκρότημα") και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 23 μέχρι 90 και οι οποίες αποτελούνται από τις καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις λογαριασμού αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και της χρηματοοικονομικής επίδοσης και των ταμειακών ροών, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ.113.

Βάση γνώμης

Ο έλεγχός μας έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ). Οι ευθύνες μας, με βάση αυτά τα Πρότυπα περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο *Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων* της έκθεσής μας. Παραμένουμε ανεξάρτητοι από το Συγκρότημα και την Εταιρεία καθ' όλη την διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον *Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών (συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Προτύπων Ανεξαρτησίας)*, που εκδίδεται από το *Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ)* και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με τον έλεγχο ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας, που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

Ουσιώδης αβεβαιότητα ως προς τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Επισύρουμε την προσοχή στη σημείωση 5 των ατομικών και των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων όπου αναφέρεται ότι, η Εταιρεία έχει υποστεί ζημιά ύψους €209.638 για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και, κατά την ημερομηνία αυτή, οι τρέχουσες υποχρεώσεις της Εταιρείας, υπερέβαιναν το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων κατά €1.147.341. Επίσης, παρόλο που το Συγκρότημα παρουσίασε κέρδος ύψους €20.082 κατά την ημερομηνία αυτή, οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του κατά €1.090.161.

Οι παράγοντες αυτοί ή γεγονότα, μαζί με άλλα θέματα που εξηγούνται στη σημείωση 5, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες. Στη σημείωση 5, αναφέρονται οι λόγοι για τους οποίους παρά των όσων αναφέρθηκαν πιο πάνω, η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κρίθηκε κατάλληλη. Βασίζεται κυρίως στην συνεχιζόμενη οικονομική στήριξη από τον μέτοχο, ο οποίος επιβεβαίωσε ότι θα συνεχίσει να υποστηρίζει οικονομικά την Εταιρεία με την υπογραφή δανειακής διευκόλυνσης. Η γνώμη μας δεν έχει επιφύλαξη σε σχέση με αυτό το θέμα.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

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

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με αυτά τα θέματα.

Κύρια θέματα ελέγχου

- 1) Εκτίμηση καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας αποθεμάτων

Όπως αναφέρεται στις σημειώσεις 5 και 22 των οικονομικών καταστάσεων, τα αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση αποτιμούνται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δυο είναι χαμηλότερη. Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, το Συγκρότημα είχε αποθέματα αξίας €940.000 και η Εταιρεία €735.000. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων υπολογίζεται από την Διεύθυνση στη βάση έκθεσης εκτίμησης που έγινε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή, και όταν είναι χαμηλότερη από το κόστος κτήσης, η διαφορά αναγνωρίζεται ως ζημιά στα αποτελέσματα για το έτος. Αυτό κρίνεται ως ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου λόγω της σημαντικής άσκησης κρίσης που χρειάζεται κατά τον προσδιορισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Πώς εξεταστήκαν τα θέματα κατά τον έλεγχό μας

Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες σχετικά με την εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

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

- Διενεργήσαμε έλεγχο των δεδομένων που παρουσιάζονται στις εκθέσεις υπολογισμών της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων. Οι διαδικασίες ελέγχου περιέλαβαν τη συμφωνία σε δειγματοληπτική βάση των δεδομένων με στοιχεία συναλλαγών από το κτηματολόγιο και τίτλους ιδιοκτησίας.

- Αξιολογήσαμε τα προσόντα, την εμπειρία και την ανεξαρτησία των εκτιμητών που διενέργησαν την εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

- Χρησιμοποιήσαμε την εξειδικευμένη ομάδα μας με εμπειρία σε θέματα εκτιμήσεων για την αξιολόγηση σε δειγματοληπτική βάση των μεθόδων εκτίμησης και της καταλληλότητας των παραμέτρων και παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων. Για το δείγμα αυτό συγκρίναμε τους δείκτες απόδοσης και τις συγκριτικές τιμές που χρησιμοποιήθηκαν με δημοσιευμένες πληροφορίες καθώς επίσης και πρόσφατες συναλλαγές.

- Διενεργήσαμε συναντήσεις με τον εκτιμητή των ακινήτων με σκοπό να αξιολογήσουμε τις υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν.

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

Deloitte.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Κύρια θέματα ελέγχου (συνέχεια)

Κύρια θέματα ελέγχου

- 1) Εκτίμηση καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας Αποθεμάτων (συνέχεια)

2) Επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία

Η Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ ελέγχει το 20% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, η οποία λογιστικοποιείται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης, όπως αναφέρεται στις σημειώσεις 5 και 21 των οικονομικών καταστάσεων. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, το Συγκρότημα είχε σαν αξία επένδυσης σε συνδεδεμένη εταιρεία €10.809.320. Η συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ έχει ως κύρια δραστηριότητα τις επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία παρουσιάζονται στις οικονομικές της καταστάσεις σε εύλογη αξία στο τέλος του έτους βάση έκθεσης εκτίμησης από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή, και επηρεάζει σημαντικά την καθαρή θέση της επένδυσης στην συνδεδεμένη εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2019 στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης. Αυτό είναι ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου λόγω του μεγέθους της επένδυσης καθώς και της σημαντικής άσκησης κρίσης που απαιτείται από την Διεύθυνση και τον ανεξάρτητο εκτιμητή κατά τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας.

Πώς εξετάστηκαν τα θέματα κατά τον έλεγχό μας

- Αξιολογήσαμε κατά πόσο οι γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν όλες τις αναγκαίες γνωστοποιήσεις με βάση τις πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

- Οι ανωτέρω διαδικασίες ολοκληρώθηκαν με ικανοποιητικό τρόπο.

Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες σχετικά με την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας, η οποία επηρεάζει σημαντικά την επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία όπως λογιστικοποιείται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- Αξιολογήσαμε τις διαδικασίες και τα συστήματα ελέγχου του Συγκροτήματος σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στις εκτιμήσεις, την εξέταση των εκτιμήσεων από την Διεύθυνση και την έγκριση των εκτιμήσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο σε σχέση με την συνδεδεμένη εταιρεία "Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ".

- Διενεργήσαμε έλεγχο των δεδομένων που παρουσιάζονται στην έκθεση υπολογισμών της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας. Οι διαδικασίες ελέγχου περιέλαβαν τη συμφωνία με στοιχεία συναλλαγών στο τμήμα κτηματολογίου, τίτλους ιδιοκτησίας, και πολεοδομικά σχέδια.

- Αξιολογήσαμε τα προσόντα, την εμπειρία και την ανεξαρτησία των εκτιμητών που διενέργησαν την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας.

- Χρησιμοποιήσαμε την εξειδικευμένη ομάδα μας με εμπειρία σε θέματα εκτιμήσεων για την αξιολόγηση των μεθόδων εκτίμησης και της καταλληλότητας των παραμέτρων και παραδοχών που υιοθετήθηκαν για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας. Συγκρίναμε τους δείκτες απόδοσης και τις συγκριτικές τιμές που χρησιμοποιήθηκαν με δημοσιευμένες πληροφορίες καθώς επίσης και πρόσφατες συναλλαγές.

- Διενεργήσαμε συναντήσεις με τον εκτιμητή των ακινήτων με σκοπό να αξιολογήσουμε την μέθοδο εκτίμησης και τις υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν.

Deloitte.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Κύρια θέματα ελέγχου (συνέχεια)

Κύρια θέματα ελέγχου

2) Επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Πώς εξετάστηκαν τα θέματα κατά τον έλεγχό μας

- Αξιολογήσαμε κατά πόσο οι γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν κατάλληλα την ιεραρχία της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση και περιλαμβάνουν όλες τις αναγκαίες γνωστοποιήσεις, με βάση τις πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

- Οι ανωτέρω διαδικασίες ολοκληρώθηκαν με ικανοποιητικό τρόπο.

Αναφορά σε άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης, στην Έκθεση Διαχείρισης, και στην Έκθεση Προέδρου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

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

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

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

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

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο να αξιολογήσει την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες, γνωστοποιώντας, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, θέματα που σχετίζονται με τη συνέχιση των δραστηριοτήτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και την υιοθέτηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται, είτε να θέσει το Συγκρότημα και την Εταιρεία σε εκκαθάριση ή να παύσει τις δραστηριότητες, ή όταν δεν έχει ρεαλιστικές εναλλακτικές επιλογές από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για θέματα διακυβέρνησης είναι υπεύθυνοι για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις στο σύνολο τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος, και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή η οποία να περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά υψηλού βαθμού διασφάλιση αλλά όχι εγγύηση ότι ο έλεγχος, όπως αυτός πραγματοποιήθηκε με βάση τα ΔΠΕ, πάντοτε θα εντοπίζει ένα ουσιώδες σφάλμα όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν είτε από απάτη, είτε από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη εάν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμενόταν ότι θα επηρεάσουν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών που λήφθηκαν με βάση αυτές τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

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

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις, που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζουμε και εφαρμόζουμε ελεγκτικές διαδικασίες, οι οποίες ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και λαμβάνουμε ελεγκτικά τεκμήρια, τα οποία είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν τη βάση της γνώμης μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος, που οφείλεται σε απάτη, είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, λόγω του ότι η απάτη μπορεί να περιλαμβάνει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς δηλώσεις ή την παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που είναι σχετικές με τον έλεγχο, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες, που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, κατά πόσον υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα που να σχετίζεται με γεγονότα ή συνθήκες που να υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας, που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες. Εάν συμπεραίνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεσή μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις, ή εάν τέτοιες γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να τροποποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα το Συγκρότημα και η Εταιρεία να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.
- Λαμβάνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με τις οικονομικές πληροφορίες των οντοτήτων ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για να εκφράσουμε γνώμη επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, επίβλεψη και εκτέλεση του ελέγχου των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων (συνέχεια)

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

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

Από τα θέματα που κοινοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης, καθορίζουμε τα θέματα που έχουν τη μεγαλύτερη σημασία στον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και, ως εκ τούτου, είναι τα κύρια θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Διορισμός του Ελεγκτή και περίοδος Διορισμού

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως ελεγκτές του Συγκροτήματος για το έτος 31 Δεκεμβρίου 2017. Ο διορισμός μας ανανεώνεται ετησίως με ψήφισμα των μετόχων και αντιπροσωπεύει μια συνολική περίοδο αδιάκοπου διορισμού δύο ετών για το έτος 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2019.

Συνοχή της πρόσθετης Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

Επιβεβαιώνουμε ότι η γνώμη μας επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων η οποία αναφέρεται σε αυτή την έκθεση, συνάδει με τη πρόσθετη έκθεση μας στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας που έχει εκδοθεί στις 24 Απριλίου 2020 σύμφωνα με το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δηλώνουμε ότι δεν παρείχαμε μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το άρθρο 72 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017.

Επίσης δεν υπάρχουν μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί από εμάς προς το Συγκρότημα ή την Εταιρεία, οι οποίες δεν έχουν γνωστοποιηθεί στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις ή στην Ενοποιημένη και Ατομική Έκθεση Διαχείρισης.

Άλλα Νομικά Θέματα

Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις των περί Ελεγκτών Νόμου του 2017, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Κατά την γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, η Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης και η Ατομική Έκθεση έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

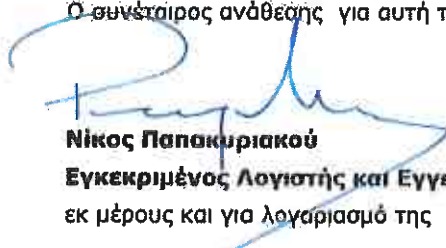
Άλλα Νομικά Θέματα (συνέχεια)

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

Άλλο θέμα

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

Ο συντάκτης ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο Νίκος Παπακυριακού.


Νίκος Παπακυριακού

Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής

εκ μέρους και για λογαριασμό της

Deloitte Limited

Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

24 Σπύρου Κυπριανού

1075 Λευκωσία

Κύπρος

Λευκωσία, 24 Απριλίου 2020

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 2019

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων
για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	2019 €	2018 €
Εισόδημα	10	579.654	1.172.715
Κόστος πωλήσεων	13	(398.913)	(991.172)
Μεικτό κέρδος		180.741	181.543
Άλλα έσοδα	11	10.052	16.134
Ζημιές απομείωσης και άλλες προβλέψεις	12	(53.426)	-
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	13	(501)	(450)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	13	(275.621)	(262.960)
Ζημιά εργασιών		(138.755)	(65.733)
Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα	15	(115.770)	(124.326)
Μερίδιο κέρδους/ (ζημιάς) συνδεδεμένης εταιρείας	21	274.642	(319.919)
Κέρδος/ (Ζημιά) πριν τη φορολογία		20.117	(509.978)
Φορολογία	16	(35)	-
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) για το έτος		20.082	(509.978)
Λοιπά συνολικά έσοδα		-	-
Συνολικά έσοδα/ (έξοδα) για το έτος		20.082	(509.978)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) αποδιδόμενη σε:			
Συμφέρον μετόχων		30.826	(506.476)
Συμφέρον μειοψηφίας	20	(10.744)	(3.502)
		20.082	(509.978)
Κέρδος/ (ζημιά) ανά μετοχή (σεντ)	17	0,64	(10,54)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 90 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων Εταιρείας
για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	2019 €	2018 €
Εισόδημα	10	234.974	228.519
Κόστος πωλήσεων	13	(107.059)	(134.428)
Μεικτό κέρδος		127.915	94.091
Άλλα έσοδα	11	10.052	10.210
Ζημιές απομείωσης και άλλες προβλέψεις	12	(33.699)	(35.000)
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	13	(501)	(450)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	13	(202.133)	(196.162)
Ζημιά εργασιών		(98.366)	(127.311)
Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα	15	(111.272)	(116.675)
Ζημιά πριν τη φορολογία		(209.638)	(243.986)
Φορολογία	16	-	-
Καθαρή ζημιά για το έτος		(209.638)	(243.986)
Λοιπά συνολικά έσοδα		-	-
Συνολικά έξοδα για το έτος		(209.638)	(243.986)
Καθαρή ζημιά αποδιδόμενη σε Μετόχους Εταιρείας		(209.638)	(243.986)
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ)	17	(4,36)	(5,08)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 90 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης
στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	2019 €	2018 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	19	133.775	148.349
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	21	10.809.320	10.534.678
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		10.943.095	10.683.027
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	22	940.000	993.427
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	23	104.095	51.253
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	24	607.920	607.920
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	25	628	2.151
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		1.652.643	1.654.751
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		12.595.738	12.337.778
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	30	4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	30	293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		20.664	20.664
Συσσωρευμένα Κέρδη		4.456.902	4.427.787
		8.854.933	8.825.818
Συμφέρον μειοψηφίας	20	48.001	58.745
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		8.902.934	8.884.563
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	26	950.000	150.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		950.000	150.000
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	26	1.401.212	2.044.525
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	27	163.631	97.512
Προβλέψεις	28	1.176.250	1.161.178
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	29	1.711	-
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		2.742.804	3.303.215
Σύνολο υποχρεώσεων		3.692.804	3.453.215
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		12.595.738	12.337.778
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ	17	1,84	1,84

Στις 24 Απριλίου 2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


Ιωάννης Κυριακόπουλος,
Πρόεδρος


Μακάριος Χαραλαμπίδης,
Γενικός Διευθυντής / Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 90 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης Εταιρείας
στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	2019 €	2018 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	19	137.934	152.508
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	20	85	85
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	21	4.073.323	4.073.323
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		4.211.342	4.225.916
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	22	735.000	775.000
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	23	45.652	20.339
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	24	643.949	650.388
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	25	316	45
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		1.424.917	1.445.772
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		5.636.259	5.671.688
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	30	4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	30	293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		20.664	20.664
Συσσωρευμένες ζημιές		(2.284.030)	(2.074.392)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		2.114.001	2.323.639
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	26	950.000	150.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		950.000	150.000
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	26	1.338.427	1.995.279
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	27	57.581	41.592
Προβλέψεις	28	1.176.250	1.161.178
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		2.572.258	3.198.049
Σύνολο υποχρεώσεων		3.522.258	3.348.049
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		5.636.259	5.671.688
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ	17	0,44	0,48

Στις 24 Απριλίου 2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.



Ιωάννης Κυριακόπουλος,
Πρόεδρος



Μακάριος Χαραλαμπίδης,
Γενικός Διευθυντής/Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 90 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Μετοχικό Κεφάλαιο (Σημ. 30) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (1) €	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου (2) €	Συσσωρευμένα Κέρδη (3) €	Σύνολο €	Συμφέρον μειοψηφίας (Σημ. 20) €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	4.084.128	293.239	20.664	4.934.263	9.332.294	62.247	9.394.541
Καθαρή ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία	-	-	-	(506.476)	(506.476)	(3.502)	(509.978)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018/1 Ιανουαρίου 2019	4.084.128	293.239	20.664	4.427.787	8.825.818	58.745	8.884.563
Καθαρό κέρδος για το έτος μετά τη φορολογία	-	-	-	30.826	30.826	(10.744)	20.082
Αμυντική εισφορά σε λογίζομενη διανομή μερίσματος	-	-	-	(1.711)	(1.711)	-	(1.711)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	4.084.128	293.239	20.664	4.456.902	8.854.933	48.001	8.902.934

(1) Το αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμο για διανομή.

(2) Το αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου αντιπροσωπεύει τη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής της Εταιρείας λόγω της μετατροπής της ονομαστικής αξίας από Λίρες σε Ευρώ την 1 Ιανουαρίου 2008. Η μετατροπή έγινε στην ονομαστική αξία της κάθε μετοχής και όχι στο σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου.

(3) Εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό σαν μερίσμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 17% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογίζομενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και λογίζονται κάτοικοι (domiciled) Κύπρου. Το ποσό αυτό της λογίζομενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων. Η Εταιρεία δεν είχε κέρδη τα τελευταία έτη οπότε δεν υπήρξε πρόβλεψη έκτακτης αμυντικής εισφοράς.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 90 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ. 30) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (1) €	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου (2) €	Συσσωρευμένες ζημιές (3) €	Σύνολο €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	4.084.128	293.239	20.664	(1.830.406)	2.567.625
Καθαρή ζημιά για το έτος	-	-	-	(243.986)	(243.986)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018/ 1 Ιανουαρίου 2019	4.084.128	293.239	20.664	(2.074.392)	2.323.639
Καθαρή ζημιά για το έτος	-	-	-	(209.638)	(209.638)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	4.084.128	293.239	20.664	(2.284.030)	2.114.001

(1) Το αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμο για διανομή.

(2) Το αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου αντιπροσωπεύει τη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής της Εταιρείας λόγω της μετατροπής της ονομαστικής αξίας από Λίρες σε Ευρώ την 1 Ιανουαρίου 2008. Η μετατροπή έγινε στην ονομαστική αξία της κάθε μετοχής και όχι στο σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου.

(3) Εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό σαν μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 17% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και λογίζονται κάτοικοι (domiciled) Κύπρου. Το ποσό αυτό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων. Η Εταιρεία δεν είχε κέρδη τα τελευταία έτη οπότε δεν υπήρξε πρόβλεψη έκτακτης αμυντικής εισφοράς.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

		2019 €	2018 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος/ (Ζημιά) πριν τη φορολογία		20.117	(509.978)
Αναπροσαρμογές για:			
Άλλο εισόδημα		-	(5.924)
Ζημιά από απομείωση στην αξία των αποθεμάτων	12	53.426	-
Χρεωστικούς τόκους	15	115.770	124.326
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19	14.517	15.592
Διαγραφές εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	19	58	-
Μερίδιο (κέρδους)/ ζημιάς συνδεδεμένης εταιρείας	21	(274.642)	319.919
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		(70.754)	(56.065)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
(Αύξηση) στα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		(52.844)	(4.888)
Μείωση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		66.121	47.850
Μετρητά από εργασίες		(57.477)	(13.103)
Φορολογία που πληρώθηκε	16	(35)	-
Καθαρά μετρητά για εργασίες		(57.512)	(13.103)
Ροή μετρητών από/για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19	-	(5.191)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		-	(5.191)
Εισπράξεις από δανεισμό από μετόχους	32(v)	2.000	155.000
Τόκοι που πληρώθηκαν		(100.194)	(97.860)
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(98.194)	57.140
Καθαρή (μείωση)/ αύξηση στις τραπεζικές υπεραναλήψεις		(155.706)	38.846
Τραπεζικές υπεραναλήψεις στην αρχή του έτους		(1.234.988)	(1.273.834)
Τραπεζικές υπεραναλήψεις στο τέλος του έτους	25	(1.390.694)	(1.234.988)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 90 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

	Σημ.	2019 €	2018 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(209.638)	(243.986)
Αναπροσαρμογές για:			
Πιστωτικούς τόκους	15	(630)	(3.602)
Ζημιά από απομείωση στην αξία των αποθεμάτων	12	40.000	-
Αντιστροφή ζημίας/ (ζημιά) απομείωσης εισπρακτέων ποσών	12	(6.301)	35.000
Χρεωστικούς τόκους	15	111.902	120.277
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19	14.517	15.904
Ζημιά από διαγραφή ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	19	58	-
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		(50.092)	(76.407)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
(Αύξηση)/ Μείωση στα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		(25.313)	43.320
Μείωση/(Αύξηση) στα εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες		17.370	-
Αύξηση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		15.988	1.431
Καθαρά μετρητά για εργασίες		(42.047)	(31.656)
Ροή μετρητών από/για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19	-	(5.191)
Δανεισμός σε συγγενικά μέρη	32(iv)	(4.000)	(2.000)
Καθαρά μετρητά (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες		(4.000)	(7.191)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από δανεισμό από μετόχους	32(v)	-	150.000
Αποπληρωμές τραπεζικού δανεισμού		-	-
Τόκοι που πληρώθηκαν		(96.830)	(94.099)
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(96.830)	55.901
Καθαρή (μείωση)/ αύξηση στις τραπεζικές υπεραναλήψεις		(142.877)	17.054
Τραπεζικές υπεραναλήψεις στην αρχή του έτους		(1.195.234)	(1.212.288)
Τραπεζικές υπεραναλήψεις στο τέλος του έτους	25	(1.338.111)	(1.195.234)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 32 μέχρι 90 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019

1. Γενικές πληροφορίες για το Συγκρότημα και την Εταιρεία

Οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ (η "Εταιρεία") και των θυγατρικών της (το "Συγκρότημα") για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019, εγκρίθηκαν για έκδοση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 24 Απριλίου 2020.

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 εισήχθηκαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Στις 12 Ιουλίου 2005, η Εταιρεία μετονομάστηκε από Φιλοκτηματική Λίμιτεδ σε Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ. Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας είναι στην οδό 25ης Μαρτίου 20, Γραφείο 101, 2408 Έγκωμη, Κύπρος.

Η τελική ιθύνουσα εταιρεία του Συγκροτήματος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα η οποία κατέχει άμεσα το 6,39% του Συγκροτήματος. Η Euroinvestment & Finance Public Limited, εταιρεία εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχεται κατά 90,85% από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., κατέχει άμεσα το 51,63% των μετοχών του Συγκροτήματος.

Κύριες δραστηριότητες

Το Συγκρότημα εξακολουθεί να έχει τρεις βασικούς τομείς δραστηριοτήτων: την ανάπτυξη γης, κτηματικής περιουσίας και την κατοχή ακινήτων για επένδυση, τις εργοληπτικές υπηρεσίες και την παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας. Όλες οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος διεξάγονται στην Κύπρο. Κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης το Συγκρότημα εργοδοτούσε 5 άτομα (2018: 6 άτομα) και η Εταιρεία 4 άτομα, (2018: 5 άτομα).

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

Οικονομικό έτος

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

2. Βάση ετοιμασίας και δήλωση συμμόρφωσης

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

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2. Βάση ετοιμασίας και δήλωση συμμόρφωσης (συνέχεια)

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

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

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

3. Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

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

4. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

Κατά το τρέχον έτος το Συγκρότημα και η Εταιρεία υιοθέτησαν όλα τα νέα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις επ’ αυτών τροποποιήσεις οι οποίες σχετίζονται με τις εργασίες της και ισχύουν για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2019. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

(α) ΔΠΧΑ 16 - ‘Μισθώσεις’ (Σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει νέες ή τροποποιημένες διατάξεις όσον αφορά τον λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων. Εισάγει σημαντικές αλλαγές με το να εξαλείφει τον διαχωρισμό μεταξύ λειτουργικών και χρηματοδοτικών μισθώσεων και με το να απαιτεί την αναγνώριση του δικαιώματος χρήσης του περιουσιακού στοιχείου καθώς και της μισθωτικής υποχρέωσης κατά την έναρξη της μίσθωσης, εκτός των βραχυχρόνιων μισθώσεων και των μισθώσεων για υποκείμενα περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας, εφόσον οι εν λόγω πρακτικές λύσεις υιοθετηθούν από την οικονομική οντότητα. Σε αντίθεση με τις διατάξεις για τον λογιστικό χειρισμό που πρέπει να ακολουθήσει ο μισθωτής, οι διατάξεις για τον λογιστικό χειρισμό από τον εκμισθωτή έχουν παραμείνει κατά το πλείστον οι ίδιες.

(β) Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 Στοιχεία προπληρωμών και Πληρωμές Αρνητικών Αποζημιώσεων

Οι τροποποιήσεις αφορούν αλλαγές στο πεδίο των Δικαιωμάτων Προαίρεσης Συμμετρικών Προπληρωμών.

Τροποποιήσεις στις υπάρχουσες διατάξεις του ΔΠΧΑ 9 σχετικά με τα δικαιώματα τερματισμού μέσω προπληρωμών, ώστε να επιτραπεί η επιμέτρηση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης των Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, ακόμα και στην περίπτωση πληρωμής αρνητικών αποζημιώσεων. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, το πρόσημο του προ καταβληθέντος ποσού δεν επηρεάζει τους λογιστικούς χειρισμούς, δηλαδή ένα ποσό μπορεί επίσης να δοθεί στο συμβαλλόμενο μέρος το οποίο προέβη στην πρόωγη αποπληρωμή, αναλόγως με το ισχύον επιτόκιο την χρονική στιγμή της αποπληρωμής.

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

4. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

(γ) Διερμηνεία 23 Αβεβαιότητα κατά την αναγνώριση του φόρου εισοδήματος

Η διερμηνεία αποσαφηνίζει τα εξής:

- Κάθε οικονομική οντότητα υποχρεούται να καθορίσει κατά πόσο κάθε φορολογικός χειρισμός θα πρέπει να αξιολογείται ανεξάρτητα ή σε συνδυασμό με άλλους. Η απόφαση πρέπει να βασίζεται στο ποια προσέγγιση μπορεί να προβλέψει με μεγαλύτερη ασφάλεια την έκβαση της εν λόγω αβεβαιότητας.
- Κάθε οικονομική οντότητα πρέπει να θεωρεί ως δεδομένο ότι η φορολογική αρχή έχει το δικαίωμα να ελέγξει και θα ελέγξει όλα τα αναφερόμενα ποσά έχοντας πλήρη γνώση όλων των απαιτούμενων στοιχείων και πληροφοριών.
- Κάθε οικονομική οντότητα πρέπει να εξετάσει κατά πόσο είναι πιθανό η φορολογική αρχή να αποδεχτεί τους εν λόγω φορολογικούς χειρισμούς καθένα χωριστά ή στο σύνολό τους.
- Εάν μία οικονομική οντότητα καταλήξει στο συμπέρασμα ότι είναι πιθανόν ένας φορολογικός χειρισμός να γίνει αποδεκτός, τότε η οικονομική οντότητα θα πρέπει να καθορίσει το φορολογικό κέρδος (ζημία), τις φορολογικές βάσεις, τις φορολογικές ζημιές ή απαλλαγές και τους φορολογικούς συντελεστές σύμφωνα με τον φορολογικό χειρισμό που συμπεριέλαβε στην φορολογική της δήλωση.
- Εάν η οικονομική οντότητα καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν είναι πιθανόν ο φορολογικός χειρισμός να γίνει αποδεκτός, τότε θα πρέπει να εκτιμήσει ποιο είναι το πιθανότερο ποσό που θα μπορούσε να προκύψει από τον λογιστικό χειρισμό ή την αναμενόμενη αξία του εν λόγω χειρισμού. Η απόφαση πρέπει να βασίζεται στο ποια προσέγγιση μπορεί να προβλέψει με μεγαλύτερη ασφάλεια την έκβαση της εν λόγω αβεβαιότητας.
- Κάθε οικονομική οντότητα πρέπει να επανεξετάσει τις αποφάσεις της και τις εκτιμήσεις της εάν τα γεγονότα ή οι συνθήκες αλλάξουν.

Οι εν λόγω διατάξεις εφαρμόζονται με την αναγνώριση της τυχόν αρχικής συνολικής διορθωτικής εγγραφής στα συσσωρευμένα αποτελέσματα της οικονομικής οντότητας ή σε κάποιο άλλο στοιχείο της καθαρής θέσης, στην αρχή της περιόδου της πρώτης εφαρμογής, χωρίς προσαρμογή της συγκριτικής πληροφόρησης. Η πλήρης αναδρομική εφαρμογή των τροποποιήσεων επιτρέπεται, μόνο, χωρίς την χρήση της εκ των υστέρων πληροφόρησης.

(δ) Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28 Μακροχρόνιες συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες

Οι τροποποιήσεις είναι οι εξής:

Προστέθηκε η παράγραφος 14Α για να διευκρινίσει ότι μία οικονομική οντότητα πρέπει να εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 σε μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες οι οποίες αποτελούν μέρος της εν λόγω επένδυσης και για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης.

Η παράγραφος 41 διαγράφηκε διότι δημιουργούσε σύγχυση όσον αφορά το λογιστικό χειρισμό των μακροχρόνιων συμμετοχών.

(ε) Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ Κύκλος 2015-2017

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

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων και ΔΠΧΑ 11 Από Κοινού Συμφωνίες:** Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 διευκρινίζουν ότι όταν μία οικονομική οντότητα αποκτά έλεγχο μίας επιχείρησης η οποία είναι μία από κοινού δραστηριότητα, πρέπει να επαναμετρήσει την τυχόν προϋπάρχουσα συμμετοχή της σε αυτήν την επιχείρηση. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 11 διευκρινίζουν ότι όταν μία οικονομική οντότητα αποκτά κοινό έλεγχο μίας επιχείρησης η οποία είναι μία από κοινού δραστηριότητα, η οικονομική οντότητα δεν χρειάζεται να επαναμετρήσει την τυχόν προϋπάρχουσα συμμετοχή της σε αυτήν την επιχείρηση.
- **ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος:** Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι όλες οι φορολογικές επιπτώσεις από διανομή μερισμάτων πρέπει να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ασχέτως με το πώς προκύπτει ο φόρος.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

4. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

(ε) Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ Κύκλος 2015-2017 (συνέχεια)

- **ΔΛΠ 23 Κόστος Δανεισμού:** Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι, οποιοδήποτε άμεσο κόστος δανεισμού που παραμένει σε εκκρεμότητα, παρόλο που το σχετικό περιουσιακό στοιχείο έχει ολοκληρωθεί για την προβλεπόμενη χρήση του ή την μετέπειτα πώλησή του, ακολουθώντας περιλαμβάνεται στο σύνολο του γενικού δανεισμού για τον υπολογισμό του ποσοστού κεφαλαιοποίησης από τον γενικό δανεισμό.

(ζ) Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 19, *Τροποποιήσεις, Περικοπές ή Διακανονισμοί*

Οι τροποποιήσεις είναι οι εξής:

- Σε περίπτωση τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών είναι πλέον υποχρεωτικό το τρέχον κόστος απασχόλησης και ο καθαρός τόκος για την τρέχουσα οικονομική περίοδο, μετά την επαναμέτρηση να προσδιορίζονται με βάση τις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν κατά την επαναμέτρηση.
- Επίσης έχουν συμπεριληφθεί τροποποιήσεις για να διευκρινίσουν τις επιπτώσεις των ανωτέρω στο όριο αναγνώρισης τυχόν περιουσιακού στοιχείου όπως αυτό προκύπτει βάση της παραγράφου 58 β) του προτύπου.

Η οικονομική οντότητα εφαρμόζει τις τροποποιήσεις σε τροποποιήσεις, περικοπές και διακανονισμούς που προκύπτουν μετά την 1 Ιανουαρίου 2019. Επιτρέπεται η εφαρμογή των τροποποιήσεων πριν την καθορισμένη ημερομηνία ισχύος, εφόσον αυτή γνωστοποιηθεί.

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

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

Αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Η Εταιρεία έχει υποστεί ζημιά ύψους €209.638 για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019. Παρόλο που το Συγκρότημα παρουσίασε κέρδος ύψους €20.082 κατά την ημερομηνία αυτή, οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας υπερéβαιναν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του/της κατά €1.090.161 και €1.147.341 αντίστοιχα. Επίσης, η πρόσφατη και ταχεία εξάπλωση του κορωνοϊού είναι μια σοβαρή πρόκληση και αρνητικός παράγοντας που επιφέρει μεγάλη αβεβαιότητα με ενδεχόμενες αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις, οι οποίες δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα όπως περιγράφεται στη Σημείωση 34. Οι παράγοντες αυτοί υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες. Η ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες βασίζεται στην συνεχιζόμενη οικονομική στήριξη από τον μέτοχο, ο οποίος επιβεβαίωσε ότι θα συνεχίσει να υποστηρίζει οικονομικά την Εταιρεία με την δανειακή διευκόλυνση, ύψους €1.400.000 που υπογράφηκε στις 24 Απριλίου 2018 μεταξύ της Εταιρείας και του μέτοχου Euroinvestment & Finance Public Limited. Επίσης, μέχρι την ημερομηνία υπογραφής των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει πρόσθετη χρηματοδότηση από τον κύριο μέτοχο με την υπογραφή δανειακής σύμβασης ύψους €435.000.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αξιολογήσει τις αβεβαιότητες και τους κινδύνους του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και έχει λάβει υπόψη τα πιο κάτω γεγονότα και παράγοντες:

- Κατά τη διάρκεια του 2019 το Συγκρότημα και η Εταιρεία υπόγραψαν διάφορες συμφωνίες με τραπεζικό οργανισμό ("Τράπεζα") για παροχή υπηρεσιών διαχείρισης, διοικητικής υποστήριξης και άλλων συναφών υπηρεσιών σε σχέση με τα ιδιόκτητα και υποθηκευμένα ακίνητα που κατέχει η Τράπεζα. Επίσης, ανατέθηκαν στο Συγκρότημα και την Εταιρεία μέσω της θυγατρικής εταιρείας, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ, διάφορες εργασίες ανακαίνισης καταστημάτων της Τράπεζας. Ως εκ τούτου, τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος βελτιώθηκαν και αναμένεται ότι θα συνεχίσουν να βελτιώνονται.
- Η Εταιρεία είναι θυγατρική του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., από τον οποίο απολαμβάνει διαχρονικά σταθερή στήριξη εμπράκτως όπως εξηγείται πιο κάτω.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (συνέχεια)

- Η Εταιρεία παρόλο που έχει υποστεί ζημιά ύψους €209.638 για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, διατηρεί μία σημαντική καθαρή θέση ιδίων κεφαλαίων ύψους €2,1 εκ. και παρουσιάζει χαμηλή μόχλευση (συσχετισμό δανείων και τραπεζικών διευκολύνσεων προς καθαρή θέση) ύψους 21% σε επίπεδο Συγκροτήματος και 52% σε επίπεδο Εταιρείας (Σημ. 7 (iv)).

- Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εισήλθαν σε συμφωνία στις 24 Απριλίου 2018 με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited (ελέγχεται 90,85% από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε) για παραχώρηση επιπρόσθετης δανειακής διευκόλυνσης ύψους €1.400.000 με σκοπό την κάλυψη των προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018 (Σημ. 28) καθώς και των άλλων οικονομικών αναγκών. Η δανειακή διευκόλυνση βρίσκεται στη διακριτική ευχέρεια του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και η Euroinvestment & Finance Public Limited δεσμεύει το ποσό αυτό προς όφελος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και θα το καταστήσει διαθέσιμο κατόπιν αίτησης ανάληψης από το Συγκρότημα ή την Εταιρεία. Η διευκόλυνση είναι αποπληρωτέα όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία διαθέτουν τα διαθέσιμα κεφάλαια.

Επίσης, η Euroinvestment & Finance Public Limited έχει δεσμευτεί ότι δεν θα ζητήσει πρόωρη πληρωμή των δανείων της, τα οποία στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχονταν σε €950.000. Στις 27 Μαρτίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο του μετόχου ενέκρινε επέκταση της ημερομηνίας αποπληρωμής των δανείων ύψους €800.000 στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Το επιπρόσθετο δάνειο που παραχωρήθηκε στις 12 Νοεμβρίου 2018, είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2021 (Σημ. 26).

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

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

Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της ιθύνουσας εταιρείας (η "Εταιρεία") και όλων των θυγατρικών εταιρειών της, που όλες μαζί αναφέρονται ως το "Συγκρότημα". Οι οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιρειών ετοιμάζονται με την ίδια ημερομηνία αναφοράς όπως και της Εταιρείας, χρησιμοποιώντας ομοίμορφες λογιστικές αρχές.

Οι θυγατρικές εταιρείες που περιγράφονται στη Σημείωση 20 είναι οι νομικές οντότητες στις οποίες το Συγκρότημα ασκεί έλεγχο. Το Συγκρότημα ελέγχει μία οντότητα όταν α) έχει εξουσία επί της οντότητας, β) είναι εκθειμένο ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην οντότητα και γ) έχει τη δυνατότητα χρήσης της εξουσίας του για επηρεασμό των αποδόσεών του. Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται πλήρως από την ημερομηνία κατά την οποία ο έλεγχος μεταφέρεται στο Συγκρότημα, ενώ εξαιρούνται της ενοποίησης από την ημερομηνία που ο έλεγχος παύει να υφίσταται.

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

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

- το πλήθος των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει σε σχέση με το πλήθος και τη διασπορά των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν άλλα μέρη,

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

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

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

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

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

Συνενώσεις επιχειρήσεων

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

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

- Αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις και υποχρεώσεις ή περιουσιακά στοιχεία σχετικά με παροχές σε εργαζόμενους που αναγνωρίζονται και επιμετρούνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 "Φόροι Εισοδήματος" και ΔΛΠ 19 "Προγράμματα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων" αντιστοίχως,
- Υποχρεώσεις ή συμμετοχικοί τίτλοι σχετικοί με παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του αποκτώμενου ή με την αντικατάσταση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του αποκτώμενου με τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του Συγκροτήματος, που επιμετρούνται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 2 "Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών" κατά την ημερομηνία απόκτησης, και
- Περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδα εκποίησης) τα οποία κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση κατά την ημερομηνία απόκτησης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 "Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες", τα οποία αναγνωρίζονται και επιμετρούνται σύμφωνα με το εν λόγω πρότυπο.

Η υπεραξία που προκύπτει κατά την απόκτηση αναγνωρίζεται ως ένα περιουσιακό στοιχείο και αρχικά επιμετρείται στο κόστος, το οποίο είναι η διαφορά μεταξύ του αθροίσματος της αντιπαροχής που προσφέρθηκε, του ποσού των δικαιωμάτων μειοψηφίας στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα, και της εύλογης αξίας του συμφέροντος που κατείχε προηγουμένως το Συγκρότημα στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα (αν υπάρχει), σε σχέση με την αναλογία του Συγκροτήματος στην καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των αναγνωρισμένων ενδεχόμενων υποχρεώσεων της αποκτώμενης οικονομικής μονάδας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Συνενώσεις επιχειρήσεων (συνέχεια)

Εάν μετά από επανεκτίμηση, η συμμετοχή του Συγκροτήματος στην καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των ενδεχόμενων υποχρεώσεων της θυγατρικής υπερβαίνει το άθροισμα της αντιπαροχής που προσφέρθηκε, του τυχόν ποσού δικαιώματος μειοψηφίας και της εύλογης αξίας των συμμετοχικών δικαιωμάτων που τυχόν κατείχε το Συγκρότημα προηγούμενως στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα, η διαφορά αναγνωρίζεται αμέσως στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Τα δικαιώματα μειοψηφίας αντιπροσωπεύουν το μερίδιο του κέρδους ή της ζημιάς και των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που δεν κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, το Συγκρότημα. Οι ζημιές μιας θυγατρικής εταιρείας κατανέμονται στα δικαιώματα μειοψηφίας ακόμα και αν αυτό θα οδηγήσει σε αρνητικό υπόλοιπο. Τα δικαιώματα μειοψηφίας παρουσιάζονται ξεχωριστά στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων και περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια, ξεχωριστά από τα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Εταιρείας.

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

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

Όταν η αντιπαροχή που προσφέρεται από το Συγκρότημα κατά τη συνένωση επιχειρήσεων περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που προκύπτουν από ρύθμιση ενδεχόμενου ανταλλάγματος, το ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωρίζεται στην εύλογη του αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης και περιλαμβάνεται ως μέρος της αντιπαροχής που προσφέρεται για τη συνένωση. Αλλαγές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που πληρούν τις προϋποθέσεις των προσαρμογών κατά την περίοδο επιμέτρησης, προσαρμόζονται αναδρομικά, προκαλώντας την αντίστοιχη προσαρμογή στην υπεραξία. Οι προσαρμογές κατά την περίοδο επιμέτρησης είναι προσαρμογές που προκύπτουν από την απόκτηση πρόσθετων πληροφοριών κατά τη διάρκεια της "περιόδου επιμέτρησης" (η οποία δεν μπορεί να υπερβεί το ένα έτος από την ημερομηνία απόκτησης) σχετικά με γεγονότα και συνθήκες που υφίσταντο κατά την ημερομηνία απόκτησης.

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ.

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Συνενώσεις επιχειρήσεων (συνέχεια)

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

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

Επενδύσεις σε εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες

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

Τα αποτελέσματα και τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των συνδεδεμένων εταιρειών περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, εκτός αν η επένδυση κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 "Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες". Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αρχικά αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης στην τιμή κτήσης η οποία μετέπειτα αναπροσαρμόζεται για την αναγνώριση του μεριδίου του Συγκροτήματος του κέρδους ή ζημιάς και λοιπών συνολικών εσόδων της συνδεδεμένης εταιρείας. Όταν το μερίδιο του Συγκροτήματος στη ζημιά της συνδεδεμένης εταιρείας ή κοινοπραξίας ισούται ή υπερβαίνει του συμφέροντος στη συνδεδεμένη εταιρεία, συμπεριλαμβανομένων άλλων μακροπρόθεσμων μη εξασφαλισμένων εισπρακτέων τα οποία στην ουσία αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία, το Συγκρότημα δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν έχει αναλάβει υποχρεώσεις ή έχει κάνει πληρωμές εκ μέρους της συνδεδεμένης εταιρείας.

Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία λογιστικοποιείται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης, από την ημερομηνία που γίνεται συνδεδεμένη. Κατά την απόκτηση της επένδυσης σε συνδεδεμένη εταιρεία, οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ του κόστους επένδυσης και του μεριδίου του επενδυτή στην καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων της συνδεδεμένης εταιρείας αναγνωρίζεται ως υπεραξία και περιλαμβάνεται στη λογιστική αξία της επένδυσης. Οποιαδήποτε υπέρβαση του μεριδίου του επενδυτή στην καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων της συνδεδεμένης εταιρείας πέραν του κόστους της επένδυσης εξαιρείται από τη λογιστική αξία της επένδυσης και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου κατά την οποία αποκτάται η επένδυση.

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

Το Συγκρότημα διακόπτει τη χρησιμοποίηση της μεθόδου της καθαρής θέσης από την ημερομηνία κατά την οποία η επένδυσή του παύει να αποτελεί επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία, ή όταν η επένδυση κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση. Αν το Συγκρότημα εξακολουθεί να συμμετέχει στην πρώην συνδεδεμένη εταιρεία και η συμμετοχή του αποτελεί χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, το Συγκρότημα επιμετρά τη διατηρούμενη συμμετοχή στην εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία αυτή και η εύλογη αξία της διατηρούμενης συμμετοχής θεωρείται ως η εύλογη

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Επενδύσεις σε εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

αξία της κατά την αρχική αναγνώριση ως χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία ή κοινοπραξία κατά την ημερομηνία διακοπής της χρήσης της μεθόδου της καθαρής θέσης και της εύλογης αξίας οποιασδήποτε διατηρούμενης συμμετοχής και τυχόν εσόδων από τη διάθεση μέρους της συμμετοχής στη συνδεδεμένη εταιρεία, περιλαμβάνεται στον υπολογισμό του κέρδους ή ζημιάς από τη διάθεση της επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία. Επιπλέον, το Συγκρότημα λογιστικοποιεί όλα τα ποσά που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα σε σχέση με την εν λόγω επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία στην ίδια βάση όπως θα απαιτείτο εάν η συνδεδεμένη εταιρεία είχε διαθέσει απευθείας τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία ή τις υποχρεώσεις της. Ως εκ τούτου, εάν κέρδος ή ζημιά που έχει αναγνωριστεί προηγουμένως από τη συνδεδεμένη εταιρεία στα λοιπά συνολικά έσοδα θα αναταξινομείτο στα αποτελέσματα κατά τη διάθεση των σχετικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων, το Συγκρότημα αναταξινομεί το κέρδος ή τη ζημιά από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα (ως προσαρμογή από αναταξινόμηση) όταν διακόπτεται η εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης.

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

Εάν το ιδιοκτησιακό δικαίωμα του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένη εταιρεία μειωθεί, αλλά το Συγκρότημα εξακολουθεί να εφαρμόζει τη μέθοδο της καθαρής θέσης, το Συγκρότημα επαναταξινομεί στα αποτελέσματα το τμήμα των κερδών ή των ζημιών που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα και έχει σχέση με τη μείωση του δικαιώματος ιδιοκτησίας, εφόσον το εν λόγω κέρδος ή ζημιά θα απαιτείτο να επαναταξινομηθεί στα αποτελέσματα κατά τη διάθεση των σχετικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από συναλλαγές μεταξύ του Συγκροτήματος (συμπεριλαμβανομένων των ενοποιημένων θυγατρικών του) και της συνδεδεμένης εταιρείας αναγνωρίζονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος μόνο στο βαθμό των δικαιωμάτων στη συνδεδεμένη εταιρεία ή κοινοπραξία που δε σχετίζονται με το Συγκρότημα.

Στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της ιθύνουσας εταιρείας, οι επενδύσεις σε θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες παρουσιάζονται στην τιμή κτήσης μείον πρόβλεψη για μόνιμη μείωση της αξίας τους, η οποία αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίζεται η απομείωση.

Συναλλαγές και συμφέροντα μειοψηφίας

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

Όταν το Συγκρότημα σταματήσει να έχει τον έλεγχο ή να ασκεί σημαντική επιρροή στην οντότητα, οποιοδήποτε μερίδιο που συνεχίζει να κατέχει το Συγκρότημα, παρουσιάζεται σε εύλογη αξία, με τη διαφορά από τη λογιστική του αξία να αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημιά. Η εύλογη αξία χρησιμοποιείται ως η αρχική λογιστική αξία για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό του μεριδίου σε συνδεδεμένη εταιρεία, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο. Επιπρόσθετα, οποιοδήποτε ποσό που αρχικά αναγνωρίστηκε στα άλλα συνολικά εισοδήματα σε σχέση με αυτή την επένδυση, λογίζεται με τον ίδιο τρόπο που θα 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 στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Πληροφόρηση κατά τομέα

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Πληροφόρηση κατά τομέα (συνέχεια)

Το Συγκρότημα έχει τους πιο κάτω τομείς δραστηριοτήτων:

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

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

Αναγνώριση εισοδημάτων

Αναγνώριση και επιμέτρηση

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

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

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

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

Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης

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

Τα έσοδα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αναγνωρίζονται ως εξής:

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης (συνέχεια)

(i) Πωλήσεις ακινήτων

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

(ii) Τεχνοοικοδομικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών

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

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

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

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

Σε περίπτωση που οι συμβατικές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν μέχρι σήμερα συν τα αναγνωρισθέντα κέρδη μείον αναγνωρισθείσες ζημιές υπερβαίνουν τις τμηματικές τιμολογήσεις, το πλεόνασμα εμφανίζεται ως ποσά που οφείλονται από πελάτες για συμβατικό έργο. Τα ποσά που εισπράχθηκαν πριν από την εκτέλεση του σχετικού έργου περιλαμβάνονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, ως στοιχείο του παθητικού, ως προκαταβολές που ελήφθησαν. Τα ποσά που τιμολογήθηκαν για το εκτελεσθέν έργο αλλά δεν έχουν ακόμη καταβληθεί από τον πελάτη περιλαμβάνονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στην κατηγορία εμπορικά και άλλα εισπρακτέα.

Απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν αποζημιώσεις για έξοδα που δεν συμπεριλαμβάνονται στην αρχική τιμή του 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 είναι ικανός για να εκτιμηθούν αξιόπιστα. Μια συγκεκριμένη πρόνοια για απαίτηση γίνεται για κάθε εργοληπτικό συμβόλαιο ξεχωριστά στο τέλος του έτους και παρουσιάζεται ως περιουσιακό στοιχείο και αναθεωρείται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

(iii) Πιστωτικοί τόκοι

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

(iv) Πιστωτικά μερίσματα

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Κόστος πωλήσεων για τεχνοοικοδομικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών

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

Παροχές σε εργαζομένους

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

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

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

Γίνεται πλήρης πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και της λογιστικής τους αξίας στις οικονομικές καταστάσεις. Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται ότι θα ισχύουν όταν οι σχετικές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις πραγματοποιηθούν ή όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις διακανονιστούν.

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού τρεχόντων περιουσιακών φορολογικών στοιχείων με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή.

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

Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο έτος που τα μερίσματα εγκρίνονται και δεν υπόκεινται πλέον στη δικαιοδοσία της Εταιρείας. Πιο συγκεκριμένα, 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.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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

Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης είναι ως εξής:

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

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

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

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

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

Αποθέματα

Τα αποθέματα παρουσιάζονται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Η τιμή κόστους καθορίζεται με βάση τη μέθοδο της μέσης σταθμικής αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, μείον τις δαπάνες συμπλήρωσης και τα έξοδα πώλησης.

Χρηματοοικονομικά μέσα

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

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

Κατάταξη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

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

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

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

- η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί αμετάκλητα να επιλέξει να παρουσιάζει τις μεταγενέστερες μεταβολές στη εύλογη αξία συγκεκριμένων επενδύσεων σε συμμετοχικούς τίτλους στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα, εφόσον πληρούνται ορισμένα κριτήρια (βλέπε (iii) κατωτέρω); και
- η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί κατά την αρχική αναγνώριση να προσδιορίσει αμετάκλητα ένα χρεωστικό τίτλο που επιμετριέται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων ως επιμετρούμενο μέσω των αποτελεσμάτων εάν με τον τρόπο αυτόν απαλύνει ή μειώνει αισθητά μία λογιστική αναντιστοιχία (βλέπε (iv) κατωτέρω).

(i) Αποσβεσμένο κόστος και μέθοδος πραγματικού επιτοκίου

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

Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός των αγορασμένων ή δημιουργημένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων μειωμένης πιστωτικής αξίας (ήτοι περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας κατά την αρχική αναγνώριση), το πραγματικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο το οποίο προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές χρηματικές καταβολές (περιλαμβανομένων όλων των αμοιβών και των μονάδων που καταβλήθηκαν ή λήφθηκαν μεταξύ των συμβαλλομένων και που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου καθώς και το κόστος συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση) χωρίς να λαμβάνει υπόψιν τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, καθ' όλη την διάρκεια του χρεωστικού τίτλου ή όπου ενδείκνυται για μικρότερη περίοδο, στην προ αποσβέσεων

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

λογιστική αξία του χρεωστικού τίτλου κατά την αρχική αναγνώριση. Για αγορασμένα ή δημιουργημένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας, το πραγματικό επιτόκιο προσαρμοσμένο στον πιστωτικό κίνδυνο υπολογίζεται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές περιλαμβανομένων και των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, στο αποσβεσμένο κόστος του χρεωστικού τίτλου κατά την αρχική αναγνώριση.

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

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

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

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

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

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

Τα χρεόγραφα τα οποία διακρατούνται από την Εταιρεία και το Συγκρότημα κατατάσσονται στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων. Τα χρεόγραφα αρχικά επιμετρούνται στην εύλογη αξία πλέον του κόστους συναλλαγής. Μεταγενέστερα, ο όποιος μεταβολές στο μεταφερόμενο ποσό αυτών, ως αποτέλεσμα των συναλλαγματικών κερδών και ζημιών (βλέπε κατωτέρω), κερδών και ζημιών απομείωσης (βλέπε κατωτέρω), και εσόδων από τόκους υπολογισμένων με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (βλέπε (i) ανωτέρω) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Τα ποσά τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα είναι τα ίδια με τα ποσά που θα είχαν αναγνωρισθεί εάν τα χρεόγραφα επιμετρούνταν στο αποσβεσμένο κόστος. Όλες οι άλλες μεταβολές στα μεταφερόμενα ποσά των χρεογράφων αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα, στα αποθεματικά αναπροσαρμογής από επενδύσεις. Όταν αυτά τα χρεόγραφα παύουν να αναγνωρίζονται, τα σωρευμένα κέρδη και ζημίες τα οποία είχαν αναγνωρισθεί στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα ανακατατάσσονται στα αποτελέσματα.

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

Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί αμετάκλητα να επιλέξει για κάποιες επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να παρουσιάζει τις μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία, στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων δεν επιτρέπεται εάν η επένδυση

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

σε συμμετοχικούς τίτλους διακρατείται για διαπραγμάτευση ή αποτελεί ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωριζόμενο από έναν αποκτώντα σε συνένωση επιχειρήσεων στην οποία εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 3.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διακρατείται για διαπραγμάτευση εάν:

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

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

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

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

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

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

- Οι επενδύσεις σε τίτλους συμμετοχικού ενδιαφέροντος κατατάσσονται ως επιμετρημένες μέσω των αποτελεσμάτων, εκτός εάν η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατά την αρχική αναγνώριση προσδιορίσει μία επένδυση οι οποία δεν διακρατείται για διαπραγμάτευση ούτε αποτελεί ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωριζόμενο από έναν αποκτώντα σε συνένωση επιχειρήσεων, ως επιμετρημένη στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων. (βλέπε (iii) ανωτέρω).
- Οι χρεωστικοί τίτλοι οι οποίοι δεν πληρούν τα κριτήρια για επιμέτρηση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων (βλέπε (i) και (ii) ανωτέρω) κατατάσσονται ως επιμετρημένοι στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Επιπλέον, οι χρεωστικοί τίτλοι οι οποίοι πληρούν τα κριτήρια για επιμέτρηση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων μπορεί κατά την αρχική αναγνώριση τους να προσδιορισθούν ως επιμετρημένοι στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εάν με αυτόν τον τρόπο απαλειφθεί ή μειωθεί αισθητά μία ανακολουθία στην επιμέτρηση ή στην αναγνώριση (ορισμένες φορές αναφερόμενη ως 'λογιστική ανακολουθία') που διαφορετικά θα απέρρεε από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ή την επιμέτρηση των κερδών ή ζημιών επί αυτών σε διαφορετικές βάσεις. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν προσδιόρισε κανένα χρεωστικό τίτλο ως επιμετρημένο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές

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

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

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα για τις εμπορικές απαιτήσεις, τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία και τις απαιτήσεις από μισθώσεις αναγνωρίζει πάντα αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη την διάρκεια ζωής. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτιμώνται χρησιμοποιώντας έναν πίνακα προβλέψεων ο οποίος βασίζεται στην εμπειρία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος από το ιστορικό πιστωτικών ζημιών, λαμβάνοντας επιπλέον υπόψιν άλλους παράγοντες που αφορούν τους οφειλότες, τις γενικές οικονομικές συνθήκες και την εκτίμηση τόσο για την τρέχουσα όσο και για την προβλεπόμενη κατεύθυνση των συνθηκών κατά την ημερομηνία αναφοράς συμπεριλαμβανομένης και της διαχρονικής αξίας του χρήματος, όπου αυτό ενδείκνυται.

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

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη την διάρκεια ζωής προκύπτουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου. Σε αντίθεση, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναφέρονται στο μέρος των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη την διάρκεια ζωής που αναμένεται να προκύψουν από γεγονότα αθέτησης τα οποία είναι πιθανό να προκύψουν εντός 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς.

(i) Σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου

Για να εκτιμήσει κατά πόσον ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου αυξήθηκε σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία και το Συγκρότημα συγκρίνει το κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία αναφοράς με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης. Για αυτή την εκτίμηση η Εταιρεία και το

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Συγκρότημα λαμβάνει υπόψιν ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες, για τις οποίες δεν απαιτείται αδικαιολόγητο κόστος ή προσπάθεια, οι οποίες είναι λογικές και βάσιμες, συμπεριλαμβανομένων των πληροφοριών για παρελθόντα γεγονότα και για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες. Η πληροφόρηση για μελλοντικές οικονομικές συνθήκες αναφέρεται στις μελλοντικές προοπτικές των εμπορικών τομέων στους οποίους δραστηριοποιούνται οι οφειλέτες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, σύμφωνα με οικονομικές μελέτες, χρηματοοικονομικές αναλύσεις, κυβερνητικούς και άλλους παρεμφερείς οργανισμούς, καθώς και άλλες διάφορες εξωτερικές πηγές τρέχουσας και μελλοντικής οικονομικής πληροφόρησης σχετικές με τις κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

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

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

Ανεξαρτήτως της έκβασης της ανωτέρω αξιολόγησης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα θεωρεί ότι ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση όταν οι συμβατικές πληρωμές εμφανίζουν καθυστέρηση άνω των 30 ημερών εκτός αν η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει λογικές και βάσιμες πληροφορίες οι οποίες καταδεικνύουν το αντίθετο.

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

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

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

(ii) Ορισμός της αθέτησης

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

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

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

(iii) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας

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

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

(iv) Πολιτική διαγραφών

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

(v) Επιμέτρηση και αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

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

Στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, ως αναμενόμενη πιστωτική ζημιά νοείται η παρούσα αξία της διαφοράς μεταξύ όλων των συμβατικών ταμειακών ροών που οφείλονται στην Εταιρεία και το Συγκρότημα σύμφωνα με την σύμβαση και τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναμένει να ανακτήσει, προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Για τις απαιτήσεις από μισθώσεις, οι ταμειακές ροές που χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών συνάδουν με τις ταμειακές ροές που χρησιμοποιούνται στην επιμέτρηση της απαίτησης από μίσθωμα, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16.

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

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

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζει το κέρδος ή την ζημία απομείωσης όλων των χρηματοοικονομικών μέσων με αντίστοιχη προσαρμογή στο μεταφερόμενο ποσό μέσω ενός λογαριασμού για πρόβλεψη ζημιών, εκτός των επενδύσεων σε χρεωστικούς τίτλους οι οποίοι επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων, των οποίων η ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα και σωρεύεται στο αποθεματικό αποτίμησης των επενδύσεων, και δεν μειώνει το μεταφερόμενο ποσό του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

επιμετρημένη στην εύλογη αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων, το συνολικό κέρδος ή ζημία το οποίο προγενέστερα είχε σωρευτεί στο αποθεματικό αποτίμησης επενδύσεων δεν ανακατατάσσεται στα αποτελέσματα, αλλά μεταφέρεται στα αποτελέσματα εις νέον.

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

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρημένες μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος

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

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

Συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (συνέχεια)

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

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

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

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

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

Προβλέψεις

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

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

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

Συγκριτικά ποσά

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6. Νέες λογιστικές ανακοινώσεις

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

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

6.1. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες τα οποία δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

(i) Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8, όσον αφορά τον ορισμό του «Ουσιώδους» (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς αυτό θα πρέπει να εφαρμόζεται συμπεριλαμβάνοντας τον στους γενικούς ορισμούς των εν λόγω προτύπων. Επίσης οι διευκρινίσεις που αφορούν τον εν λόγω ορισμό έχουν βελτιωθεί περαιτέρω. Τέλος οι διευκρινίσεις εξασφαλίζουν ότι ο εν λόγω ορισμός θα εφαρμόζεται σε όλα τα ΔΠΧΑ. Η εφαρμογή της τροποποίησης επιτρέπεται πριν την καθορισμένη ημερομηνία ισχύος.

(ii) Τροποποιήσεις στις παραπομπές στο Εννοιολογικό Πλαίσιο, στα ΔΠΧΑ (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Τροποποιήσεις σε συγκεκριμένα πρότυπα ώστε να παραπέμπουν στο αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο. Κάποιες διατάξεις έχουν απλώς επικαιροποιηθεί, ώστε να υποδεικνύουν σε ποια εκδοχή του πλαισίου αναφέρονται (στο πλαίσιο του IASC το οποίο υιοθετήθηκε από το IASB το 2001, στο πλαίσιο του IASB του 2010, ή στο καινούργιο αναθεωρημένο πλαίσιο του 2018) ή να υποδεικνύουν ότι οι ορισμοί στα πρότυπα δεν έχουν επικαιροποιηθεί με τους νέους ορισμούς του αναθεωρημένου Εννοιολογικού Πλαισίου.

(iii) Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 ΚΑΙ ΔΠΧΑ 7 Μεταρρύθμιση στα Επιτόκια Αναφοράς (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Τον Σεπτέμβριο του 2019, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) δημοσίευσε την Μεταρρύθμιση των Επιτοκίων Αναφοράς, η οποία έφερε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, και ΔΠΧΑ 7. Οι τροποποιήσεις απαιτούν ποιοτικές και ποσοτικές τροποποιήσεις ώστε να μπορέσουν οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να καταλάβουν πως επηρεάζονται οι σχέσεις αντιστάθμισης κινδύνου μίας οικονομικής οντότητας από την αβεβαιότητα η οποία προκύπτει από την μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς. Οι τροποποιήσεις έχουν αναδρομική ισχύ και η εφαρμογή τους επιτρέπεται και πριν την ημερομηνία ισχύος.

6.2 Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις τα οποία δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν την 31 Δεκεμβρίου 2019 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση

(i) Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 *Συνενώσεις Επιχειρήσεων* (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν οδηγίες στις οικονομικές οντότητες για να προσδιορίσουν κατά πόσο μία εξαγορά πληροί τον ορισμό της επιχείρησης. Ο τροποποιημένος ορισμός δίνει έμφαση στο γεγονός ότι το παραγόμενο αποτέλεσμα μίας επιχείρησης είναι να παρέχει υπηρεσίες και προϊόντα σε πελάτες. Η τροποποίηση παρέχει και περαιτέρω οδηγίες εαυτού. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για αποκτήσεις επιχειρήσεων που λαμβάνουν χώρα μετά την 1 Ιανουαρίου 2020, παρόλα αυτά επιτρέπεται η εφαρμογή τους πριν την καθορισμένη ημερομηνία ισχύος.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6. Νέες λογιστικές ανακοινώσεις (συνέχεια)

(iii) ΔΠΧΑ 17 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

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

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

(ii) Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 στην Κατηγοριοποίηση την Υποχρεώσεων σε Βραχυπρόθεσμες και σε Μη Βραχυπρόθεσμες (Σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

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

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

31 Δεκεμβρίου 2019

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και εισπρακτέα	Δάνεια και εισπρακτέα
	€	€
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ποσά (Σημ. 23)	57.323	37.711
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 24)	607.920	643.949
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών (Σημ. 25)	628	316
	665.871	681.976

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις
	€	€
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 26)	2.351.212	2.288.427
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (Σημ. 27)	79.812	11.738
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 27)	18.292	-
	2.449.316	2.300.165

31 Δεκεμβρίου 2018

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και εισπρακτέα	Δάνεια και εισπρακτέα
	€	€
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ποσά (Σημ. 23)	12.870	9.697
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 24)	607.920	650.388
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών (Σημ. 25)	2.151	45
	622.941	660.130

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις
	€	€
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 26)	2.194.525	2.145.279
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (Σημ. 27)	37.362	2.531
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 27)	18.292	-
	2.250.179	2.147.810

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

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

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

(i) Κίνδυνος επιτοκίου

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

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα σταθερού επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	-	-	14.510	55.949
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	(9.890)	(7.386)	-	-
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικές περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	(2.341.322)	(2.187.139)	(2.288.427)	(2.145.279)
	(2.351.212)	(2.194.525)	(2.273.917)	(2.089.330)

Ανάλυση ευαισθησίας

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, εάν τα επιτόκια σε χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται σε Ευρώ ήταν κατά 1% (2018: 1%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €23.413 (2018: €21.871) ψηλότερη/ χαμηλότερη, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/ χαμηλότερων χρεωστικών τόκων από δανεισμό και τραπεζικές διευκολύνσεις σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, εάν τα επιτόκια σε χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται σε Ευρώ ήταν κατά 1% (2018: 1%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά την φορολογία θα ήταν €22.884 (2018: €21.453) ψηλότερη/χαμηλότερη, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων τόκων σε δανεισμό και τραπεζικές διευκολύνσεις σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(ii) Πιστωτικός κίνδυνος

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

• Διαχείριση κινδύνων

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

• Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

Εμπορικά εισπρακτέα και συμβατικά περιουσιακά στοιχεία

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

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

Τα αναμενόμενα ποσοστά ζημιάς βασίζονται στα προφίλ πληρωμών των πωλήσεων για την περίοδο 36 μηνών πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2019 και στις αντίστοιχες ιστορικές ζημιές που σημειώθηκαν κατά την περίοδο αυτή. Τα ιστορικά ποσοστά ζημιών προσαρμόζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τρέχουσες και μελλοντικές πληροφορίες για τους μακροοικονομικούς παράγοντες που επηρεάζουν την ικανότητα των πελατών να διακανονίζουν τα εισπρακτέα.

Η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει στην αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ποσά, λόγω του ότι αφορούν ποσά εισπρακτέα από δύο μακροχρόνιους πελάτες ένας εκ των οποίων τυγχάνει να είναι ένα αξιόπιστο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα. Επίσης από την εμπειρία προηγούμενων χρόνων οι συγκεκριμένοι πελάτες ήταν πάντα συνεπείς στις υποχρεώσεις τους και αποπλήρωνε τα οφειλόμενα ποσά εντός ενός ή δύο μηνών, χωρίς να προκύψουν οποιεσδήποτε πιστωτικές ζημιές.

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

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

Η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει στην αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών, λόγω του ότι τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών κατέχονται σε τρεχούμενους λογαριασμούς

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών (συνέχεια)

στους οποίους η Εταιρεία έχει πρόσβαση ανά πάσα στιγμή. Ως εκ τούτου η πιθανότητα αθέτησης του κάθε χρηματοπιστωτικού ιδρύματος θεωρείται ασήμαντη.

Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες

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

Κατά το έτος 2018, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στην αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τα εισπρακτέα ποσά από την θυγατρική εταιρεία, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ τα οποία κατηγοριοποιήθηκαν στο Στάδιο 3. Ως εκ τούτου, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίστηκαν για όλη την διάρκεια της ζωής του εισπρακτέου ποσού και προσδιορίστηκαν με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές της θυγατρικής από τεχνοοικοδομικές εργασίες. Ποσό ύψους €85.000 αναγνωρίστηκε ως αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές του εισπρακτέου ποσού εκ των οποίων ποσό ύψους €35.000 αναγνωρίστηκε στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αφού επανεξέτασε την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και μετά που έλαβε υπόψη τις προβλέψεις αναμενόμενων ταμειακών ροών και την μείωση στο ποσό εισπρακτέο από την θυγατρική εταιρεία, αποφάσισε την αντιστροφή των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους €6.301 στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους (Σημ. 24).

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

Συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης

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

• Πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το Συγκρότημα

Εισπρακτέα ποσά		Μικτή λογιστική αξία	(Πρόβλεψη ζημίας)	Λογιστική αξία (μετά την πρόβλεψη απομείωσης)
Εσωτερική πιστοληπτική ικανότητα				
		€	€	€
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (Σημ. 23)	Στάδιο 1	64.031	-	64.031
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 24)	Στάδιο 3	607.920	-	607.920
Συνολικά εισπρακτέα ποσά		671.951	-	671.951
Μετρητά στην τράπεζα (Σημ. 25)	Χωρίς αξιολόγηση	628	-	628
		628	-	628

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

Συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης (συνέχεια)

Η Εταιρεία

Εισπρακτέα ποσά

Εσωτερική πιστοληπτική ικανότητα

		Μικτή λογιστική αξία	(Πρόβλεψη ζημίας)	Λογιστική αξία (μετά την πρόβλεψη απομείωσης)
		€	€	€
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (Σημ. 23)	Στάδιο 1	44.419	-	44.419
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 24)	Στάδιο 3	708.138	(78.699)	629.439
Εταιρικές εγγυήσεις (Σημ. 26)	Στάδιο 3	269.649	-	269.649
Συνολικά εισπρακτέα ποσά		1.022.206	(78.699)	943.507
Μετρητά στην τράπεζα (Σημ. 25)	Χωρίς αξιολόγηση	316	-	316
		316	-	316

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

Τα εισπρακτέα ποσά από συγγενικές εταιρείες που έχουν ταξινομηθεί στο Στάδιο 3 με βάση τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9 αφορούν κυρίως ποσά για τα οποία καταχωρήθηκαν αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ύψους €78.699 στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας (Σημ. 24). Δεν έχουν καταχωρηθεί οποιεσδήποτε πιστωτικές ζημιές για το Συγκρότημα.

Οι εταιρικές εγγυήσεις έχουν ταξινομηθεί στο Στάδιο 3 με βάση τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9.

(iii) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(iii) Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

31 Δεκεμβρίου 2019

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	86.365	86.365	86.365	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.391.322	1.391.322	1.391.322	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	959.890	1.039.343	9.890	39.781	989.672	-	-
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1.176.250	1.176.250	-	1.176.250	-	-	-
	3.613.827	3.693.280	1.487.577	1.216.031	989.672	-	-

31 Δεκεμβρίου 2018

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	55.654	55.654	55.654	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.237.139	1.237.139	1.237.139	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	957.386	1.010.904	7.386	840.660	6.438	156.420	-
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1.161.178	1.161.178	-	1.161.178	-	-	-
	3.411.357	3.464.875	1.300.179	2.001.838	6.438	156.420	-

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

31 Δεκεμβρίου 2019

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	11.738	11.738	11.738	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.338.427	1.338.427	1.338.427	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	950.000	1.029.453	-	39.781	989.672	-	-
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1.176.250	1.176.250	-	1.176.250	-	-	-
	3.476.415	3.555.868	1.350.165	1.216.031	989.672	-	-

31 Δεκεμβρίου 2018

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 Μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	2.531	2.531	2.531	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.195.279	1.195.279	1.195.279	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	950.000	1.003.518	-	840.660	6.438	156.420	-
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1.161.178	1.161.178	-	1.161.178	-	-	-
	3.308.988	3.362.506	1.197.810	2.001.838	6.438	156.420	-

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(iv) Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου

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

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

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

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

Το κεφάλαιο όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 ήταν ως εξής:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2019 €	2018 €
Δανεισμός (Σημ. 26)	959.890	957.386
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 26)	1.391.322	1.237.139
	<u>2.351.212</u>	<u>2.194.525</u>
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 25)	(628)	(2.151)
Καθαρός δανεισμός	<u>2.350.584</u>	<u>2.192.374</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	8.902.934	8.884.563
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	<u>11.253.518</u>	<u>11.076.937</u>
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	<u>20,89%</u>	<u>19,79%</u>

Η αύξηση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων για το Συγκρότημα κατά το 2019 ήταν κυρίως αποτέλεσμα της αύξησης των τραπεζικών υπεραναλύσεων κατά τη διάρκεια του έτους.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(iv) Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου (συνέχεια)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2019 €	2018 €
Δανεισμός (Σημ. 26)	950.000	950.000
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 26)	1.338.427	1.195.279
	2.288.427	2.145.279
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 25)	(316)	(45)
Καθαρός δανεισμός	2.288.111	2.145.234
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	2.114.001	2.323.639
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	4.402.112	4.468.873
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	51,98%	48%

Η αύξηση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων για την Εταιρεία κατά το 2019 οφείλεται στην αύξηση των τραπεζικών υπεραναλύσεων κατά τη διάρκεια του έτους.

(v) Λειτουργικός κίνδυνος

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

(vi) Κίνδυνος συμμόρφωσης

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

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

(vii) Νομικός κίνδυνος

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

(viii) Άλλοι κίνδυνοι

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

(β) Εκτίμηση εύλογων αξιών

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(β) Εκτίμηση εύλογων αξιών (συνέχεια)

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

8. Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις

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

(i) Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

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

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

• Υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

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

• Καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων

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

Για τις εκτιμήσεις του στις 31 Δεκεμβρίου 2019, ο εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει σε μεγάλο βαθμό τη γνώση του για την αγορά και την επαγγελματική του κρίση και δεν έχει βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αξιολογεί τις μεθόδους εκτίμησης και την καταλληλότητα των παραμέτρων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

8. Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

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

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

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ελέγχουν το 20% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, η οποία υπολογίζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η κυριότερη δραστηριότητα της συνδεδεμένης εταιρείας είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα για επένδυση. Η λογιστική αρχή της συνδεδεμένης εταιρείας σε σχέση με τα ακίνητα που κατέχονται για επένδυση απαιτεί την επιμέτρησή τους σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται από προσοντούχο εκτιμητή χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης και υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αποτίμησης. Η αβεβαιότητα που επικρατεί αναφορικά με τις οικονομικές εξελίξεις στην Κύπρο και ο μικρός αριθμός πρόσφατων αγοραπωλησιών, καθιστά την πρόβλεψη των μελλοντικών εξελίξεων στην αγορά ακινήτων πολύ δύσκολη. Για την εκτίμηση του στις 31 Δεκεμβρίου 2019, ο εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει σε μεγάλο βαθμό τη γνώση του για την αγορά και την επαγγελματική του κρίση και δεν έχει βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών. Η συνδεδεμένη εταιρεία αξιολογεί τις μεθόδους εκτίμησης και την καταλληλότητα των παραμέτρων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. Περισσότερες πληροφορίες για τα εύλογα ποσά και τις εκτιμήσεις περιγράφονται στη Σημείωση 21 των οικονομικών καταστάσεων.

(iii) Κρίσεις

- *Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα*

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

9. Πληροφορίες κατά τομέα

	Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας		Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας		Τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες		Μη κατανεμημένα		Συνολικά	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Εισοδήματα										
Από τρίτα μέρη	214.974	208.519	-	-	344.680	944.196	-	-	559.654	1.152.715
Από συγγενικές εταιρείες	20.000	20.000	-	-	-	-	-	-	20.000	20.000
	234.974	228.519	-	-	344.679	944.196	-	-	579.654	1.172.715
Μικτό κέρδος										
Λειτουργικά και άλλα έξοδα	127.915	94.091	-	-	52.826	87.452	-	-	180.741	181.543
Απομείωση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία έργων υπό εκτέλεση	(188.117)	(180.708)	(4.084)	(3.235)	(69.404)	(63.875)	(14.517)	(15.592)	(276.122)	(263.410)
Άλλα έξοδα	-	-	(53.426)	-	-	-	-	-	(53.426)	-
	-	-	10.052	10.210	-	-	-	5.924	10.052	16.134
(Ζημιά)/κέρδος από εργασίες										
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(60.202)	(86.617)	(47.458)	6.975	(16.578)	23.577	(14.517)	(9.668)	(138.755)	(65.733)
Μερίδια κέρδους/ (ζημιάς) συνδεδεμένης εταιρείας (Χρέωση)/ πίστωση φορολογίας	-	-	(115.214)	(123.569)	(556)	(757)	-	-	(115.770)	(124.326)
Καθαρή (ζημιά)/ κέρδος										
	(60.202)	(86.617)	111.935	(436.513)	(17.134)	22.820	(14.517)	(9.668)	20.082	(509.978)
Άλλες πληροφορίες										
Περίουσιακά στοιχεία που κατανέμονται ανά τομέα	-	-	985.968	1.004.920	58.755	41.911	-	-	1.044.723	1.046.831
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	-	-	10.809.320	10.534.678	-	-	-	-	10.809.320	10.534.678
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	-	-	607.920	607.920	-	-	-	-	607.920	607.920
Μη κατανεμημένο ενεργητικό	-	-	-	-	-	-	133.775	148.349	133.775	148.349
									12.595.738	12.337.778
Συνολικά ενοποιημένα περιουσιακά στοιχεία										
Υποχρεώσεις που κατανέμονται ανά τομέα	-	-	3.605.064	3.408.697	86.030	44.518	1.711	-	3.692.805	3.453.215
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
									3.692.805	3.453.215
Σύνολο ενοποιημένων υποχρεώσεων										
Μη κατανεμημένα κεφαλαιουχικά έξοδα (Σημ. 19)	-	-	-	-	-	-	-	5.191	-	5.191
Μη κατανεμημένες αποσβέσεις (Σημ. 19)	-	-	-	-	-	-	14.517	15.592	14.517	15.592

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

9. Πληροφορίες κατά τομέα (συνέχεια)

Το Συγκρότημα έχει τρεις βασικούς τομείς δραστηριοτήτων: 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 2019 και 2018. Οι δραστηριότητες αυτές διεξάγονται στην Κύπρο. Συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Συγκροτήματος γίνονται σύμφωνα με συνήθεις εμπορικές πρακτικές.

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

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

10. Εισόδημα

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2019 €	2018 €
Τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες (1)	344.680	944.196
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας	214.974	208.519
Παροχή διευθυντικών υπηρεσιών σε συγγενικά μέρη (Σημ. 32 (i))	20.000	20.000
	579.654	1.172.715

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2019 €	2018 €
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας	214.974	208.519
Παροχή διευθυντικών υπηρεσιών σε συγγενικά μέρη (Σημ. 32 (i))	20.000	20.000
	234.974	228.519

(1) Η σημαντική μείωση στα εισοδήματα από τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες οφείλεται κυρίως στην μείωση των συμβολαίων μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ και μιας τράπεζας για την παροχή τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών κατά το έτος 2019.

(2) Δεν υπήρξαν πωλήσεις από ανάπτυξη κτηματικής περιουσίας κατά το 2019 και 2018.

11. Άλλα έσοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Παροχή διοικητικών υπηρεσιών στον μέτοχο (1)	10.000	10.000	10.000	10.000
Άλλα έσοδα	52	6.134	52	210
	10.052	16.134	10.052	10.210

(1) Υπηρεσίες διοίκησης αξίας €10.000 (2018: €10.000) έχουν παραχωρηθεί στον μέτοχο, Euroinvestment & Finance Public Limited, από την Εταιρεία (Σημ. 32(ii)).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

12. Ζημιές απομείωσης και άλλες προβλέψεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Ζημία από απομείωση στην αξία των αποθεμάτων (Σημ. 22)	53.426	-	40.000	-
(Αντιστροφή ζημίας)/ ζημιά απομείωσης εισπρακτέων ποσών (Σημ. 24)	-	-	(6.301)	35.000
	53.426	-	33.699	35.000

13. Έξοδα πωλήσεων, προώθησης και διοικητικής λειτουργίας

Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Δικαιώματα Διοικητικών Συμβούλων (Σημ. 32(iii))	-	4.633	-	4.633
Αμοιβή ελεγκτών	29.500	29.500	24.850	24.850
Αμοιβή ελεγκτών – προηγούμενα έτη	-	10.000	-	10.000
Άλλα επαγγελματικά έξοδα	11.310	3.800	6.870	1.550
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημ. 19)	14.517	15.592	14.517	15.904
Κόστος προσωπικού (Σημ. 14)	156.404	140.703	96.086	84.285
Δικαιώματα τήρησης μητρώου μετοχών στο:				
Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	5.039	4.700	5.039	4.700
Δικαιώματα εκδοτών στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς	1.500	1.500	1.500	1.500
Λοιπά έξοδα	57.351	52.532	53.271	48.740
	275.621	262.960	202.133	196.162

Κόστος πωλήσεων

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Κόστος προσωπικού (Σημ. 14)	101.664	122.299	101.664	122.299
Άλλα έξοδα πωλήσεων	297.249	868.873	5.395	12.129
	398.913	991.172	107.059	134.428

Έξοδα πωλήσεων και προώθησης

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Δαπάνες διαφήμισης και προώθησης	501	450	501	450
	501	450	501	450

Συνολικό κόστος πωλήσεων, εξόδων πωλήσεων και προώθησης και εξόδων διοικητικής λειτουργίας

	675.035	1.254.582	309.693	331.040
--	----------------	------------------	----------------	----------------

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

14. Κόστος προσωπικού

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Μισθοί	213.253	220.691	163.680	173.495
Κοινωνικές ασφαλίσσεις και άλλες εισφορές	24.639	21.771	18.697	17.065
Συνεισφορές σε ταμείο προνοίας	20.176	20.540	15.373	16.024
	258.068	263.002	197.750	206.584

Το κόστος προσωπικού του Συγκροτήματος συμπεριλαμβάνει την αμοιβή του Γενικού Διευθυντή/ Εκτελεστικού Συμβούλου υπό την εκτελεστική του ιδιότητα που ανέρχεται στις €124.271 (2018: €107.733) (Σημ. 32(iii)).

Κατά την διάρκεια του έτους το Συγκρότημα απασχολούσε κατά μέσο όρο 5 άτομα (2018: 6 άτομα), συμπεριλαμβανομένου του Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου της Εταιρείας, και η Εταιρεία 4 άτομα (2018: 5 άτομα).

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

15. Χρηματοδοτικά έσοδα / (έξοδα)

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Πιστωτικοί τόκοι:				
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 32(ii))	-	-	630	3.602
	-	-	630	3.602
Χρεωστικοί τόκοι:				
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 26)	(56.306)	(57.492)	(53.614)	(54.601)
Δανεισμός από μετόχους (Σημ. 32(v))	(41.415)	(35.226)	(40.911)	(34.937)
Νομικές υποθέσεις (Σημ. 28)	(15.072)	(26.178)	(15.072)	(26.178)
Άλλες τραπεζικές υποχρεώσεις	(2.753)	(2.720)	(2.081)	(1.851)
Άλλα έξοδα δανείων	(224)	(2.710)	(224)	(2.710)
	(115.770)	(124.326)	(111.902)	(120.277)
Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα	(115.770)	(124.326)	(111.272)	(116.675)

16. Φορολογία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Τρέχουσα φορολογία:				
Εταιρικός φόρος	-	-	-	-
Εισφορά για την άμυνα	35	-	-	-
Φορολογία προηγούμενων ετών:				
Εταιρικός φόρος για προηγούμενα έτη – χρέωση έτους	-	-	-	-
Χρέωση φορολογίας	35	-	-	-

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

16. Φορολογία (συνέχεια)

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Κέρδος/ (Ζημιά) πριν τη φορολογία	20.082	(509.978)	(209.638)	(243.986)
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμόσιμο ποσοστό φορολογίας, ύψους 12,5%	2.510	(63.747)	(26.205)	(30.498)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	10.621	10.957	12.163	15.620
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκειται σε φορολογία	(133)	(1.534)	(1.241)	(1.337)
Φορολογική επίδραση μεριδίου ζημιάς/(κέρδους) από συνδεδεμένη εταιρεία που δεν υπόκειται σε φορολογία	(34.330)	39.990	-	-
Φορολογική επίδραση ζημιών σε μεταφορά	18.672	14.334	15.283	16.215
Φορολογική επίδραση ζημιάς έτους	2.660	-	-	-
Χρέωση φορολογίας	-	-	-	-

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

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν έχουν φορολογικές υποχρεώσεις λόγω ζημιών που πραγματοποιήθηκαν κατά το τρέχον έτος. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, οι ζημιές μεταφέρονται για περίοδο πέντε ετών και επιτρέπεται να συμψηφιστούν με μελλοντικά κέρδη. Το υπόλοιπο των φορολογικών ζημιών που είναι διαθέσιμες για συμψηφισμό με μελλοντικά κέρδη ανέρχεται στη 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €981.683 και €826.467 για το Συγκρότημα και την Εταιρεία αντίστοιχα, για τις οποίες δεν έχει αναγνωρισθεί αναβαλλόμενη φορολογία στην ενοποιημένη και ατομική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως στοιχείο ενεργητικού.

Το Συγκρότημα, το οποίο απαρτίζεται από την Εταιρεία και τις Κυπριακές θυγατρικές εταιρείες της, δικαιούται να μεταφέρει φορολογικές ζημιές μεταξύ των Κυπριακών εταιρειών του ίδιου Συγκροτήματος και να τις συμψηφίζει με κέρδη άλλων Κυπριακών εταιρειών του ίδιου Συγκροτήματος. Για φορολογικούς σκοπούς, μέλη του ίδιου Συγκροτήματος θεωρούνται Κυπριακές εταιρείες στις οποίες η ιθύνουσα εταιρεία κατέχει άμεσα ή έμμεσα πέραν του 75% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου.

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

Ο Έφορος Φορολογίας έχει ελέγξει τις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας μέχρι το έτος 2014, καθώς επίσης και των θυγατρικών εταιρειών του Συγκροτήματος, Sunholdings Properties Company Limited και Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ μέχρι τα έτη 2007 και 2014 αντίστοιχα.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Ζημιά ανά μετοχή – βασική και κατανεμημένη				
Κέρδος/ (Ζημιά) για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας (€)	30.826	(506.476)	(209.638)	(243.986)
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών εκδομένων κατά τη διάρκεια του έτους (Σημ. 30)	4.804.856	4.804.856	4.804.856	4.804.856
Κέρδος/ (Ζημιά) ανά μετοχή (σεντ)	0,64	(10,54)	(4,36)	(5,08)

Η βασική ζημιά ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας τη 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 2019 και 2018 το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν είχαν δικαιώματα απόκτησης μετοχών και συνεπώς η κατανεμημένη ζημιά ανά μετοχή, ισοδυναμεί με τη ζημιά ανά μετοχή.

Το καθαρό ενεργητικό στα €1,84 (2018: 1,84) ανά μετοχή για το Συγκρότημα και στο €0,44 (2018: €0,48) ανά μετοχή για την Εταιρεία και υπολογίζεται διαιρώντας τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αναλογεί στους μετόχους στις 31 Δεκεμβρίου με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών την ημέρα εκείνη.

18. Μερίσματα

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 3 Φεβρουαρίου 2020 αποφασίστηκε να μη προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 31 Ιανουαρίου 2019 αποφασίστηκε να μη προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

19. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Γη και κτίρια €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	225.168	47.918	196.732	79.507	549.325
Προσθήκες	-	3.008	2.183	-	5.191
Διαγραφές	-	(1.775)	(2.666)	-	(4.441)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018/ 1 Ιανουαρίου 2019	225.168	49.151	196.249	79.507	550.075
Προσθήκες	-	-	-	-	-
Διαγραφές	-	(842)	-	-	(842)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	225.168	48.309	196.249	79.507	549.233
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	110.668	44.866	194.183	46.782	396.499
Επιβάρυνση για το έτος	5.553	3.058	1.206	5.775	15.592
Διαγραφές	-	(1.775)	(2.666)	-	(4.441)
Αναπροσαρμογές	(5.924)	-	-	-	(5.924)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018/ 1 Ιανουαρίου 2019	110.297	46.149	192.723	52.557	401.726
Επιβάρυνση για το έτος	5.865	1.801	1.076	5.775	14.517
Διαγραφές	-	(785)	-	-	(785)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	116.162	47.165	193.799	58.332	415.458
Καθαρή λογιστική αξία					
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	109.006	1.144	2.450	21.175	133.775
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018	114.871	3.002	3.526	26.950	148.349

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Γη και κτίρια €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	232.122	19.183	41.790	55.462	348.557
Προσθήκες	-	3.008	2.183	-	5.191
Διαγραφές	-	-	(2.666)	-	(2.666)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018/ 1 Ιανουαρίου 2019	232.122	22.191	41.307	55.462	351.082
Προσθήκες	-	-	-	-	-
Διαγραφές	-	(147)	-	-	(147)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	232.122	22.044	41.307	55.462	350.935
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	107.227	16.131	39.241	22.737	185.574
Επιβάρυνση για το έτος	5.865	3.058	1.206	5.775	15.904
Διαγραφές	-	-	(2.666)	-	(2.666)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018/ 1 Ιανουαρίου 2019	113.092	19.189	37.781	28.512	198.574
Επιβάρυνση για το έτος	5.865	1.801	1.076	5.775	14.517
Διαγραφές	-	(90)	-	-	(90)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	118.957	20.900	38.857	34.287	213.001
Καθαρή λογιστική αξία					
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019	113.165	1.144	2.450	21.175	137.934
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018	119.030	3.002	3.526	26.950	152.508

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

19. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

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

Η γη και τα κτίρια παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και οποιεσδήποτε συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης. Η γη και τα κτίρια έχουν εκτιμηθεί στις 31 Δεκεμβρίου 2019 βάσει εκτίμησης που έγινε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους.

Ο εκτιμητής είναι κάτοχος αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και έχει πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση ακινήτων στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων και είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S) και του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ). Οι μέθοδοι εκτιμήσεων που αναφέρονται πιο κάτω βασίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S).

Η γη και τα κτίρια έχουν εκτιμηθεί σε €450.000 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 (2018: €450.000). Η καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ανήλθε σε €113.165, επομένως δεν προκύπτει οποιαδήποτε απομείωση στην αξία της γης και των κτιρίων.

Ο εκτιμητής χρησιμοποίησε τις τιμές αγοράς (συγκριτική μέθοδος), όπως αναπροσαρμόστηκαν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, στην τοποθεσία ή στην κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Η συγκριτική μέθοδος βασίζεται στην ανάλυση συγκριτικών πωλήσεων παρόμοιων ακινήτων λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά τα οποία θα πρέπει να αξιολογηθούν, όπως η τοποθεσία, τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, το πολεοδομικό καθεστώς, η προσπελασιμότητα, ο χρόνος πώλησης των συγκριτικών, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή. Η εκτίμηση εύλογης αξίας κατηγοριοποιήθηκε στο Επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας, επειδή οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε μεγάλο βαθμό στην τεχνογνωσία και εμπειρία του εκτιμητή λόγω έλλειψης ικανοποιητικού αριθμού επίσημων δεδομένων εξαιτίας των σημερινών δεδομένων της Κυπριακής Κτηματαγοράς και την αστάθεια και την αβεβαιότητα που την χαρακτηρίζει.

Δεν υπήρξε αλλαγή στη μεθοδολογία από την προηγούμενη χρήση.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας αποφάσισε την διαγραφή εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων με αρχικό κόστος €842 (2018: €4.441) για το Συγκρότημα και €147 (2018: €2.666) για την Εταιρεία, τα οποία έχουν αποσβεσθεί πλήρως και δεν χρησιμοποιούνται.

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

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

20. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2019 €	2018 €
Κόστος		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	35.130	35.130
Προσθήκες	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	35.130	35.130
Συσσωρευμένη ζημιά απομείωσης		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	35.045	35.045
Απομείωση για το έτος	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	35.045	35.045
Καθαρή λογιστική αξία		
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	85	85

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

20. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Η επένδυση της Εταιρείας στην θυγατρική εταιρεία Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ έχει απομειωθεί πλήρως σε προηγούμενα έτη λόγω των ζημιών που προήλθαν από τον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων τα τελευταία έτη καθώς και της σημαντικής μείωσης των καθαρών περιουσιακών της στοιχείων. Το συνολικό ποσό απομείωσης στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ανέρχεται σε €35.045 (2018: €35.045). Για τον καθορισμό της απομείωσης επί των επενδύσεων στις θυγατρικές εταιρείες λήφθηκαν υπόψη τα χαρακτηριστικά των εταιρειών και τα καθαρά περιουσιακά τους στοιχεία.

Λεπτομέρειες των θυγατρικών εταιρειών στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018 οι οποίες δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο παρουσιάζονται πιο κάτω:

	Χώρα σύστασης	Κύρια δραστηριότητα	Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου %	Κόστος επένδυσης €	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία €	Καθαρή (ζημιά)/ κέρδος €
2019						
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100	35.045	(120.563)	(17.134)
Sunholdings Properties Company Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50	85	96.002	(21.487)
2018						
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100	35.045	(101.718)	16.659
Sunholdings Properties Company Limited	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50	85	117.491	(7.005)

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

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

Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	Αριθμός εξ ολοκλήρου και μη εξ ολοκλήρου θυγατρικών εταιρειών	
		31/12/2019	31/12/2018
Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	Κύπρος	1	1
Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	Κύπρος	1	1
		2	2

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

	Ποσοστό συμμετοχής μειοψηφίας		Ζημιά που αναλογεί στην συμμετοχή μειοψηφίας		Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αναλογούν στο συμφέρον μειοψηφίας	
	31.12.2019 %	31.12.2018 %	31.12.2019 €	31.12.2018 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
Sunholdings Properties Company Limited	50	50	(10.744)	(3.502)	48.001	58.745

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

20. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

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

	2019 €	2018 €
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	205.000	218.427
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	-	-
Συνολικά περιουσιακά στοιχεία	205.000	218.427
Τρέχουσες υποχρεώσεις	(108.998)	(100.936)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-
Συνολικές υποχρεώσεις	(108.998)	(100.936)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	96.002	117.491

	2019 €	2018 €
Εισοδήματα	-	-
Καθαρή ζημιά για τη χρήση	(21.487)	(7.005)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα)	-	-
Συνολικά έξοδα για τη χρήση	(21.487)	(7.005)

21. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος, αναγνωρίστηκε μερίδιο κέρδους από συμμετοχή σε συνδεδεμένη εταιρεία ύψους €274.642 (2018: μερίδιο ζημίας €319.919). Κατά το έτος 2019 και 2018 δεν διανεμήθηκε μέρισμα από την συνδεδεμένη εταιρεία.

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2019 €	2018 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	10.534.678	10.854.597
Μερίδιο (ζημιάς)/κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	274.642	(319.919)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	10.809.320	10.534.678

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2019 €	2018 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	4.073.323	4.073.323
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	4.073.323	4.073.323

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

21. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Οι συνδεδεμένες εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου είναι ως ακολούθως:

Εταιρεία	Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	2019		2018	
			Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου		Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου	
			Άμεσο	Έμμεσο	Άμεσο	Έμμεσο
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	Επενδύσεις σε ακίνητα για επένδυση	Κύπρος	20%	-	20%	-

Η συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ ιδρύθηκε στις 20 Ιουλίου 2000. Ο συνολικός αριθμός μετοχών που εκδόθηκαν και ξοφλήθηκαν πλήρως είναι 11.920.000 (2018: 11.920.000) ονομαστικής αξίας €1,71 η κάθε μια. Η κυριότερη δραστηριότητα της είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα για επένδυση. Η συνδεδεμένη εταιρεία είναι συνιδιοκτήτης με μερίδιο 45,4% στο κτήμα "Λάκκος Μικέλλη" που βρίσκεται στη νότια είσοδο της Λευκωσίας με συνολικό εμβαδόν 220.590 τετραγωνικά μέτρα. Στις 23 Νοεμβρίου 2015, η συνδεδεμένη εταιρεία εισήλθε σε συμφωνία με τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες της ακίνητης περιουσίας για διαμοιρασμό της συνολικής έκτασης των ακινήτων και έκδοση 15 ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας. Με βάση την συμφωνία διανομής το μερίδιο που της αναλογεί αντιστοιχεί σε 5 ξεχωριστά οικόπεδα συνολικής έκτασης 64.011 τετραγωνικών μέτρων. Η Εταιρεία ορίστηκε διευθυντής έργου για την υλοποίηση της συμφωνίας διανομής.

Στις 1 Φεβρουαρίου 2019, εκδόθηκε η αναθεωρημένη πολεοδομική άδεια για το ακίνητο που κατέχει η συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ για διαχωρισμό σε 15 οικιστικά οικόπεδα, ενώ η πολεοδομική άδεια που ήταν σε ισχύ αφορούσε διαχωρισμό σε 12 οικόπεδα. Η πολεοδομική άδεια ανανεώθηκε μέχρι τις 19 Οκτωβρίου 2022. Συνεπώς η Διεύθυνση εκτιμά ότι οι συνιδιοκτήτες θα προχωρήσουν στην υλοποίηση του έργου.

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

Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ

	2019 €	2018 €
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	6.150.566	5.255.797
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	55.894.371	55.249.371
Συνολικά περιουσιακά στοιχεία	62.044.937	60.505.168

Τρέχουσες υποχρεώσεις	(3.188.239)	(3.100.278)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(4.811.505)	(4.731.499)
Συνολικές υποχρεώσεις	(7.999.744)	(7.831.777)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	54.045.193	52.673.391

	2019 €	2018 €
Εισοδήματα	894.769	71.536
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) για το έτος	1.373.208	(1.599.593)
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (έξοδα)	-	-
Συνολικά έσοδα/(έξοδα) για τη χρήση	1.373.208	(1.599.593)

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

21. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

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

	2019 €	2018 €
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία της συνδεδεμένης εταιρείας	54.045.193	52.673.391
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλα Λίμιτεδ	20%	20%
Μερίδιο περιουσιακών στοιχείων συνδεδεμένης εταιρείας	10.809.039	10.534.678
	2019 €	2018 €
Συνολικά έσοδα/ (έξοδα) για το έτος	1.373.208	(1.599.593)
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλα Λίμιτεδ	20%	20%
Μερίδιο κέρδους/ (ζημιάς) συνδεδεμένης εταιρείας	274.642	(319.919)

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της συνδεδεμένης εταιρείας αρχικά αναγνωρίζονται στην τιμή κτήσης τους και ακολούθως αναπροσαρμόζονται στην εύλογη αξία τους που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από εξωτερικό εκτιμητή. Τυχόν πλεόνασμα ή έλλειμμα που προκύπτει από την επανεκτίμηση σε εύλογη αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της συνδεδεμένης εταιρείας και στα ενοποιημένα αποτελέσματα του έτους μέσω της μεθόδου ενοποίησης καθαρής θέσης. Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 τα επενδυτικά ακίνητα έχουν επανεκτιμηθεί στην εύλογη αξία ύψους €55.870.000 (2018: €55.225.000). Ως εκ τούτου, κέρδος ύψους €645.000 (2018: ζημία ύψους €1.835.000) έχει αναγνωρισθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της συνδεδεμένης εταιρείας για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019.

Τα ακίνητα για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας επανεκτιμήθηκαν στις 11 Δεκεμβρίου 2019 βάση εκτιμήσεως που έγινε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους. Ο εκτιμητής είναι κάτοχος αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και έχει πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων και είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S) και του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ). Οι μέθοδοι εκτιμήσεων που αναφέρονται πιο κάτω βασίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S).

Ο εκτιμητής χρησιμοποίησε συνδυασμό δύο μεθόδων για την εκτίμηση του:

α) Τιμές αγοράς (συγκριτική μέθοδος), όπως αναπροσαρμόστηκαν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, στην τοποθεσία ή στην κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου.

β) Μέθοδος ανάπτυξης (residual approach) όπου γίνεται υπολογισμός αξίας ανά δομήσιμο τετραγωνικό μέτρο για την μελλοντική ανάπτυξη μετά από αφαίρεση του κόστους κατασκευής, του κέρδους επιχειρηματία, έξοδα μεταβίβασης αγοραστή και επιπλέον την αξία της γης ανά δομήσιμο τετραγωνικό μέτρο.

Δεν υπήρξε αλλαγή στην μεθοδολογία από το προηγούμενο έτος της ιεραρχίας εύλογης αξίας.

Η εύλογη αξία των ακινήτων για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας έχει στηριχθεί σε διάφορες εκτιμήσεις και παραδοχές που υιοθετήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με βάση την έκθεση εκτίμησης από τον ανεξάρτητο εκτιμητή. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής για σκοπούς εκτίμησης της αγοραίας αξίας των οικοπέδων έχει χρησιμοποιήσει δεδομένα από διαθέσιμες συγκριτικές πωλήσεις, οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ανάλογα με τα φυσικά και νομικά χαρακτηριστικά, τις προοπτικές και δυνατότητες των ακινήτων, καθώς και των τάσεων της κτηματαγοράς και της οικονομίας. Η συνολική εύλογη αξία των προτεινόμενων οικοπέδων όπως υπολογίστηκε από τον εκτιμητή ανήλθε στις €67.880.000 (2018: €69.137.000). Το κόστος διαχωρισμού-υποδομής που αναλογεί στην συνδεδεμένη εταιρεία, και υιοθετήθηκε στους υπολογισμούς ύψους €1.720.000 (2018: €1.720.000), έχει κριθεί εντός των λογικών πλαισίων του αναμενόμενου κόστους από τον ανεξάρτητο εκτιμητή. Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση έχει υιοθετηθεί ποσοστό κέρδους επιχειρηματία ύψους 12% (2018: 12%) και ανέρχεται σε €8.145.000 (2018: €8.296.440). Τα μεταβιβαστικά δικαιώματα που έχουν ληφθεί υπόψη

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

21. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

στον υπολογισμό της εύλογης αξίας, ύψους €2.145.520 (2018: €2.186.000), έχουν υπολογισθεί σύμφωνα με την πρακτική και τα συγγράμματα της Εκτιμητικής Επιστήμης που αφορούν την μεθοδολογία της εκτίμησης μειωμένα σε ποσοστό 50% με βάση την νομοθεσία που τέθηκε σε ισχύ από τις 14 Ιουλίου 2016. Λόγω της αβεβαιότητας που υπήρχε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 για εξασφάλιση της τροποποιημένης πολεοδομικής άδειας, ο ανεξάρτητος εκτιμητής υιοθέτησε ποσοστό έκπτωσης 3% στην εύλογη αξία μείον το κόστος κατασκευής, το κόστος επιχειρηματία και τα μεταβιβαστικά δικαιώματα, που ανήλθε σε ποσό ύψους €1.708.036. Η πολεοδομική άδεια εκδόθηκε στη 1 Φεβρουαρίου 2019, επομένως δεν υιοθετήθηκε οποιοδήποτε αντίστοιχο εκπτώτικο ποσοστό από τον ανεξάρτητο εκτιμητή για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του 2019.

Η αναθεωρημένη πολεοδομική άδεια αφορά διαχωρισμό σε 15 οικοπέδα. Η πολεοδομική άδεια που ήταν σε ισχύ αφορούσε διαχωρισμό σε 12 οικοπέδα ανανεώθηκε μέχρι τις 19 Οκτωβρίου 2022.

Οι εκτιμήσεις εύλογης αξίας κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3 επειδή η εκτίμηση βασίστηκε σε μεγάλο βαθμό στην τεχνογνωσία και εμπειρία του εκτιμητή λόγω του περιορισμένου αριθμού πωλήσεων παρόμοιων ακινήτων στην Κύπρο. Ως εκ τούτου, παρόλο που οι εκτιμήσεις προσδιορίστηκαν κατά κύριο λόγο με αναφορά σε στοιχεία τιμών από συναλλαγές της αγοράς για παρόμοια ακίνητα, αναπροσαρμόστηκαν για να αντικατοπτρίζουν τις διαφορές μεταξύ των συγκριτικών πωλήσεων και των εξεταζόμενων ακινήτων. Επίσης, η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εξαρτάται από την έκδοση της τροποποιητικής πολεοδομικής άδειας διαχωρισμού των οικοπέδων η οποία δεν είχε εκδοθεί κατά την διάρκεια της εκτίμησης. Λόγω των πιο πάνω, ο βαθμός αβεβαιότητας σε σχέση με αυτές τις εκτιμήσεις ήταν αυξημένος.

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

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

Μια ενδεχόμενη αύξηση στην συνολική εύλογη αξία των προτεινόμενων οικοπέδων κατά 15% θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά €8,4εκ. και μια ενδεχόμενη μείωση στην συνολική εύλογη αξία των προτεινόμενων οικοπέδων κατά 15% θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά €8,8εκ.

Μια ενδεχόμενη αύξηση/μείωση στο κέρδος επιχειρηματία κατά +/-15% θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση/αύξηση της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα κατά €1,22εκ.

Κατά το έτος 2007 το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας γνωστοποίησε στη συνδεδεμένη εταιρεία απόφαση του για αναγκαστική απαλλοτρίωση μέρους της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας που αναγνωρίζεται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τον Ιανουάριο του 2011 το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας πρόσφερε αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία. Η Διεύθυνση της συνδεδεμένης εταιρείας κατόπιν διαπραγματεύσεων με την Απαλλοτριώσα Αρχή, αποδέχτηκε στις 23 Μαρτίου 2011 το ποσό των €3.689.179 πλέον ετήσιο τόκο ύψους 9%. Στις 9 Μαΐου 2014, μετά από ψήφιση σχετικού νόμου από την Βουλή των Αντιπροσώπων το ετήσιο επιτόκιο μειώθηκε σε 3%. Κατά την διάρκεια του έτους, η συνδεδεμένη εταιρεία αναγνώρισε κέρδος ύψους €792.575 από αντιστροφή αμυντικής εισφοράς που παρακρατήθηκε σε προηγούμενα έτη έναντι τόκων εισπρακτέων από την κυβέρνηση, έπειτα από απόφαση δικαστηρίου, ημερομηνίας 5 Ιουλίου 2019.

Μέχρι και το τέλος του 2014 καταβλήθηκε στη συνδεδεμένη εταιρεία το ποσό των €452.754 (περιλαμβανομένων τόκων) έναντι της αποζημίωσης. Το υπολειπόμενο ποσό που εκκρεμεί προς όφελος της συνδεδεμένης εταιρείας, περιλαμβανομένων και δεδουλευμένων τόκων, ανέρχεται στις 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €6.150.566 (2018: €5.255.797) και είναι μέρος των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της συνδεδεμένης εταιρείας.

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

22. Αποθέματα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Το υπόλοιπο των αποθεμάτων αποτελείται από:				
Λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου	940.000	993.427	735.000	775.000
Αποθέματα στις 31 Δεκεμβρίου	940.000	993.427	735.000	775.000

Κατά τη διάρκεια του 2019 και 2018 το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν απέκτησαν ή πώλησαν οποιαδήποτε αποθέματα. Όλα τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα αποθέματα ανήκουν στο Συγκρότημα και στην Εταιρεία, και αποτελούν οικόπεδα στην επαρχία Λάρνακας για τα οποία το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατέχουν πλήρη τίτλο ιδιοκτησίας. Όλα τα αποθέματα παρουσιάζονται στο χαμηλότερο της τιμής κτήσης τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους όπως υπολογίστηκε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με βάση τη μέθοδο Συγκριτικής Εκτίμησης.

Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία όπως υπολογίστηκε από το Συγκρότημα και την Εταιρεία με βάση τις εκθέσεις ανεξάρτητου εκτιμητή στις 11 Δεκεμβρίου 2019 ανήλθε στις €940.000 και €735.000 αντίστοιχα. Ως εκ τούτου, ζημία από απομείωση στην αξία αποθεμάτων ύψους €13.426 και €40.000 αντίστοιχα (Σημ. 12) αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα του έτους.

Τα αποθέματα συμπεριλαμβάνουν κτήματα ιδιοκτησίας της Εταιρείας και των θυγατρικών της πάνω στα οποία πρόκειται να αναγερθούν κτίρια ή πρόκειται να πωληθούν. Αποθέματα με λογιστική αξία ύψους €735.000 (2018: €775.000) έχουν υποθηκευτεί για το ποσό ύψους €850.000 (2018: €850.000) ως εξασφάλιση για τις τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (Σημ. 26).

23. Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Εμπορικά εισπρακτέα	57.323	12.870	37.711	9.697
Δεδουλευμένα έσοδα	6.708	8.074	6.708	8.074
Προπληρωμές	1.233	2.568	1.233	2.568
ΦΠΑ εισπρακτέος	38.831	27.741	-	-
	104.095	51.253	45.652	20.339

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατείχαν μόνο κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν κατέχονται οποιεσδήποτε εξασφαλίσεις.

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

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

23. Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (συνέχεια)

Χρονολογική ανάλυση ληξιπρόθεσμων αλλά όχι απομειομένων:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
1 - 30 μέρες	52.636	12.870	33.024	9.697
31 - 60 μέρες	4.687	-	4.687	-
61 - 90 μέρες	-	-	-	-
91 - 180 μέρες	-	-	-	-
	57.323	12.870	37.711	9.697

24. Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 32(iv))	607.920	607.920	623.138	725.508
Δάνεια εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 32 (iv))	-	-	14.510	9.880
Αντιστροφή αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών / (Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές) (Σημ. 12)	-	-	6.301	(85.000)
	607.920	607.920	643.949	650.388

Τα εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας περιλαμβάνουν εισπρακτέα μερίσματα ύψους €607.920 (2018: €607.920) από την συνδεδεμένη Εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Το ποσό εισπρακτέο από την συνδεδεμένη εταιρεία δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση. Η αποπληρωμή του ποσού αυτού εξαρτάται από την ικανότητα της Κυπριακής Κυβέρνησης να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της προς την συνδεδεμένη εταιρεία σε σχέση με την αποζημίωση για απαλλοτρίωση επένδυσης σε ακίνητα της συνδεδεμένης εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι η Κυπριακή Οικονομία βρίσκεται σε θετική πορεία ανάκαμψης, καθώς η πιστωτική ποιότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας αναβαθμίστηκε κατά την διάρκεια του έτους από τον όκο αξιολόγησης Moody's με βαθμολογία Ba2 από Ba3, και ως εκ τούτου εκτιμάται ότι η Κυπριακή Κυβέρνηση θα είναι σε θέση να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις της προς την συνδεδεμένη εταιρεία.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η συνδεδεμένη εταιρεία δεν κατέχει αρκετά περιουσιακά στοιχεία που να είναι εύκολα προσβάσιμα και να καλύπτουν τα ποσά πληρωτέα προς την Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2019, ωστόσο εκτιμά ότι η συνδεδεμένη εταιρεία θα είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της μέσα στα επόμενα χρόνια όταν ανακτήσει τα ποσά εισπρακτέα από την Κυπριακή Δημοκρατία. Ως εκ τούτου, το εν λόγω ποσό κατηγοριοποιήθηκε στο Στάδιο 3, αλλά επειδή είναι πλήρως ανακτήσιμο και το πραγματικό επιτόκιο είναι 0%, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που θα πρέπει να αναγνωριστούν.

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

Η Εταιρεία κατέχει τρεχούμενο λογαριασμό εισπρακτέο από την θυγατρική εταιρεία, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ, ύψους €78.699 (2018: €96.069) ο οποίος είναι εισπρακτέος σε πρώτη ζήτηση και δεν φέρει τόκο (2018: 6%). Κατά την διάρκεια του 2018, αναγνωρίστηκε τόκος εισπρακτέος ύψους €3.119 στον λογαριασμό αποτελεσμάτων της Εταιρείας (Σημ. 15).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

24. Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, το εισπρακτέο ποσό από την θυγατρική εταιρεία κατηγοριοποιήθηκε στο Στάδιο 3 για σκοπούς επιμέτρησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών λόγω του ότι το υπόλοιπο ήταν πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση και η θυγατρική εταιρεία δεν είχε αρκετά ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία ούτως ώστε να αποπληρώσει το εν λόγω ποσό. Ως εκ τούτου, ο τόκος εισπρακτέος υπολογίστηκε πάνω στο καθαρό ποσό που ήταν εισπρακτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2018. Επιπρόσθετα, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίστηκαν για όλη την διάρκεια της ζωής του εισπρακτέου ποσού και προσδιορίστηκαν με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές της θυγατρικής από τεχνοοικοδομικές εργασίες. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας μετά από μελέτη διάφορων σεναρίων σε σχέση με την αναμενόμενη είσπραξη του εν λόγω ποσού και μετά που έλαβε υπόψη το γεγονός ότι οι υποχρεώσεις της θυγατρικής εταιρείας υπερβαίνουν τα περιουσιακά της στοιχεία, αποφάσισε την αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους €85.000 στις συσσωρευμένες ζημιές της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2018. Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αφού επανεξέτασε την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και μετά που έλαβε υπόψη τις προβλέψεις αναμενόμενων ταμειακών ροών και την μείωση στο ποσό εισπρακτέο από την θυγατρική εταιρεία, αποφάσισε την αντιστροφή των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους €6.301 στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους (Σημ. 12).

Η συνολική πρόβλεψη για το πιο πάνω εισπρακτέο ποσό ανέρχεται στις €78.699 και το εισπρακτέο ποσό συνεχίζει να κατηγοριοποιείται στο Στάδιο 3 (Σημ. 7).

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

	2019	2018
	€	€
1 Ιανουαρίου	(85.000)	(50.000)
Μεταβολή	6.301	(35.000)
31 Δεκεμβρίου	(78.699)	(85.000)

Η Εταιρεία κατέχει επίσης τρεχούμενο λογαριασμό εισπρακτέο από την θυγατρική εταιρεία, Sunholdings Properties Company Limited, ύψους €21.519 (2018: €21.519) το οποίο δεν φέρει τόκο και είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση. Επιπλέον, η Εταιρεία έχει παραχωρήσει δάνεια στην θυγατρική εταιρεία, Sunholdings Properties Company Limited, ύψους €14.510 (2018: €9.880) τα οποία φέρουν τόκο 6% και είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση. Κατά την διάρκεια του 2019, αναγνωρίστηκε τόκος εισπρακτέος ύψους €630 (2018: €483) στον λογαριασμό αποτελεσμάτων της Εταιρείας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η θυγατρική εταιρεία δεν κατέχει αρκετά περιουσιακά στοιχεία που να είναι εύκολα ρευστοποιήσιμα και να καλύπτουν τα ποσά πληρωτέα προς την Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2019, ωστόσο εκτιμά ότι η θυγατρική εταιρεία θα είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της μέσα στα επόμενα χρόνια όταν προχωρήσει με την πώληση των ακινήτων προς ανάπτυξη. Ως εκ τούτου, τα εν λόγω ποσά κατηγοριοποιήθηκαν στο Στάδιο 3, αλλά επειδή είναι πλήρως ανακτήσιμα και το πραγματικό επιτόκιο για τον τρεχούμενο λογαριασμό και τα δάνεια εισπρακτέα είναι 0% και 6% αντίστοιχα, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που θα πρέπει να αναγνωριστούν.

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

25. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 26)	(1.391.322)	(1.237.139)	(1.338.427)	(1.195.279)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	628	2.151	316	45
	(1.390.694)	(1.234.988)	(1.338.111)	(1.195.234)

26. Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος)	950.000	150.000	950.000	150.000
(Σημ. 32(v))				
	950.000	150.000	950.000	150.000

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός				
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος)	9.890	807.386	-	800.000
(Σημ. 32(v))				
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 25)	1.391.322	1.237.139	1.338.427	1.195.279
	1.401.212	2.044.525	1.338.427	1.995.279
	2.351.212	2.194.525	2.288.427	2.145.279

Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις αναλύονται ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Astrobank Limited (εξασφαλισμένες)	1.283.314	1.122.388	1.264.185	1.113.599
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ (μη εξασφαλισμένες)	108.008	114.751	74.242	81.680
	1.391.322	1.237.139	1.338.427	1.195.279

Τα μεσοσταθμικά επιτόκια κατά την ημερομηνία αναφοράς ήταν ως εξής:

	2019	2018
Δανεισμός από συγγενικές εταιρείες	6 μηνών Euribor + 4,5%	6 μηνών Euribor + 4,5%
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	3 μηνών Euribor/ Βασικό Επιτόκιο + 4,5%	3 μηνών Euribor/ Βασικό Επιτόκιο + 4,5%

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

26. Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις (συνέχεια)

Η Εταιρεία έλαβε δάνεια ύψους €800.000 από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited. Τα δάνεια φέρουν τόκο Euribor (έξι μηνών) πλέον περιθώριο 4,5%. Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2018, τα δάνεια ήταν πληρωτέα στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και ως εκ τούτου έχουν ταξινομηθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Στις 27 Μαρτίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο του μετόχου ενέκρινε επέκταση της ημερομηνίας αποπληρωμής των δανείων στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Στις 24 Απριλίου 2018, το Συγκρότημα και η Εταιρεία ανήλθαν σε συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης ύψους €1,4εκ. με σκοπό την κάλυψη των προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018, καθώς και άλλων οικονομικών αναγκών. Η δανειακή διευκόλυνση είναι εξασφαλισμένη με δέσμευση μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα και με δέσμευση 30% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Στις 12 Νοεμβρίου 2018, παραχωρήθηκε στην Εταιρεία ποσό ύψους €150.000 από την πιο πάνω δανειακή διευκόλυνση ύψους €1,4εκ. για κάλυψη οικονομικών αναγκών. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 4,5% περιθώριο και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Το δάνειο έχει ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον δεν είναι πληρωτέο κατά τους επόμενους δώδεκα μήνες. Στις 4 Φεβρουαρίου 2020, επιπρόσθετο ποσό ύψους €115.000 παραχωρήθηκε στην Εταιρεία.

Κατά την διάρκεια του έτους, χρεωστικοί τόκοι ύψους €40.911 (2018: €34.937) έχουν αναγνωρισθεί στον λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τα δάνεια από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited (Σημ. 15).

Κατά την διάρκεια του έτους, το Συγκρότημα έλαβε επιπρόσθετο δάνειο ύψους €2.000 από συγγενικό πρόσωπο. Το συνολικό δάνειο ύψους €9.890 (2018: €7.386) φέρει τόκο 6% ετησίως και είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση. Κατά την διάρκεια του έτους τόκοι πληρωτέοι ύψους €504 (2018: €289) αναγνωρίστηκαν στο λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος (Σημ. 15).

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

- με εγγυήσεις ακινήτων της Εταιρείας ύψους €450.000 (2018: €450.000) (Σημ. 19)
- με εκχώρηση ασφάλειας του κτιρίου της Εταιρείας ύψους €322.516 (2018: €322.516) (Σημ. 19)
- με εγγυήσεις αποθεμάτων της Εταιρείας ύψους €850.000 (2018: €850.000) (Σημ. 22)
- με δέσμευση του 50% των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας (Σημ. 21)
- με δέσμευση των εισπρακτέων μερισμάτων από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ σε σχέση με την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της περιουσίας που κατείχε η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ (Σημ. 24)
- με προσωπική εγγύηση ύψους €29.649 (2018: 29.649) του μετόχου της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Limited
- με εταιρικές εγγυήσεις του Συγκροτήματος προς την τράπεζα ύψους €269.649 (2018: €269.649)

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

- με εγγυήσεις ακινήτων της Εταιρείας ύψους €450.000 (2018: €450.000) (Σημ. 19)
- με εκχώρηση ασφάλειας του κτιρίου ύψους €322.516 (2018: €322.516) (Σημ. 19)
- με εγγυήσεις αποθεμάτων της Εταιρείας ύψους €850.000 (2018: €850.000) (Σημ. 22)
- με δέσμευση του 50% των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας (Σημ. 21)
- με δέσμευση των εισπρακτέων μερισμάτων από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ σε σχέση με την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της περιουσίας που κατείχε η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ (Σημ. 24)

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

27. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
ΦΠΑ πληρωτέος	13.513	-	13.513	8.891
Κρατήσεις	-	13.980	-	-
Άλλοι πιστωτές	79.812	23.382	11.738	2.531
Οφειλόμενα	41.378	41.858	32.330	30.170
Προκαταβολές πελατών	10.636	-	-	-
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 32(iv))	18.292	18.292	-	-
	163.631	97.512	57.581	41.592

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

Δεν υπάρχουν συγκεκριμένοι όροι αποπληρωμής των άλλων πιστωτών.

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

28. Προβλέψεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Στην αρχή του έτους	1.161.178	1.135.000	1.161.178	1.135.000
Πρόβλεψη που αναγνωρίστηκε κατά τη διάρκεια του έτους	-	-	-	-
Χρεωστικοί τόκοι (Σημ. 15)	15.072	26.178	15.072	26.178
Στο τέλος του έτους	1.176.250	1.161.178	1.176.250	1.161.178

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 εκκρεμούσε νομική αγωγή εναντίον της Εταιρείας. Η Εταιρεία είχε καταχωρίσει υπεράσπιση και αμφισβητούσε την εν λόγω αγωγή. Στις 26 Μαρτίου 2018 εκδόθηκε απόφαση του Δικαστηρίου εναντίον της Εταιρείας για ποσό ύψους €750.000 πλέον τόκους, δικηγορικά και δικαστικά έξοδα. Ως εκ τούτου, έχει αναγνωριστεί πρόβλεψη ύψους €1.135.000 κατά τη διάρκεια προηγούμενου έτους. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας καταχώρησε έφεση εναντίον της απόφασης στις 4 Μαΐου 2018 η οποία μέχρι σήμερα δεν έχει εξεταστεί. Το συνολικό ποσό ύψους €750.000 (2018: €750.000) φέρει δικαστικό επιτόκιο 2% (2018: 3,5%), όπως αυτό καθορίζεται ετησίως και ανακοινώνεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας. Κατά τη διάρκεια του έτους, τόκοι ύψους €15.072 (2018: €26.178) έχουν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

29. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα	1.711	-	-	-
	1.711	-	-	-

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

30. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο (1) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Σύνολο €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018/ 31 Δεκεμβρίου 2019	4.804.856	4.084.128	293.239	4.377.367

Μετοχικό κεφάλαιο (1)

	2019		2018	
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Συνήθεις Μετοχές ονομαστικής αξίας €0,85 (2018: €0,85) η κάθε μία	12.000.000	10.200.000	12.000.000	10.200.000
Εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου				
Συνήθεις Μετοχές ονομαστικής αξίας €0,85 (2018: €0,85) η κάθε μία	4.804.856	4.084.128	4.804.856	4.084.128

(1) Ο συνολικός αριθμός εκδομένων συνήθων μετοχών είναι 4.804.856 μετοχές (2018: 4.804.856 μετοχές) με ονομαστική αξία 0,85 Ευρώ ανά μετοχή. Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξ ολοκλήρου και έχουν τα ίδια δικαιώματα.

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

31. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

(α) Εκκρεμείς αγωγές

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

32. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Η τελική ιθύνουσα Εταιρεία του Συγκροτήματος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα, η οποία κατέχει άμεσα το 6,39% του Συγκροτήματος. Η Euroinvestment & Finance Public Limited, εταιρεία εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχεται άμεσα κατά 90,85% από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., κατέχει άμεσα το 51,63% των μετοχών του Συγκροτήματος.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
(i) Παροχή υπηρεσιών				
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ – Συνδεδεμένη εταιρεία (Σημ. 10)	20.000	20.000	20.000	20.000
	20.000	20.000	20.000	20.000

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

32. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(ii) Άλλα εισοδήματα από συγγενικά μέρη

Πιστωτικοί τόκοι από Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία (Σημ. 15)

Πιστωτικοί τόκοι από Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ – θυγατρική εταιρεία (Σημ. 15)

Παροχή υπηρεσιών διοίκησης στον μέτοχο (Σημ.11)

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
2019	2018	2019	2018
€	€	€	€
-	-	630	483
-	-	-	3.119
10.000	10.000	10.000	10.000
10.000	10.000	10.630	13.602

(iii) Αμοιβή συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών

Η αμοιβή βασικών διοικητικών στελεχών έχει ως εξής:

Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
2019	2018	2019	2018
€	€	€	€
132.236	123.570	109.223	102.024

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)

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
2019	2018	2019	2018
€	€	€	€
124.271	116.937	101.258	95.391

Αμοιβή υπό την ιδιότητα της ως μέλος της επιτροπής ελέγχου/

Μη εκτελεστική Σύμβουλος - Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου (2)

Αμοιβή υπό την ιδιότητα του ως μέλος της επιτροπής ελέγχου/

Μη εκτελεστικός Σύμβουλος - Κώστας Κωνσταντίνου (3)

Αμοιβή υπό την ιδιότητα Γραμματέα της Εταιρείας -

M.P.K Services Limited (4)

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
2019	2018	2019	2018
€	€	€	€
3.643	3.200	3.643	3.200
2.322	1.433	2.322	1.433
2.000	2.000	2.000	2.000
132.236	123.570	109.223	102.024

Αμοιβή και ωφελήματα Εκτελεστικού Συμβούλου

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Μισθός	96.954	92.339	77.563	73.871
Έξοδα παραστάσεως	9.204	9.204	9.204	9.204
Κοινωνικές ασφαλίσσεις	9.261	9.001	7.409	7.202
Εισφορές στο ταμείο προνοίας και άλλα	8.852	6.393	7.082	5.114
	124.271	116.937	101.258	95.391

(1) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα όπως μισθούς και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές, (Κοινωνικές Ασφαλίσσεις, Ταμείο Προνοίας, Ταμείο Υγείας) εισφορές και φόρο εισοδήματος. Επίσης, το ποσό περιλαμβάνει σταθερό μηνιαίο εισόδημα ύψους €767 για έξοδα παραστάσεως. Το ποσό αυτό δεν περιέχει μεταβλητό εισόδημα όπως φιλοδώρημα, μετοχές, δικαιώματα κλπ.

(2) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα €3.000 ετησίως πλέον €100 ανά συνεδρία.

(3) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα €2.000 ετησίως πλέον €100 ανά συνεδρία.

(4) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερή αμοιβή €2.000 ετησίως πλέον ΦΠΑ.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

32. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(iii) Αμοιβή συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών (συνέχεια)

Κατά τη διάρκεια του 2019 και 2018, στην Ετήσια Γενική Συνέλευση αποφασίστηκε όπως οι Σύμβουλοι δεν αμείβονται για τις υπηρεσίες τους, με εξαίρεση την κα. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου και τον κ. Κώστα Κωνσταντίνου ως ανεξάρτητα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου.

(iv) Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη:				
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ – θυγατρική εταιρεία (1)	-	-	78.699	96.069
Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία (2)	-	-	21.519	21.519
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ – συνδεδεμένη εταιρεία (3)	607.920	607.920	607.920	607.920
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	-	-	(78.699)	(85.000)
	607.920	607.920	629.439	640.508

- (1) Το εισπρακτέο ποσό από την θυγατρική εταιρεία Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ ύψους €78.699 (2018: €96.069) αφορά ποσά που διατέθηκαν για διεκπεραίωση των δραστηριοτήτων της. Κατά το έτος 2018, με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία αναγνώρισε αναμενόμενη πιστωτική ζημία ύψους €85.000 (Σημ. 24). Στις 31 Δεκεμβρίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αφού επανεξέτασε την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και μετά που έλαβε υπόψη τις προβλέψεις αναμενόμενων ταμειακών ροών και την μείωση στο ποσό εισπρακτέο από την θυγατρική εταιρεία, αποφάσισε την αντιστροφή των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους €6.301 στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους. Ο τρεχούμενος λογαριασμός εισπρακτέος από την θυγατρική εταιρεία είναι εισπρακτέος σε πρώτη ζήτηση και δεν φέρει τόκο (2018: 6%). Κατά την διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, αναγνωρίστηκε τόκος εισπρακτέος ύψους €3.119 στον λογαριασμό αποτελεσμάτων της Εταιρείας (Σημ. 15).
- (2) Το εισπρακτέο ποσό από την θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited ύψους €21.519 (2018: €21.519) αφορά μερίσματα εισπρακτέα που δεν έχουν ακόμα καταβληθεί. Το ποσό δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση (Σημ. 24).
- (3) Το εισπρακτέο ποσό από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ ύψους €607.920 (2018: €607.920) αφορά μερίσματα εισπρακτέα που δεν έχουν ακόμα καταβληθεί. Το ποσό δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση (Σημ. 24).

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Δάνεια εισπρακτέα από συγγενικά μέρη:				
Sunholdings Properties Company Limited – θυγατρική εταιρεία (1)				
Στην αρχή του έτους	-	-	9.880	7.397
Χορήγηση νέων δανείων	-	-	4.000	2.000
Τόκος που πιστώθηκε (Σημ. 15)	-	-	630	483
Τόκος που λήφθηκε	-	-	-	-
Στο τέλος του έτους (Σημ. 24)	-	-	14.510	9.880

- (1) Κατά την διάρκεια του έτους, η Εταιρεία χορήγησε επιπρόσθετα δάνεια ύψους €4.000 στην θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited. Το συνολικό δάνειο ύψους €14.510 (2018: €9.880) φέρει τόκο 6% ετησίως και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση (Σημ. 24). Κατά την διάρκεια του έτους, τόκοι ύψους €630 (2018: €483) πιστώθηκαν στο λογαριασμό αποτελεσμάτων της Εταιρείας (Σημ. 15).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

32. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(iv) Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη:				
Νίκος Χατζιωσήφ (μέτοχος της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Ltd) (1)	18.292	18.292	-	-
	18.292	18.292	-	-

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

(v) Δανεισμός από συγγενικά μέρη

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
(α) Δανεισμός από Euroinvestment & Finance Public Ltd (μέτοχος) (1)				
Στην αρχή του έτους	950.000	800.000	950.000	800.000
Χορήγηση νέων δανείων	-	150.000	-	150.000
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 15)	40.911	34.937	40.911	34.937
Τόκος που πληρώθηκε	(40.911)	(34.937)	(40.911)	(34.937)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 26)	950.000	950.000	950.000	950.000

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
(β) Δανεισμός από Νίκο Χατζιωσήφ (2)				
Στην αρχή του έτους	7.386	2.097	-	-
Χορήγηση νέων δανείων (1)	2.000	5.000	-	-
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 15)	504	289	-	-
Τόκος που πληρώθηκε	-	-	-	-
Στο τέλος του έτους (Σημ. 26)	9.890	7.386	-	-

Σύνολο δανεισμού από συγγενικά μέρη	959.890	957.386	-	-
-------------------------------------	----------------	----------------	----------	----------

(1) Η Εταιρεία έλαβε δάνεια ύψους €800.000 από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited. Τα δάνεια φέρουν τόκο Euribor (έξι μηνών) πλέον περιθώριο 4,5%. Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2018, τα δάνεια ήταν πληρωτέα στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και ως εκ τούτου έχουν ταξινομηθεί στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Στις 27 Μαρτίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο του μετόχου ενέκρινε επέκταση της ημερομηνίας αποπληρωμής των δανείων στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Στις 24 Απριλίου 2018, το Συγκρότημα και η Εταιρεία ανήλθαν σε συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης ύψους €1,4εκ. με σκοπό την κάλυψη των προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018, καθώς και άλλων οικονομικών αναγκών. Η δανειακή διευκόλυνση βρίσκεται στη διακριτική ευχέρεια του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και η Euroinvestment & Finance Public Limited δεσμεύει το ποσό αυτό προς όφελος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και θα το καταστήσει διαθέσιμο κατόπιν αίτησης ανάληψης από το Συγκρότημα ή την Εταιρεία. Η διευκόλυνση είναι αποπληρωτέα όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία διαθέτει τα διαθέσιμα κεφάλαια. Η δανειακή διευκόλυνση είναι εξασφαλισμένη με δέσμευση μέρους του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα και με δέσμευση 30% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

32. Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(v) Δανεισμός από συγγενικά μέρη (συνέχεια)

Στις 12 Νοεμβρίου 2018 και 4 Φεβρουαρίου 2020, παραχωρήθηκαν στην Εταιρεία ποσά ύψους €150.000 και €115.000 από τη δανειακή διευκόλυνση ύψους €1,4εκ. για κάλυψη οικονομικών αναγκών. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 4,5% περιθώριο και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Κατά την διάρκεια του έτους χρεωστικοί τόκοι ύψους €40.911 (2018: €34.937) έχουν αναγνωρισθεί στον λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τα δάνεια από την συγγενική εταιρεία Euroinvestment & Finance Public Limited.

Ως εξασφάλιση για την λήψη των πιο πάνω δανείων η Εταιρεία έχει δεσμεύσει μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λιμιτεδ για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα.

- (2) Κατά τη διάρκεια του έτους, το Συγκρότημα έλαβε επιπρόσθετο δάνειο ύψους €2.000 από συγγενικό πρόσωπο. Το συνολικό δάνειο ύψους €9.890 (2018: €7.386) φέρει τόκο 6% ετησίως και είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση. Κατά την διάρκεια του έτους τόκοι πληρωτέοι ύψους €504 (2018: €289) αναγνωρίστηκαν στο λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος (Σημ. 15)

(vi) Παροχή χρηματοδοτικής στήριξης σε εταιρείες του Συγκροτήματος

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία έχει εκδηλώσει την πρόθεση της να συνεχίσει να παρέχει τέτοια χρηματοοικονομική υποστήριξη προς την θυγατρική εταιρεία, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λιμιτεδ, ούτως ώστε να έχει τη δυνατότητα να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα και να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της όπως αυτές καθίστανται καταβλητέες.

Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία είχε ποσό εισπρακτέο από τη Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λιμιτεδ ύψους €78.699 (2018: €99.111) για το οποίο η Εταιρεία έχει δηλώσει την πρόθεση της να μην ζητήσει την επιστροφή του οφειλόμενου ποσού από την θυγατρική εταιρεία, μέχρις ότου αυτή έχει τους απαραίτητους οικονομικούς πόρους για την αποπληρωμή του.

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

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

- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €120.000 (2018: €120.000) προς την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λιμιτεδ για τραπεζικές διευκολύνσεις.
- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €29.649 (2018: €29.649) προς την θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited για τραπεζικές διευκολύνσεις.
- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €120.000 (2018: €120.000) και εγγυητικές για κατασκευαστικά έργα που παραχώρησε η Εταιρεία για τις τραπεζικές διευκολύνσεις της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λιμιτεδ.

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

- εγγυήσεις ακινήτων της Εταιρείας ύψους €450.000 (2018: €450.000)
- εκχώρηση ασφάλειας του κτιρίου της Εταιρείας ύψους €322.516 (2018: €322.516)
- εγγυήσεις αποθεμάτων της Εταιρείας ύψους €850.000 (2018: €850.000)
- δέσμευση του 50% των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας που κατέχονται από την Εταιρεία
- δέσμευση των εισπρακτέων μερισμάτων από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λιμιτεδ σε σχέση με την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της περιουσίας που κατείχε η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λιμιτεδ

33. Ταμείο προνοίας

Η Εταιρεία διαθέτει Ταμείο Προνοίας Υπαλλήλων καθορισμένης συνεισφοράς στο οποίο συμμετέχουν οι υπαλλήλοι της. Η συνεισφορά των υπαλλήλων στο Ταμείο κυμαίνεται από 5% μέχρι 10% με εύρος επιλογής 5% ή 7,5% ή 8,5% ή 10% και η συνεισφορά του εργοδότη ανέρχεται σε 7,5%. Το Ταμείο λειτουργεί αυτόνομα και ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις. Η συνολική συνεισφορά του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στο Ταμείο κατά το 2019 ανήλθε σε €20.176 και €15.373 αντίστοιχα (2018: €20.540 και €16.024 αντίστοιχα).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

34. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν μετά την λήξη του έτους

Στις 4 Φεβρουαρίου 2020, το Διοικητικό Συμβούλιο του μετόχου Euroinvestment & Finance Public Limited ενέκρινε την παραχώρηση στην Εταιρεία ποσό ύψους €115.000 από την δανειακή διευκόλυνση ύψους €1,4εκ. για κάλυψη οικονομικών αναγκών.

Με την πρόσφατη και ταχεία εξάπλωση του κορωνοϊού (COVID-19), η παγκόσμια οικονομία εισήλθε σε μια περίοδο πρωτοφανούς κρίσης στον τομέα της υγειονομικής περίθαλψης, η οποία έχει ήδη αρχίσει να προκαλεί σημαντική παγκόσμια αναστάτωση στις επιχειρηματικές δραστηριότητες και την καθημερινή ζωή. Πολλές χώρες έχουν υιοθετήσει έκτακτα και οικονομικά δαπανηρά μέτρα περιορισμού που απαιτούν σε ορισμένες περιπτώσεις οι εταιρείες να περιορίσουν ή και να αναστείλουν τις συνήθεις επιχειρηματικές δραστηριότητες και οι κυβερνήσεις να εφαρμόσουν περιορισμούς για τα ταξίδια καθώς και αυστηρά μέτρα απομόνωσης.

Ορισμένες βιομηχανίες όπως ο τουρισμός, η φιλοξενία και η ψυχαγωγία αναμένεται να διαταραχθούν σημαντικά από τα μέτρα αυτά, ενώ άλλες, όπως οι κατασκευαστικές και χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, αναμένεται να υποστούν απώλειες. Λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω δυσάρεστες συνθήκες, τον ρυθμό με τον οποίο εξαπλώνεται ο ιός και λόγω της μεγάλης αβεβαιότητας που οφείλεται στο απρόβλεπτο αποτέλεσμα αυτής της εξάπλωσης, οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και οι μελλοντικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο.

Στην Κύπρο, μετά την έκτακτη συνεδρίαση του Συμβουλίου Υπουργών της Δημοκρατίας που πραγματοποιήθηκε στις 15 Μαρτίου 2020 και εξετάζοντας την αβέβαιη κατάσταση, όπως αυτή εκτυλίσσεται καθημερινά λόγω της αυξανόμενης εξάπλωσης του κορωνοϊού (COVID-19) και με βάση την έκθεση του Παγκόσμιου Οργανισμού Υγείας για την κατάσταση, το Συμβούλιο Υπουργών ανακοίνωσε ότι η Κύπρος βρίσκεται σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης. Για το σκοπό αυτό, ελήφθησαν ορισμένα μέτρα για τη διασφάλιση της δημόσιας υγείας και την εξασφάλιση της οικονομικής επιβίωσης των εργαζομένων, των επιχειρήσεων, των οικονομικά ευάλωτων ομάδων και της οικονομίας γενικότερα.

Αυτά τα μέτρα δημόσιας πολιτικής που θεσπίστηκαν για να περιορίσουν την εξάπλωση του κορωνοϊού (COVID-19) αναμένεται να οδηγήσουν σε διαταραχή της λειτουργίας του Συγκροτήματος.

Η Διοίκηση έχει εξετάσει αυτές τις μοναδικές περιστάσεις και τις εκθέσεις κινδύνου του Συγκροτήματος και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι οι κυριότερες επιπτώσεις στη θέση της κερδοφορίας και της ρευστότητας του Συγκροτήματος, ενδέχεται να προκύψουν από την διακοπή της παραγωγικότητας, τις καθυστερήσεις στην προγραμματισμένη επέκταση των επιχειρήσεων και τη τήρηση συμβατικών υποχρεώσεων.

Με βάση τις κύριες επιπτώσεις που προσδιορίστηκαν παραπάνω και προκειμένου να εκτιμηθούν οι τρέχουσες και μελλοντικές ανάγκες χρηματοδότησης, η Διοίκηση βρίσκεται σε συνεχή διαδικασία επανεκτίμησης των συναλλαγών και των σχετικών ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας αναθεωρημένες υποθέσεις και ενσωματώνοντας δυσμενή σενάρια. Από τις αναλύσεις που διενεργούνται εντοπίστηκαν πρόσθετες ανάγκες ρευστότητας. Ως αποτέλεσμα της τελευταίας ανάλυσης που διενεργήθηκε, η διοίκηση έχει εξασφαλίσει πρόσθετη χρηματοδότηση από τον κύριο μέτοχο της την Euroinvestment & Finance Public Limited με την υπογραφή αναθεωρημένης δανειακής σύμβασης ύψους €435.000.

Στις 7 Απριλίου 2020, το Διοικητικό Συμβούλιο του μετόχου Euroinvestment & Finance Public Limited ενέκρινε την αναστολή καταβολής των τόκων για 9 μήνες για όλες τις πιστωτικές διευκολύνσεις και δάνεια που παραχωρήθηκαν στην Εταιρεία, σύμφωνα με το Διάταγμα που εκδόθηκε από την Κυπριακή Δημοκρατία στις 30 Μαρτίου για αναστολή της υποχρέωσης καταβολής των δόσεων, περιλαμβανομένων και των τόκων σε πιστωτικές διευκολύνσεις που παραχωρήθηκαν ή/και αγοράστηκαν ή/και τυγχάνουν διαχείρισης από χρηματοοικονομικούς οργανισμούς.

Επίσης, στις 7 Απριλίου 2020, το Διοικητικό Συμβούλιο του μετόχου Euroinvestment & Finance Public Limited ενέκρινε την μείωση του επιτοκίου σε Euribor (έξι μηνών) πλέον περιθώριο 2% από τις 1 Απριλίου 2020 σε όλες τις πιστωτικές διευκολύνσεις και δάνεια που παραχωρήθηκαν προς την Εταιρεία.

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