

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Έκθεση και οικονομικές καταστάσεις 31 Δεκεμβρίου 2012

### Περιεχόμενα

|                                                            | Σελίδα  |
|------------------------------------------------------------|---------|
| Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι                | 1       |
| Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου                | 2       |
| Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου                              | 3 – 7   |
| Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου περί Εταιρικής Διακυβέρνησης | 8 – 11  |
| Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή                                 | 12 – 13 |
| Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων                            | 14      |
| Ισολογισμός                                                | 15      |
| Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων                        | 16      |
| Κατάσταση ταμειακών ροών                                   | 17      |
| Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις                    | 18 – 42 |

# **Unifast Finance & Investments Public Company Limited**

## **Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι**

### **Διοικητικό Συμβούλιο**

Σταύρος Θεοδοσίου – Πρόεδρος  
Γιώργος Πίπης  
Βαγγέλης Γεωργίου (παραιτήθηκε 27 Ιουνίου 2012)  
Δημήτρης Κολοकाσιδής  
Μαρίνος Χριστοδουλίδης  
Μαρίνος Γιαλελής (διορίστηκε 11 Ιανουαρίου 2012)  
Μαρία Παναγίδου (διορίστηκε 27 Ιουνίου 2012)

### **Γραμματέας Εταιρείας**

Γιώργος Πίπης  
Θεμιστοκλή Δέρβη 23  
Κτίριο ΣΤΑΔΥΛ  
6<sup>ος</sup> Όροφος  
1066 Λευκωσία  
Κύπρος

### **Εγγεγραμμένο γραφείο**

Θεμιστοκλή Δέρβη 23  
Κτίριο ΣΤΑΔΥΛ  
6<sup>ος</sup> Όροφος  
1066 Λευκωσία  
Κύπρος

### **Ανεξάρτητοι Ελεγκτές**

#### **PricewaterhouseCoopers Limited**

Julia House  
Οδός Θεμιστοκλή Δέρβη 3  
1077 Λευκωσία  
ΤΘ 21612  
1591 Λευκωσία  
Κύπρος

#### **Νομικοί Σύμβουλοι**

KGMC Advocates  
Θεμιστοκλή Δέρβη 23  
Κτίριο ΣΤΑΔΥΛ  
5<sup>ος</sup> Όροφος  
1066 Λευκωσία  
Κύπρος

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας για τις οικονομικές καταστάσεις

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 υπεύθυνοι για τις οικονομικές καταστάσεις της Unifast Finance & Investments Public Company Limited για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012 επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

- (α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 14 μέχρι 42:
- (i) καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα εφαρμοστέα λογιστικά πρότυπα που είναι τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (4), και
- (ii) παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και της ζημιάς της Unifast Finance & Investments Public Company Limited και
- (β) η έκθεση συμβούλων παρέχει δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της απόδοσης της επιχείρησης καθώς και της θέσης της Unifast Finance & Investments Public Company Limited, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

### Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

#### Πρόεδρος

Σταύρος Θεοδοσίου

#### Υπογραφή

#### Διοικητικοί Σύμβουλοι

Γιώργος Πίπης

Μαρία Παναγίδου

Δημήτρης Κολοकाσιδης

Μαρίνος Χριστοδουλίδης

Μαρίνος Γιαλελής

#### Οικονομικός Διευθυντής

Μαρίνος Χριστοδουλίδης

Λευκωσία

29 Απριλίου 2013

# **Unifast Finance & Investments Public Company Limited**

## **Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου**

1 Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει την έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012.

### **Κύριες δραστηριότητες**

2 Οι κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας, που δεν έχουν αλλάξει από τον προηγούμενο χρόνο, είναι η ανάπτυξη και πώληση γης και ακινήτων και η διεξαγωγή επενδύσεων σε τίτλους δημόσιων εταιρειών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου και άλλων εταιρειών.

### **Ανασκόπηση των εξελίξεων, της τρέχουσας κατάστασης και της επίδοσης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας**

3 Η ζημιά της Εταιρείας για το έτος ανήλθε στις €74.229 (2011: ζημιά ύψους €55.823). Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ήταν €3.919.615 (2011: €3.965.577) και τα ίδια κεφάλαια ήταν €1.071.662 (2011: €1.145.891). Η οικονομική κατάσταση, εξέλιξη και επίδοση της Εταιρείας όπως παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις θεωρείται ικανοποιητική.

### **Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες**

4 Τα αποτελέσματα της Εταιρείας επηρεάζονται σε μεγάλο βαθμό από την διακύμανση των τιμών των ακινήτων.

5 Επίσης η Εταιρεία εκτίθεται σε παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου, οι οποίοι αναφέρονται στη σημείωση 3.

### **Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας**

6 Η Εταιρεία σχεδιάζει να συνεχίσει και να ενδυναμώσει τη δραστηριότητα της στην ανάπτυξη ακινήτων στην Κύπρο και ενδεχομένως και στο εξωτερικό αν αυτό κριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο ότι είναι προς συμφέρον των μετόχων της Εταιρείας.

### **Αποτελέσματα**

7 Τα αποτελέσματα της Εταιρείας για το έτος παρουσιάζονται στη σελίδα 14. Η ζημιά για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά. Τα αποτελέσματα παρουσιάζουν διαφοροποίηση από την ήδη ανακοινωθείσα Ένδειξη Αποτελέσματος για το 2012 λόγω της απομείωσης αποθεμάτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία.

### **Μετοχικό κεφάλαιο**

8 Δεν υπήρχαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

### Διοικητικό Συμβούλιο

9 Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους ήταν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για ολόκληρο το έτος 2012 εκτός του κ. Μαρίνου Γιαλελή που διορίστηκε Σύμβουλος στις 11 Ιανουαρίου 2012 και της κας Μαρίας Παναγίδου που διορίστηκε Σύμβουλος στις 27 Ιουνίου 2012. Ο κ. Βαγγέλης Γεωργίου, που ήταν Σύμβουλος την 1 Ιανουαρίου 2012, παραιτήθηκε στις 27 Ιουνίου 2012.

10 Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας οι κ.κ Βαγγέλης Γεωργίου και Μαρίνος Γιαλελής αποχωρούν. Ο κ. Μαρίνος Γιαλελής είναι όμως επανεκλέξιμος και προσφέρεται για επανεκλογή. Ο κ. Βαγγέλης Γεωργίου αντικαθιστάται από την κα. Μαρία Παναγίδου.

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

### Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

12 Τα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού, που έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται στη Σημείωση 21 των οικονομικών καταστάσεων.

### Υποκαταστήματα

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

### Συμφέροντα Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας

14 Το άμεσο και έμμεσο συμφέρον των Διοικητικών Συμβούλων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και 30 ημέρες πριν από την ημερομηνία ειδοποίησης για σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης, ήταν ως εξής:

|                        | 31 Δεκεμβρίου<br>2012<br>% | 30 ημέρες πριν την<br>ημερομηνία<br>ειδοποίησης<br>Γενικής Συνέλευσης<br>2013<br>% |
|------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Γιώργος Πίπης          | 61,16                      | 61,16                                                                              |
| Μαρίνος Χριστοδουλίδης | 0,26                       | 0,26                                                                               |

Το ποσοστό του κ. Γιώργου Πίπη περιλαμβάνει τα συμφέροντα άλλων εταιρειών στις οποίες κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, δικαιώματα ψήφου.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

### Κυριότεροι Μέτοχοι

15 Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και 30 ημέρες πριν από την ημερομηνία της ειδοποίησης για σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης, οι πιο κάτω Μέτοχοι κατείχαν άμεσα ή έμμεσα πέραν του 5% του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας:

|                                                    | 31 Δεκεμβρίου<br>2012<br>% | 30 ημέρες πριν την<br>ημερομηνία<br>ειδοποίησης<br>Γενικής Συνέλευσης<br>2013<br>% |
|----------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Λατομεία Φαρμάκας Λίμιτεδ                          | 60,00                      | 60,00                                                                              |
| Λαϊκή Επενδυτική Ε.Π.Ε.Υ. Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ | 9,81                       | 9,81                                                                               |
| Citi Principal & Investments Limited               | 5,51                       | 5,51                                                                               |

### Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

16 Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης που παρατίθεται πιο κάτω είναι σύμφωνα με τις παραγράφους (α) –(ια) του Άρθρου 5 της Οδηγίας ΟΔ190-2007-04 περί του περιεχομένου της ετήσιας οικονομικής έκθεσης («Οδηγία»).

#### Άρθρο 5 (α) – (γ) της Οδηγίας

- Η Εταιρεία εφαρμόζει μερικώς τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου και σχετική έκθεση περί Εταιρικής Διακυβέρνησης παρουσιάζεται στις σελίδες 8 μέχρι 11.

#### Άρθρο 5 (δ) της Οδηγίας:

- Οι λειτουργίες ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης, ετοιμασίας και κατάρτισης της περιοδικής πληροφόρησης που προνοεί το Μέρος II του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμου του 2007 ως τροποποιήθηκε το 2009, είναι υπό την ευθύνη της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας η οποία λαμβάνει υπόψη τυχόν παρατηρήσεις που γίνονται κατά την διάρκεια του εκάστοτε ελέγχου από τους εξωτερικούς ελεγκτές της Εταιρείας. Η Ετήσια Οικονομική Έκθεση που περιλαμβάνει τους τελικούς ελεγμένους λογαριασμούς για το προηγούμενο έτος καθώς επίσης και οι άλλες περιοδικές πληροφορήσεις που δεν περιέχουν ελεγμένα αποτελέσματα, εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

### Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

#### Άρθρο 5 (ε) της Οδηγίας

- Λεπτομέρειες σε σχέση με το συγκεκριμένο Άρθρο αναφέρονται στη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στις παραγράφους 14 και 15.

#### Άρθρο 5 (στ) της Οδηγίας

- Δεν υπάρχουν οποιοδήποτε τίτλοι της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

#### Άρθρο 5 (ζ) της Οδηγίας

- Δεν υπάρχουν οποιοδήποτε περιορισμοί στα δικαιώματα ψήφου.

#### Άρθρο 5 (η) της Οδηγίας

- Με βάση το Καταστατικό της Εταιρείας, ο αριθμός των Διοικητικών Συμβούλων δεν μπορεί να είναι μικρότερος των πέντε και δεν υπάρχει περιορισμός ως προς τον ανώτατο αριθμό. Η Εταιρεία μπορεί με σύνηθες ψήφισμα να αυξάνει ή μειώνει τον αριθμό των Συμβούλων. Σε κάθε Ετήσια Γενική Συνέλευση το ένα τρίτο του τότε αριθμού των Συμβούλων, ή αν ο συνολικός αριθμός των Συμβούλων δεν είναι τρεις ή πολλαπλάσιο του τρία, τότε ο πλησιέστερος αριθμός προς το ένα τρίτο, αποχωρούν από το αξίωμα του Σύμβουλου.
- Η ετήσια αποχώρηση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου γίνεται εκ περιτροπής, με πρώτους εκείνους που για τη μακρύτερη περίοδο από την προηγούμενη εκλογή τους κατείχαν το αξίωμα του Συμβούλου. Ο οποιοσδήποτε διοικητικός Σύμβουλος αποχωρεί δικαιούται, αν ο ίδιος το επιθυμεί, να διεκδικήσει επανεκλογή του.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξουσία να διορίζει, σε οποιοδήποτε χρόνο, οποιοδήποτε πρόσωπο ως Σύμβουλο είτε για να συμπληρωθεί κενή θέση, είτε επιπρόσθετα προς τους ήδη υπάρχοντες Συμβούλους. Κάθε Σύμβουλος που διορίζεται με αυτό τον τρόπο θα κατέχει τη θέση του μέχρι την αμέσως επόμενη ετήσια γενική συνέλευση οπότε και θα είναι επανεκλέξιμος.
- Σύμφωνα με τον περί Εταιρειών Νόμο η Εταιρεία μπορεί, με ειδικό ψήφισμα, να αλλάζει το Καταστατικό της. Ειδικό ψήφισμα μπορεί να εγκριθεί με πλειοψηφία όχι λιγότερη των τριών τετάρτων των παρόντων μελών, που δικαιούνται να ψηφίσουν σε γενική συνέλευση, για την οποία έχει δοθεί κατάλληλη ειδοποίηση είκοσι μίας τουλάχιστον ημερών που ορίζει την πρόθεση ότι το ψήφισμα θα προταθεί ως ειδικό ψήφισμα.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

### Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

#### Άρθρο 5 (θ) της Οδηγίας

- Οι εξουσίες των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, καθορίζονται στο Καταστατικό της Εταιρείας, στα σχετικά ψηφίσματα που κατά καιρούς μπορεί να εγκρίνονται από τη γενική συνέλευση των μετοχών της Εταιρείας, και στην περί Εταιρειών νομοθεσία. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν έχουν άλλες εξουσίες όσον αφορά την δυνατότητα έκδοσης ή επαναγοράς μετοχών της Εταιρείας.

#### Άρθρο 5 (ι) της Οδηγίας

- Δεν εφαρμόζεται.

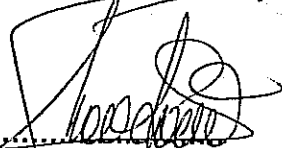
#### Άρθρο 5 (ια) της Οδηγίας

- Η Εταιρεία διατηρεί επιτροπή ελέγχου η σύνθεση και ο τρόπος λειτουργίας της οποίας περιγράφεται στην Έκθεση περί Εταιρικής Διακυβέρνησης που παρουσιάζεται στις σελίδες 8 μέχρι 11.

### Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

17 Οι Ανεξάρτητοι Ελεγκτές, PricewaterhouseCoopers Limited, έχουν εκδηλώσει επιθυμία να συνεχίσουν να παρέχουν τις υπηρεσίες τους. Ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί τους Συμβούλους να καθορίσουν την αμοιβή τους θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

### Με Εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου



.....  
Πρόεδρος

Λευκωσία  
29 Απριλίου 2013

# **Unifast Finance & Investments Public Company Limited**

## **Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου περί Εταιρικής Διακυβέρνησης**

### **Μέρος Α**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναγνωρίζοντας την ανάγκη καθιέρωσης αρχών εταιρικής διακυβέρνησης που αποσκοπούν στην προστασία των επενδυτών, σε συνεδρία του στις 29 Αυγούστου 2005 αποφάσισε όπως προχωρήσει στην μερική υιοθέτηση του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου.

### **Μέρος Β**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας βεβαιώνει ότι τηρεί μερικώς τον κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και ειδικότερα το μέρος Γ3 του κώδικα που αφορά, μεταξύ άλλων, τη σύσταση Επιτροπής Ελέγχου.

### **ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας είναι εξαμελές και αποτελείται από τους:

Σταύρος Θεοδοσίου – Πρόεδρος (Μη-εκτελεστικός)

Γιώργος Πίπης – Μέλος (Μη-εκτελεστικός)

Μαρία Παναγίδου – Μέλος (Μη-εκτελεστικός)

Μαρίνος Χριστοδουλίδης – Μέλος (Μη-εκτελεστικός)

Δημήτρης Κολοκασίδης – Μέλος (Ανεξάρτητος μη-εκτελεστικός)

Μαρίνος Γιαλελής – Μέλος (Ανεξάρτητος μη-εκτελεστικός)

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα για να ενημερωθεί, εξετάσει και λάβει αποφάσεις για όλα τα θέματα που είναι στη δικαιοδοσία του σύμφωνα με τον περί Εταιρειών Νόμο, κεφ. 113. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει επίσημο πρόγραμμα θεμάτων, αποφάσεις επί των οποίων λαμβάνονται μόνο από αυτό.

Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι της Εταιρείας κατέχουν θέσεις σε Διοικητικά Συμβούλια άλλων εταιρειών αλλά αφιερώνουν τον απαραίτητο χρόνο και προσοχή στην εκτέλεση των καθηκόντων τους στην Εταιρεία.

### **Ισορροπία Διοικητικού Συμβουλίου**

Η Εταιρεία δεν έχει προσωπικό και ως εκ τούτου δεν έχει εκτελεστικούς Διοικητικούς συμβούλους. Κατ' επέκταση δεν μπορεί να εφαρμοστεί η αρχή Α2 του κώδικα που αφορά την ισορροπία του Διοικητικού Συμβουλίου.

# **Unifast Finance & Investments Public Company Limited**

## **Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)**

### **Παροχή Πληροφοριών**

Το Διοικητικό Συμβούλιο λαμβάνει έγκαιρη, έγκυρη και ολοκληρωμένη πληροφόρηση η οποία του επιτρέπει να εκτελεί τα καθήκοντα του.

### **Διορισμοί στο Διοικητικό Συμβούλιο**

Δεν έχει κριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο προς το παρόν αναγκαία η σύσταση Επιτροπής Διορισμών του Διοικητικού Συμβουλίου και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν εφαρμόζει την αρχή Α4 του κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

### **Επανεκλογή**

Με βάση το άρθρο 93 του καταστατικού της Εταιρείας, σε κάθε ετήσια γενική συνέλευση παραιτείται το 1/3 των Διοικητικών Συμβούλων.

Τα ονόματα των Διοικητικών Συμβούλων που υποβάλλονται για εκλογή ή επανεκλογή συνοδεύονται από επαρκείς βιογραφικές λεπτομέρειες, προκειμένου οι μέτοχοι να είναι σε θέση να λαμβάνουν ενημερωμένη απόφαση για την εκλογή τους.

### **Αμοιβή συμβούλων**

Η Εταιρεία δεν έχει εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους και κατ' επέκταση δεν μπορεί να εφαρμοστεί το κεφάλαιο Β του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης που αφορά την αμοιβή των Εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων.

Επιπρόσθετα, η Γενική Συνέλευση δεν έχει καθορίσει οποιαδήποτε αμοιβή προς τους μη-εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους της εταιρείας.

### **Ευθύνη και λογιστικός έλεγχος**

Το Διοικητικό Συμβούλιο βεβαιώνει ότι η Εταιρεία προτίθεται να συνεχίσει να λειτουργεί ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern) για τους επόμενους δώδεκα μήνες.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει επιθεωρήσει τα συστήματα εσωτερικού ελέγχου (internal controls) της Εταιρείας καθώς και τις διαδικασίες επαλήθευσης της ορθότητας, πληρότητας και εγκυρότητας των πληροφοριών που παρέχονται στους επενδυτές και βεβαιώνει ότι αυτά είναι αποτελεσματικά.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει Τμήμα Εσωτερικού Ελέγχου λόγω του μεγέθους της και της φύσης των εργασιών της. Την ευθύνη για τα συστήματα εσωτερικού ελέγχου έχει ο μη-εκτελεστικός Διοικητικός Σύμβουλος της εταιρείας, κος Γιώργος Πίπης. Δεν έχουν ανατεθεί θέματα εσωτερικού ελέγχου σε εξωτερικούς συνεργάτες (outsourcing).

Το Διοικητικό Συμβούλιο βεβαιώνει ότι δεν έχει περιέλθει εις γνώση του οποιαδήποτε παράβαση των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών, εκτός αυτών που είναι εις γνώση των αρμοδίων χρηματιστηριακών αρχών.

# **Unifast Finance & Investments Public Company Limited**

## **Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)**

### **Ευθύνη και λογιστικός έλεγχος (συνέχεια)**

Οι εξωτερικοί Ελεγκτές δεν προσφέρουν οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες εκτός από τις ελεγκτικές στην Εταιρεία.

Οι συναλλαγές με συγγενικά μέρη παρουσιάζονται στην Σημείωση 20 των Λογαριασμών της Εταιρείας.

### **Επιτροπή Ελέγχου**

Η Επιτροπή ελέγχου της Εταιρείας απαρτίζεται από τους εξής Διοικητικούς Συμβούλους:

Μαρίνος Γιαλελής – Πρόεδρος (Ανεξάρτητος μη-εκτελεστικός)  
Γιώργος Πίπης – Μέλος (Μη-εκτελεστικός )  
Δημήτρης Κολοकाσιδης – Μέλος (Ανεξάρτητος μη-εκτελεστικός)

Η Επιτροπή ελέγχου συνέρχεται τουλάχιστον δύο φορές ανά έτος.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου κ. Γιαλελής έχει αρκετή και εκτεταμένη εμπειρία σε λογιστικά και χρηματοοικονομικά θέματα.

Οι γενικές αρμοδιότητες της επιτροπής περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων:

- την επιθεώρηση των εσωτερικών χρηματοοικονομικών συστημάτων (company's internal financial controls), των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου (company's internal controls) και των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων (risk management systems).
- την εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τον διορισμό, τον τερματισμό και την αμοιβή των ελεγκτών της Εταιρείας.
- την επιθεώρηση της έκτασης και αποτελεσματικότητας του ελέγχου
- την επιθεώρηση της ανεξαρτησίας και της αντικειμενικότητας των ελεγκτών.
- την υποβολή προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφοράς σχετικά με το ποσό των ελεγκτικών και συμβουλευτικών αμοιβών που πληρώνονται από την Εταιρεία.
- την επίβλεψη της διαδικασίας επιλογής των λογιστικών αρχών (accounting policies) και λογιστικών υπολογισμών (accounting estimates) για τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.
- τη σύναψη, με τη βοήθεια του Λειτουργού Συμμόρφωσης με τον κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, της έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου περί Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει διορίσει ως Λειτουργό Συμμόρφωσης με τον Κώδικα εταιρικής Διακυβέρνησης τον Μη – εκτελεστικό Διοικητικό Σύμβουλο κ. Μαρίνο Χριστοδουλίδη.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου περί Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

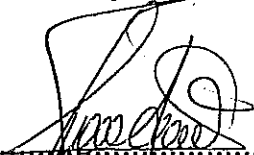
### Σχέσεις με τους μετόχους

Όλοι οι μέτοχοι της εταιρείας απολαμβάνουν ίσης μεταχείρισης. Οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες της εταιρείας στις Γενικές Συνελεύσεις όσον αφορά την άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου εγγυώνται την ισότιμη μεταχείριση των μετόχων.

Οι μέτοχοι εφοδιάζονται έγκαιρα με επαρκείς πληροφορίες που περιλαμβάνουν την ημερομηνία, την τοποθεσία και το πρόγραμμα της Γενικής Συνέλευσης, όπως επίσης και πλήρη πληροφόρηση για τα θέματα που θα συζητηθούν στη Συνέλευση.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει διορίσει τον Μη-εκτελεστικό Διοικητικό Σύμβουλο κ. Μαρίνο Χριστοδουλίδη ως άτομο επικοινωνίας των μετόχων με την εταιρεία.

### Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου



.....  
Πρόεδρος

Λευκωσία, 29 Απριλίου 2013



## **Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή Προς τα Μέλη της Unifast Finance & Investments Public Company Limited**

### **Έκθεση επί των οικονομικών καταστάσεων**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Unifast Finance & Investments Public Company Limited (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό στις 31 Δεκεμβρίου 2012, τις καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών του έτους που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λυγές επεξηγηματικές πληροφορίες.

#### **Ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου για τις οικονομικές καταστάσεις**

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση 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 εσωτερικές δικλίδες που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλομένου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

#### **Ευθύνη του ελεγκτή**

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

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

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

F:\UNifastFinance&Investment-85023329\Assurance\FVS\2012\_G.docx

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

PricewaterhouseCoopers Ltd is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Ltd, each member firm of which is a separate legal entity. PricewaterhouseCoopers Ltd is a private company registered in Cyprus (Reg. No. 143594). A list of the company's officers is available at its registered office at Julia House, 3 Themistocles Dervis Street, CY-1066 Nicosia, Cyprus. Offices in Nicosia, Limassol, Larnaca and Paphos.



### Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης της Unifast Finance & Investments Public Company Limited στις 31 Δεκεμβρίου 2012, και της χρηματοοικονομικής της επίδοσης και των ταμειακών ροών της για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

### Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

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

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

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

### Άλλο θέμα

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρείας ως σώμα και μόνο σύμφωνα με το Άρθρο 34 του περί Ελεγκτών και Υποχρεωτικών Ελέγχων των Ετήσιων και των Ενοποιημένων Λογαριασμών Νόμου του 2009 και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε ή αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

Ανδρέας Θ. Κωνσταντινίδης  
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής  
εκ μέρους και για λογαριασμό της  
PricewaterhouseCoopers Limited  
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία, 29 Απριλίου 2013

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

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

|                                                                                                         | Σημ. | 2012<br>€       | 2011<br>€ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------|
| Κόστος πωλήσεων                                                                                         |      | <b>(70.534)</b> | (18.789)  |
| Ζημιά από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων |      | <b>(540)</b>    | (4.260)   |
| Μερίσματα εισπρακτέα                                                                                    |      | -               | 400       |
|                                                                                                         |      | <b>(71.074)</b> | (22.649)  |
| Έξοδα διοικητικής λειτουργίας                                                                           |      | <b>(49.977)</b> | (48.895)  |
| Άλλα έσοδα                                                                                              | 5    | <b>85.726</b>   | 78.431    |
|                                                                                                         |      | <b>(35.325)</b> | 6.887     |
| Κέρδος εργασιών                                                                                         |      | <b>(38.725)</b> | (61.695)  |
| Χρηματοδοτικά έξοδα                                                                                     | 7    |                 |           |
|                                                                                                         |      | <b>(74.050)</b> | (54.808)  |
| Ζημιά πριν τη φορολογία                                                                                 |      | <b>(179)</b>    | (1.015)   |
| Χρέωση φορολογίας                                                                                       | 8    |                 |           |
|                                                                                                         |      | <b>(74.229)</b> | (55.823)  |
| Ζημιά για το έτος                                                                                       |      |                 |           |
|                                                                                                         |      | <b>-</b>        | -         |
| Άλλα συνολικά εισοδήματα για το έτος, μετά τη φορολογία                                                 |      |                 |           |
|                                                                                                         |      | <b>(74.229)</b> | (55.823)  |
| Συνολικές ζημιές για το έτος                                                                            |      |                 |           |
|                                                                                                         |      | <b>(74.229)</b> | (55.823)  |
| Ζημιά ανά μετοχή (σεντ ανά μετοχή):                                                                     |      |                 |           |
| Βασική                                                                                                  | 9    | <b>(0,74)</b>   | (0,56)    |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 μέχρι 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Ισολογισμός στις 31 Δεκεμβρίου 2012

|                                                                                               | Σημ. | 2012<br>€        | 2011<br>€        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Περιουσιακά στοιχεία</b>                                                                   |      |                  |                  |
| <b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>                                                  |      |                  |                  |
| Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός                                                                  | 12   | -                | -                |
| <b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>                                                     |      |                  |                  |
| Αποθέματα                                                                                     | 13   | 2.658.666        | 2.541.830        |
| Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα                                                                  | 14   | 1.250.846        | 1.327.075        |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων | 15   | 9.204            | 9.744            |
| Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις                                                              |      | 123              | 123              |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα                                                              | 16   | 776              | 86.805           |
|                                                                                               |      | <u>3.919.615</u> | <u>3.965.577</u> |
| <b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>                                                          |      | <u>3.919.615</u> | <u>3.965.577</u> |
| <b>Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις</b>                                                          |      |                  |                  |
| <b>Κεφάλαιο και αποθεματικά</b>                                                               |      |                  |                  |
| Μετοχικό κεφάλαιο                                                                             | 17   | 499.392          | 499.392          |
| Διαφορά μετατροπής κεφαλαίου σε ευρώ                                                          | 17   | 12.565           | 12.565           |
| Αποθεματικό υπέρ το άρτιο                                                                     | 17   | 807.523          | 807.523          |
| Συσσωρευμένες ζημιές                                                                          |      | (247.818)        | (173.589)        |
|                                                                                               |      | <u>1.071.662</u> | <u>1.145.891</u> |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>                                                                 |      | <u>1.071.662</u> | <u>1.145.891</u> |
| <b>Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                                                          |      |                  |                  |
| Δανεισμός                                                                                     | 18   | 2.615.997        | 2.061.448        |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                                                             |      |                  |                  |
| Άλλοι πιστωτές                                                                                | 19   | 51.956           | 53.118           |
| Δανεισμός                                                                                     | 18   | 180.000          | 705.120          |
|                                                                                               |      | <u>231.956</u>   | <u>758.238</u>   |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                                                                     |      | <u>2.847.953</u> | <u>2.819.686</u> |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>                                                 |      | <u>3.919.615</u> | <u>3.965.577</u> |

Στις 29 Απριλίου 2013 το Διοικητικό Συμβούλιο της Unifast Finance & Investments Public Company Limited ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Σταύρος Θεοδοσίου, Πρόεδρος

Γιώργος Πίπης, Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 μέχρι 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

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

|                                                   | Μετοχικό<br>κεφάλαιο<br>€ | Αποθεμα-<br>τικό υπέρ<br>το άρτιο (2)<br>€ | Διαφορά από<br>μετατροπή<br>μετοχικού<br>κεφαλαίου<br>σε ευρώ (2)<br>€ | Συσσωρευ-<br>μένες<br>ζημιές (1)<br>€ | Σύνολο<br>€ |
|---------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011                    | 499.392                   | 807.523                                    | 12.565                                                                 | (117.766)                             | 1.201.714   |
| Συνολικό εισόδημα<br>Ζημιά για το έτος            |                           |                                            |                                                                        | (55.823)                              | (55.823)    |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2011/<br>1 Ιανουαρίου 2012 | 499.392                   | 807.523                                    | 12.565                                                                 | (173.589)                             | 1.145.891   |
| Συνολικό εισόδημα<br>Ζημιά για το έτος            | -                         | -                                          | -                                                                      | (74.229)                              | (74.229)    |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012                       | 499.392                   | 807.523                                    | 12.565                                                                 | (247.818)                             | 1.071.662   |

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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 μέχρι 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

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

|                                                                                                                      | Σημ.  | 2012<br>€        | 2011<br>€          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|--------------------|
| <b>Ροή μετρητών από εργασίες</b>                                                                                     |       |                  |                    |
| Ζημιά πριν τη φορολογία                                                                                              |       | (74.050)         | (54.808)           |
| Αναπροσαρμογές για:                                                                                                  |       |                  |                    |
| Αποσβέσεις εγκαταστάσεων και εξοπλισμού                                                                              | 12    | -                | -                  |
| Ζημιά δίκαιης αξίας από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων | 15    | 540              | 4.260              |
| Πιστωτικούς τόκους                                                                                                   | 5     | (85.726)         | (78.431)           |
| Χρεωστικούς τόκους                                                                                                   | 7     | 38.725           | 61.695             |
|                                                                                                                      |       | <b>(120.511)</b> | <b>(67.284)</b>    |
| Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:                                                                                        |       |                  |                    |
| Αποθέματα                                                                                                            |       | 139.519          | (128.982)          |
| Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα                                                                                         |       | 13.400           | -                  |
| Άλλοι πιστωτές                                                                                                       |       | (1.162)          | (9.129)            |
| <b>Μετρητά που χρησιμοποιήθηκαν σε εργασίες</b>                                                                      |       | <b>31.246</b>    | <b>(205.395)</b>   |
| Φορολογία που πληρώθηκε                                                                                              |       | (179)            | (1.015)            |
| <b>Καθαρά μετρητά για εργασίες</b>                                                                                   |       | <b>31.067</b>    | <b>(206.410)</b>   |
| <b>Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες</b>                                                                   |       |                  |                    |
| Εισπράξεις από αποπληρωμές δανείων σε συγγενικά μέρη                                                                 | 20(β) | -                | 111.313            |
| Τόκοι που εισπράχθηκαν                                                                                               |       | 17.570           | -                  |
| <b>Καθαρά μετρητά από επενδυτικές δραστηριότητες</b>                                                                 |       | <b>17.570</b>    | <b>111.313</b>     |
| <b>Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>                                                                |       |                  |                    |
| Τόκοι που πληρώθηκαν                                                                                                 |       | -                | (54.919)           |
| Πληρωμή τραπεζικού δανεισμού                                                                                         |       | (134.666)        | (1.159.671)        |
| <b>Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>                                                              |       | <b>(134.666)</b> | <b>(1.214.590)</b> |
| <b>Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>                                                            |       | <b>(86.029)</b>  | <b>(1.309.687)</b> |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή του έτους</b>                                                          |       | <b>86.805</b>    | <b>1.396.492</b>   |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος του έτους</b>                                                          | 16    | <b>776</b>       | <b>86.805</b>      |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 18 μέχρι 42 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

### 1 Γενικές πληροφορίες

#### Χώρα συστάσεως

Η Unifast Finance & Investments Public Company Limited (η Εταιρεία) συστάθηκε στην Κύπρο στις 20 Σεπτεμβρίου 1989 σαν εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου Κεφ. 113 και στις 14 Μαΐου 1999 μετατράπηκε σε δημόσια εταιρεία. Το εγγεγραμμένο γραφείο της είναι στην Οδό Θεμιστοκλή Δέρβη 23, Κτίριο ΣΤΑΔΥΛ, 6<sup>ος</sup> Όροφος, 1066 Λευκωσία.

#### Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας, που δεν έχουν αλλάξει από τον προηγούμενο χρόνο, είναι οι επενδύσεις σε τίτλους δημοσίων εταιρειών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου και άλλων εταιρειών και η ανάπτυξη γης και ακινήτων.

#### Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Η Κυπριακή οικονομία έχει επηρεαστεί αρνητικά τα τελευταία χρόνια από τη διεθνή πιστωτική κρίση και την αστάθεια των χρηματαγορών. Κατά τη διάρκεια του 2012 υπήρξε σημαντική μείωση της διαθέσιμης ρευστότητας για δανεισμό από τα Κυπριακά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, λόγω κυρίως της χρηματοοικονομικής αστάθειας σε σχέση με την κρίση του Ελληνικού δημοσίου χρέους, περιλαμβανομένης της απομείωσης των Ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου, και των επιπτώσεων της στην Κυπριακή οικονομία. Η Κυπριακή Κυβέρνηση είναι σε διαπραγμάτευση με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, για οικονομική στήριξη. Ως αποτέλεσμα των υπό εξέλιξη διαπραγματεύσεων, επικρατεί αβεβαιότητα ως προς το οικονομικό περιβάλλον της Κύπρου.

Η περιορισμένη διαθεσιμότητα ρευστότητας για δανειοδότηση, σε συνδυασμό με τον αρνητικό ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας, θα μπορούσε να επηρεάσει (1) την ικανότητα της Εταιρείας να λάβει νέα δάνεια ή να αναχρηματοδοτήσει υφιστάμενο δανεισμό με όρους και προϋποθέσεις παρόμοιες με εκείνες που εφαρμόστηκαν σε προηγούμενες συναλλαγές της, (2) την ικανότητα των εμπορικών και άλλων χρεωστών της Εταιρείας να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα προς την Εταιρεία ποσά και (3) την ικανότητα της Εταιρείας να πωλήσει τα υπάρχοντα αποθέματα.

Η επιδείνωση των λειτουργικών συνθηκών θα μπορούσε να έχει επίσης αντίκτυπο στις προβλέψεις ταμειακών ροών της Διεύθυνσης της Εταιρείας και την εκτίμησή τους για την απομείωση των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Η διεύθυνση της Εταιρείας έχει αξιολογήσει:

- (1) Κατά πόσον οποιοσδήποτε προβλέψεις απομείωσης κρίνονται αναγκαίες για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος, με την εξέταση της οικονομικής κατάστασης και των προοπτικών αυτών των περιουσιακών στοιχείων στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προβλέψεις για εμπορικά εισπρακτέα προσδιορίζονται με τη χρήση του μοντέλου "προκληθεισών ζημιών" που απαιτείται από τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης για εισπρακτέα που προέκυψαν από γεγονότα του παρελθόντος και δεν επιτρέπουν την αναγνώριση ζημιών απομείωσης που θα μπορούσαν να προκύψουν από μελλοντικά γεγονότα, ασχέτως της πιθανότητας αυτών των μελλοντικών γεγονότων.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 1 Γενικές πληροφορίες (συνέχεια)

### Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

(2) Εάν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων της Εταιρείας υπερβαίνει το κόστος κτήσης. Όταν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι χαμηλότερη από το κόστος κτήσης, η διαφορά θα πρέπει να χρεωθεί στο κέρδος ή τη ζημιά για το έτος. Η ζήτηση για πολλά είδη ακινήτων έχει επηρεαστεί σημαντικά και οι συναλλαγές είναι λιγότερο συχνές, ως εκ τούτου η εκτιμώμενη τιμή πώλησης ενός ακινήτου βασίζεται σημαντικά στην κρίση.

(3) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα.

Η διεύθυνση της Εταιρείας δεν είναι σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην οικονομία της Κύπρου και κατά συνέπεια, ποια επίδραση, αν υπάρχει, θα μπορούσαν να έχουν στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Με βάση την αξιολόγηση που έγινε, η διεύθυνση της Εταιρείας έχει συμπεράνει ότι δεν χρειάζονται περαιτέρω προβλέψεις ή χρεώσεις απομείωσης.

Η διεύθυνση της Εταιρείας εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας της Εταιρείας και την επέκταση των εργασιών της στο παρών επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

## 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών

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

### Βάση ετοιμασίας

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

Κατά την ημερομηνία της έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, όλα τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και είναι εφαρμόσιμα από την 1 Ιανουαρίου 2012 και έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ μέσω της διαδικασίας υιοθέτησης που καθορίστηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την επανεκτίμηση σε δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

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

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

### Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

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

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων μια σειρά από νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που ισχύουν για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν μετά την 1 Ιανουαρίου 2012, και δεν έχουν εφαρμοστεί στην ετοιμασία αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### Αναγνώριση εισοδημάτων

Το εισόδημα επιμετρείται στη δίκαιη αξία της αντιπαροχής που εισπράχτηκε ή είναι εισπρακτέα και αντιπροσωπεύει ποσά εισπρακτέα για την πώληση προϊόντων και υπηρεσιών κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών της Εταιρείας, μετά την αφαίρεση Φόρου Προστιθέμενης Αξίας, επιστροφών και εκπτώσεων.

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

#### (α) Πωλήσεις γης

Οι πωλήσεις γης αναγνωρίζονται όταν σημαντικοί κίνδυνοι και οφέλη ιδιοκτησίας της γης έχουν μεταφερθεί στον πελάτη. Αυτό γίνεται συνήθως όταν η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να πωλήσει ή να παραδώσει την γη στον πελάτη, ο πελάτης έχει αποδεχθεί και έχει προπληρώσει την γη και η αποπληρωμή των υπολοίπων εισπρακτέων ποσών είναι εύλογα εξασφαλισμένη.

#### (β) Κέρδος/ζημιά από πώληση ή επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Ως εισόδημα/έξοδα αναγνωρίζεται το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που έλαβε χώρα κατά τη διάρκεια του έτους.

Το κέρδος/ζημιά από τη πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων υπολογίζεται με βάση τη λογιστική αξία και το καθαρό προϊόν πώλησης, τα οποία συμπεριλαμβάνουν τα χρηματιστηριακά έξοδα αγοράς/πώλησης αντίστοιχα.

Το κέρδος/ζημιά που προκύπτει από την επανεκτίμηση της αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων την ημέρα του ισολογισμού περιλαμβάνεται στη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

### Αναγνώριση εισοδημάτων (συνέχεια)

#### (γ) Πιστωτικά μερίσματα

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

#### (δ) Πιστωτικοί τόκοι

Οι πιστωτικοί τόκοι αναγνωρίζονται κατά αναλογία χρόνου χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

### Μετατροπή ξένου νομίσματος

#### Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

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

### Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

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

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

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

### Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

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

### Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Όλα τα στοιχεία εγκαταστάσεων και εξοπλισμού παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον αποσβέσεις.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τη σταθερή μέθοδο ώστε να κατανεμηθεί το κόστος μείον η υπολειμματική αξία του κάθε στοιχείου εγκαταστάσεων και εξοπλισμού στο διάστημα της εκτιμημένης ωφέλιμης ζωής τους. Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης είναι ως εξής:

|                          | %  |
|--------------------------|----|
| Έπιπλα και σκεύη         | 10 |
| Ηλεκτρονικοί υπολογιστές | 20 |

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

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

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

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

### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

#### (α) Ταξινόμηση

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της στις ακόλουθες κατηγορίες: χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και δάνεια και εισπρακτέα. Η ταξινόμηση εξαρτάται από το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Η Διεύθυνση αποφασίζει την κατάλληλη ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

#### (α) Ταξινόμηση (συνέχεια)

##### (i) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Αυτή η κατηγορία έχει δύο υποκατηγορίες: χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία προς εμπορία και αυτά που ορίστηκαν σε δίκαιη αξία μέσω των εισοδημάτων κατά την αρχική αναγνώριση. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται στην υποκατηγορία προς εμπορία αν αγοράστηκε κυρίως για σκοπούς πώλησης σε βραχυπρόθεσμη βάση. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ορίστηκαν σε δίκαιη αξία μέσω των εισοδημάτων κατά την αρχική αναγνώριση είναι εκείνα η απόδοση των οποίων αξιολογείται με βάση τη δίκαιη αξία, σύμφωνα με τη στοιχειοθετημένη επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας. Πληροφορίες με βάση τη δίκαιη αξία σχετικά με αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παρέχονται εσωτερικά στα βασικά διοικητικά στελέχη της Εταιρείας. Τα περιουσιακά στοιχεία στην κατηγορία αυτή ταξινομούνται ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία αν είναι προς εμπορία ή αναμένεται να πωληθούν μέσα σε δώδεκα μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

##### (ii) Δάνεια και εισπρακτέα

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

#### (β) Αναγνώριση και αποτίμηση

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

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των εισοδημάτων, παρουσιάζονται μετέπειτα σε δίκαιη αξία. Τα δάνεια και εισπρακτέα παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

## 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

#### (β) Αναγνώριση και αποτίμηση (συνέχεια)

Κέρδη ή ζημιές που προέρχονται από αλλαγές στη δίκαιη αξία της κατηγορίας 'χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων' παρουσιάζονται στις κερδοζημιές στην περίοδο κατά την οποία προκύπτουν. Μερίσματα που εισπράττονται από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές ως μέρος των άλλων εσόδων, όταν αποδειχθεί το δικαίωμα της Εταιρείας να εισπράξει.

#### (γ) Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού κατά πόσον υπάρχουν αντικειμενικά στοιχεία ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει υποστεί απομείωση στην αξία.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί και οι ζημιές απομείωσης προκύπτουν μόνον όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης ως αποτέλεσμα ενός ή περισσοτέρων γεγονότων που συνέβησαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου («ζημιογόνο γεγονός») και αυτό το ζημιογόνο γεγονός (ή γεγονότα) έχει αντίκτυπο στις εκτιμημένες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Ένδειξη απομείωσης μπορεί να περιλαμβάνει ενδείξεις ότι οι οφειλέτες ή μια ομάδα οφειλετών αντιμετωπίζει σημαντικά οικονομικά προβλήματα, δυσκολίες ή αδυναμία πληρωμής τόκων ή κεφαλαίου, η πιθανότητα ότι θα κηρύξει πτώχευση ή άλλη οικονομική αναδιοργάνωση, και όπου παρατηρήσιμα στοιχεία υποδεικνύουν ότι υπάρχει μια μετρήσιμη μείωση των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, όπως μεταβολές στις καθυστερημένες πληρωμές ή οικονομικές συνθήκες που συσχετίζονται με τις αθετήσεις.

Για την κατηγορία δάνειων και εισπρακτέων, το ποσό της ζημιάς υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρώντας μελλοντικές πιστωτικές ζημιές που δεν έχουν πραγματοποιηθεί) προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού στοιχείου. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται και το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές. Εάν ένα δάνειο ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διακρατούμενα μέχρι τη λήξη έχει κυμαινόμενο επιτόκιο, το προεξοφλητικό επιτόκιο για τον υπολογισμό της ζημιάς απομείωσης είναι το τρέχον πραγματικό επιτόκιο που καθορίζεται από τη σύμβαση. Ως πρακτική λύση, η Εταιρεία μπορεί να υπολογίσει την απομείωση με βάση την δίκαιη αξία ενός μέσου χρησιμοποιώντας τις παρατηρήσιμες τιμές αγοράς.

Εάν, σε μεταγενέστερη περίοδο, το ποσό της ζημιάς απομείωσης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης (όπως βελτίωση της πιστωτικής ικανότητας του οφειλέτη), η αντιστροφή της προηγούμενης ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

### Αποθέματα

Τα αποθέματα εμφανίζονται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Η τιμή κόστους περιλαμβάνει άλλα άμεσα έξοδα. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, μείον έξοδα διάθεσης.

### Εμπορικά εισπρακτέα

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

### Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

### Προβλέψεις

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

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.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 2 Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

### Δανεισμός

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

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

Τα κόστη δανεισμού αποτελούν τόκο και άλλα έξοδα με τα οποία επιβαρύνεται η Εταιρεία σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων, περιλαμβανομένου τόκου δανεισμού, απόσβεση εκπτώσεων ή επιμίσθιου που σχετίζονται με δανεισμό και απόσβεση επιπλέον κόστους που σχετίζεται με τη διευθέτηση δανεισμού.

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

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

### Πιστωτές

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

### Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και καταθέσεις στην τράπεζα.

### Συγκριτικές πληροφορίες

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

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

### (α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας επικεντρώνεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών και αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από ένα κεντρικό γενικό λογιστήριο σύμφωνα με αρχές που εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

#### • Κίνδυνος αγοράς

##### Κίνδυνος τιμής αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς μετοχικών τίτλων λόγω επενδύσεων που κατέχονται από την Εταιρεία και ταξινομούνται στον ισολογισμό ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών γης.

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε μετοχικούς τίτλους άλλων εταιρειών οι οποίες εμπορεύονται δημόσια περιλαμβάνονται στο Γενικό Δείκτη του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου και στο Σύνθετο Δείκτη του Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει περιληπτικά την επίδραση αυξήσεων/μειώσεων του γενικού δείκτη τιμών του ΧΑΚ στο κέρδος για το έτος μετά τη φορολογία. Η ανάλυση βασίζεται στην υπόθεση ότι οι δείκτες μετοχικών τίτλων αυξήθηκαν/μειώθηκαν κατά 10% (2011: 10%) με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές και οι μετοχικοί τίτλοι της Εταιρείας κινήθηκαν σύμφωνα με την ιστορική συσχέτιση τους με το δείκτη:

| Δείκτης                                      | Επίδραση στο κέρδος<br>μετά τη φορολογία σε € |      |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------|
|                                              | 2012                                          | 2011 |
| Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου – Γενικός Δείκτης | 540                                           | 589  |

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

Με σκοπό τη διαχείριση του κινδύνου τιμής αγοράς, η Εταιρεία διευρύνει το φάσμα του χαρτοφυλακίου της. Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου γίνεται σύμφωνα με τα όρια που καθορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

### (α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

**Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία**

Ο κίνδυνος επιτοκίου της Εταιρείας προέρχεται από δανεισμό. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012, εάν τα επιτόκια σε δανεισμό που αποτιμάται σε Ευρώ ήταν κατά 1% (2011: 1%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, το κέρδος για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €17.254 (2011: €6.201) χαμηλότερο/ψηλότερο, κυρίως ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων χρεωστικών τόκων σε δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια.

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

#### • Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς και από έκθεση σε εκκρεμή εισπρακτέα και δεσμευτικές συναλλαγές. Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ποιότητα του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, προηγούμενες εμπειρίες και άλλους παράγοντες. Τα τραπεζικά υπόλοιπα κρατούνται σε χρηματοοικονομικούς οργανισμούς με υψηλή πιστωτική αξιοπιστία και η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που περιορίζουν την έκθεση της σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με κάθε χρηματοοικονομικό οργανισμό. Δεν γίνεται χρήση πιστωτικών ορίων. Η Διεύθυνση δεν αναμένει οποιεσδήποτε ζημιές από μη εκπλήρωση υποχρεώσεων εκ μέρους αυτών των συμβαλλόμενων μερών.

#### • Κίνδυνος ρευστότητας

Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας σε σχετικές κατηγορίες λήξεων, με βάση την εναπομένουσα περίοδο κατά την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι 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.

|                                | Λιγότερο από<br>1 χρόνο<br>€ | Από 1 μέχρι<br>2 χρόνια<br>€ | Από 2 μέχρι<br>5 χρόνια<br>€ |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Στις 31 Δεκεμβρίου 2012</b> |                              |                              |                              |
| Δανεισμός                      | 180.000                      | 1.218.747                    | 1.551.123                    |
| Άλλοι πιστωτές                 | 51.956                       | -                            | -                            |
|                                | <u>231.956</u>               | <u>1.218.747</u>             | <u>1.551.123</u>             |
| <b>Στις 31 Δεκεμβρίου 2011</b> |                              |                              |                              |
| Δανεισμός                      | 705.120                      | 1.625.846                    | 581.512                      |
| Άλλοι πιστωτές                 | 53.118                       | -                            | -                            |
|                                | <u>758.238</u>               | <u>1.625.846</u>             | <u>581.512</u>               |

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

### (α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### • Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Η συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται τη διατήρηση ικανοποιητικών ποσών μετρητών και εμπορεύσιμων τίτλων, τη διαθεσιμότητα χρηματοδότησης μέσω ικανοποιητικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων για εξασφάλιση και τη δυνατότητα διευθέτησης ανοικτών θέσεων στην αγορά.

### (β) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Η σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και 2011 ήταν ως εξής:

|                                                         | 2012<br>€ | 2011<br>€ |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Σύνολο δανεισμού (Σημ. 18)                              | 2.795.997 | 2.766.568 |
| Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 16)       | (776)     | (86.805)  |
| Καθαρός δανεισμός                                       | 2.795.221 | 2.679.763 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων                                  | 1.121.662 | 1.145.891 |
| Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση      | 3.916.883 | 3.825.654 |
| Σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων | 71%       | 70%       |

Η σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων κατά το 2012 δεν έχει αλλάξει ουσιαστικά από το 2011.

Οι επιδιώξεις της Εταιρείας όταν διαχειρίζεται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει ως λειτουργούσα δραστηριότητα με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους μετόχους και ωφελήματα για άλλα πρόσωπα που έχουν συμφέροντα στην Εταιρεία και να διατηρήσει την καταλληλότερη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσει το κόστος κεφαλαίου.

Με σκοπό να διατηρήσει ή να μεταβάλει την κεφαλαιουχική της δομή, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλει το ποσό των μερισμάτων που πληρώνονται στους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να πωλήσει αποθέματα για να μειώσει το δανεισμό της.

Σύμφωνα με άλλους στη βιομηχανία, η Εταιρεία παρακολουθεί το κεφάλαιο στη βάση της σχέσης του δανεισμού ως προς το σύνολο των απασχολούμενων κεφαλαίων. Η σχέση αυτή υπολογίζεται ως τον καθαρό δανεισμό διαιρούμενο 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.

Κατά τη διάρκεια του 2012, η στρατηγική της Εταιρείας, η οποία δεν είχε διαφοροποιηθεί από το 2011, ήταν η διατήρηση σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων ανάμεσα στο 50% και 75%.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

### (γ) Εκτίμηση δίκαιων αξιών

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

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

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της Εταιρείας τα οποία είναι υπολογισμένα σε δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2012.

|                                                                                              | Επίπεδο 1    | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3    | Συνολικό υπόλοιπο |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|--------------|-------------------|
|                                                                                              | €            | €         | €            | €                 |
| <b>Περιουσιακά στοιχεία</b>                                                                  |              |           |              |                   |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των εισοδημάτων: |              |           |              |                   |
| - Εμπορικοί τίτλοι                                                                           | 6.000        | -         | 3.204        | 9.204             |
| <b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία</b>                             | <b>6.000</b> | <b>-</b>  | <b>3.204</b> | <b>9.204</b>      |

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της Εταιρείας τα οποία είναι υπολογισμένα σε δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2011.

|                                                                                              | Επίπεδο 1    | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3    | Συνολικό υπόλοιπο |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|--------------|-------------------|
|                                                                                              | €            | €         | €            | €                 |
| <b>Περιουσιακά στοιχεία</b>                                                                  |              |           |              |                   |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των εισοδημάτων: |              |           |              |                   |
| - Εμπορικοί τίτλοι                                                                           | 6.540        |           | 3.204        | 9.744             |
| <b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία</b>                             | <b>6.540</b> | <b>-</b>  | <b>3.204</b> | <b>9.744</b>      |

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπορεύονται σε ενεργείς αγορές βασίζεται στις χρηματιστηριακές τιμές την ημερομηνία του ισολογισμού. Μια αγορά θεωρείται ως ενεργή, εάν οι χρηματιστηριακές τιμές είναι άμεσα και τακτικά διαθέσιμες από ένα χρηματιστήριο, έμπορο, χρηματιστή, βιομηχανικό όμιλο, υπηρεσία εκτίμησης, ή εποπτική υπηρεσία, και εκείνες οι τιμές αντιπροσωπεύουν πραγματικές και συχνές συναλλαγές αγοράς σε καθαρά εμπορική βάση. Η χρηματιστηριακή τιμή που χρησιμοποιείται για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχει η Εταιρεία είναι η τρέχουσα τιμή προσφοράς. Αυτά τα μέσα περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1. Τα μέσα που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 περιλαμβάνουν κυρίως επενδύσεις σε μετοχές στα Χρηματιστήρια Αξιών Κύπρου και εταιρικά ομόλογα εισηγμένα στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου, που ταξινομούνται ως εμπορικοί τίτλοι.

## 3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

### (γ) Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

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

Εάν ένα ή περισσότερα από τα βασικά δεδομένα δεν βασίζεται σε παρατηρήσιμα γεγονότα της αγοράς, το μέσο περιλαμβάνεται στο επίπεδο 3.

Συγκεκριμένες μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιούνται στην εκτίμηση της δίκαιης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων περιλαμβάνουν:

- Χρηματιστηριακές τιμές αγοράς ή προσφερόμενες τιμές από έμπορο για παρόμοια μέσα.
- Αναφορά σε παρόμοιους τίτλους κάνοντας μέγιστη χρήση δεδομένων της αγοράς και ελάχιστη χρήση εσωτερικών δεδομένων της Εταιρείας.

## 4 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις

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

### (i) Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

Η Εταιρεία κάνει υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Ως αποτέλεσμα οι λογιστικοί υπολογισμοί σπανίως ισούνται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Δεν υπάρχουν υπολογισμοί και παραδοχές που πιθανόν να προκαλέσουν ουσιώδεις αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων κατά το επόμενο οικονομικό έτος.

### (ii) Σημαντικοί εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας

#### • Απομείωση αποθεμάτων

Η Εταιρεία ακολουθεί τις πρόνοιες του ΔΛΠ2 για να αποφασίσει κατά πόσο τα αποθέματα έχουν υποστεί απομείωση στην αξία. Αυτή η απόφαση απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης. Στην άσκηση της κρίσης αυτής, η Εταιρεία αξιολογεί κατά πόσο η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων είναι χαμηλότερη του κόστους τους και αναπροσαρμόζει τα αποθέματα της ανάλογα.

Κατά την ημερομηνία του ισολογισμού η Διεύθυνση αποφάσισε με βάση την τρέχουσα τιμή των ακινήτων προς πώληση την απομείωση αποθεμάτων στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους για ποσό €50.000 (Σημ.13).

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 5 Άλλα έσοδα

|                                                | 2012<br>€     | 2011<br>€     |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Πιστωτικοί τόκοι:                              |               |               |
| Τραπεζικά υπόλοιπα                             | 1.196         | 6.775         |
| Δάνεια σε συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 20 (β)) | 68.147        | 71.656        |
|                                                | <u>69.343</u> | <u>78.431</u> |
| Αντιστροφή χρεωστικού τόκου                    | <u>16.383</u> | <u>-</u>      |
|                                                | <u>85.726</u> | <u>78.431</u> |

## 6 Ανάλυση εξόδων κατά είδος

|                                                             | 2012<br>€      | 2011<br>€     |
|-------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Απομείωση αποθεμάτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία          | 50.000         | -             |
| Αποσβέσεις εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 12)           | -              | -             |
| Κόστος πωλήσεων γης                                         | 20.534         | 18.789        |
| Λογιστικές υπηρεσίες (Σημ. 20 (α))                          | 23.920         | 23.579        |
| Αμοιβή ελεγκτών                                             | 8.100          | 9.000         |
| Συμβουλευτικές υπηρεσίες                                    | 4.244          | 3.771         |
| Έξοδα χρηματιστηρίου                                        | 9.511          | 10.209        |
| Τραπεζικά έξοδα                                             | 1.737          | 1.749         |
| Λοιπά έξοδα                                                 | 2.465          | 587           |
| Συνολικό κόστος πωλήσεων και εξόδων διοικητικής λειτουργίας | <u>120.511</u> | <u>67.684</u> |

Κατά τη διάρκεια του έτους δεν υπήρξαν άλλες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτικό γραφείο της Εταιρείας.

## 7 Χρηματοδοτικά έξοδα

|                      | 2012<br>€ | 2011<br>€ |
|----------------------|-----------|-----------|
| Χρεωστικοί τόκοι:    |           |           |
| Τραπεζικός δανεισμός | 38.725    | 61.695    |

## 8 Χρέωση φορολογίας

|                     | 2012<br>€  | 2011<br>€    |
|---------------------|------------|--------------|
| Τρέχουσα φορολογία: |            |              |
| Αμυντική εισφορά    | 179        | 1.015        |
| Χρέωση φορολογίας   | <u>179</u> | <u>1.015</u> |

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 8 Χρέωση φορολογίας (συνέχεια)

Ο φόρος επί της ζημιάς της Εταιρείας πριν τη φορολογία διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας το εφαρμόσιμο ποσοστό φορολογίας ως εξής:

|                                                                                                               | 2012<br>€       | 2011<br>€ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
| Ζημιά πριν τη φορολογία                                                                                       | <b>(24.050)</b> | (54.808)  |
| Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμόσιμο ποσοστό εταιρικής φορολογίας ύψους 10%                                  | <b>(2.405)</b>  | (5.481)   |
| Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς                                         | <b>1.005</b>    | 1.021     |
| Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία                                 | <b>(120)</b>    | -         |
| Ειδική εισφορά για την άμυνα                                                                                  | <b>179</b>      | 1.015     |
| Φορολογική επίδραση φορολογικών ζημιών για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί απαίτηση αναβαλλόμενης φορολογίας | <b>1.520</b>    | 4.460     |
| Χρέωση φορολογίας                                                                                             | <b>179</b>      | 1.015     |

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου για την Εταιρεία είναι 10%.

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

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

Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματα από εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 15%; αυξήθηκε σε 17% από την 31 Αυγούστου 2011; αυξήθηκε σε 20% από την 1 Ιανουαρίου 2012 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2013. Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματα που εισπράχτηκαν από την 1 Ιανουαρίου 2012 και μετά από άλλες εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι της Κύπρου, μπορεί επίσης να υπόκεινται σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα.

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

## 9 Ζημιά ανά μετοχή

|                                                                                       | 2012             | 2011      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|
| Καθαρή ζημιά για το έτος που αναλογεί στους μετόχους (€)                              | <b>(71.229)</b>  | (55.823)  |
| Συνολικός/Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήσαν εκδομένες κατά τη διάρκεια του έτους | <b>9.987.836</b> | 9.987.836 |
| Βασική ζημιά ανά μετοχή (σεντ)                                                        | <b>(0,74)</b>    | (0,56)    |

Η πλήρως κατανεμημένη ζημιά ανά μετοχή δεν διαφέρει από τη βασική ζημιά ανά μετοχή.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 10 Χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία

|                                                                                                   | Δάνεια και<br>εισπρακτέα<br>€ | Περιουσιακά<br>στοιχεία που<br>αποτιμούνται<br>σε δίκαιη αξία<br>μέσω των<br>εισοδημάτων<br>€ | Σύνολο<br>€      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>31 Δεκεμβρίου 2012</b>                                                                         |                               |                                                                                               |                  |
| Περιουσιακά στοιχεία όπως<br>παρουσιάζονται στον ισολογισμό                                       |                               |                                                                                               |                  |
| Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα                                                                      | 1.250.846                     | -                                                                                             | 1.250.846        |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που<br>αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των<br>εισοδημάτων | -                             | 9.204                                                                                         | 9.204            |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα                                                                  | 776                           | -                                                                                             | 776              |
| <b>Σύνολο</b>                                                                                     | <b>1.251.622</b>              | <b>9.204</b>                                                                                  | <b>1.260.826</b> |

|                                                        |  | Άλλες χρηματο-<br>οικονομικές<br>υποχρεώσεις<br>€ |
|--------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------|
| <b>Υποχρεώσεις όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό</b> |  |                                                   |
| Δανεισμός                                              |  | 2.795.997                                         |
| Άλλοι πιστωτές                                         |  | 51.956                                            |
| <b>Σύνολο</b>                                          |  | <b>2.847.953</b>                                  |

|                                                                                                   | Δάνεια και<br>εισπρακτέα<br>€ | Περιουσιακά<br>στοιχεία που<br>αποτιμούνται<br>σε δίκαιη αξία<br>μέσω των<br>εισοδημάτων<br>€ | Σύνολο<br>€      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>31 Δεκεμβρίου 2011</b>                                                                         |                               |                                                                                               |                  |
| Περιουσιακά στοιχεία όπως<br>παρουσιάζονται στον ισολογισμό                                       |                               |                                                                                               |                  |
| Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα                                                                      | 1.327.075                     |                                                                                               | 1.327.075        |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που<br>αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των<br>εισοδημάτων |                               | 9.744                                                                                         | 9.744            |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα                                                                  | 86.805                        |                                                                                               | 86.805           |
|                                                                                                   | <b>1.413.880</b>              | <b>9.744</b>                                                                                  | <b>1.423.624</b> |

|                                                        |  | Άλλες χρηματο-<br>οικονομικές<br>υποχρεώσεις<br>€ |
|--------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------|
| <b>Υποχρεώσεις όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό</b> |  |                                                   |
| Δανεισμός                                              |  | 2.766.568                                         |
| Άλλοι πιστωτές                                         |  | 53.118                                            |
|                                                        |  | <b>2.819.686</b>                                  |

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 11 Πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

|                                                                          | 2012<br>€        | 2011<br>€ |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|
| <b>Εισπρακτέα που δεν είναι ληξιπρόθεσμα ή απομειωμένα</b>               |                  |           |
| Συμβαλλόμενα μέρη χωρίς εξωτερική πιστωτική αξιολόγηση                   |                  |           |
| Ομάδα 1                                                                  | <b>33.200</b>    | 46.600    |
| Ομάδα 2                                                                  | <b>1.192.495</b> | 1.255.324 |
| Ομάδα 3                                                                  | <b>25.151</b>    | 25.151    |
|                                                                          | <hr/>            | <hr/>     |
| Σύνολο εισπρακτέων που δεν είναι ληξιπρόθεσμα ή απομειωμένα              | <b>1.250.846</b> | 1.327.075 |
|                                                                          | <hr/>            | <hr/>     |
| <b>Μετρητά στην τράπεζα και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις (1)</b> |                  |           |
| Caa2 (2)                                                                 | <b>196</b>       | 86.191    |
|                                                                          | <hr/>            | <hr/>     |
|                                                                          | <b>196</b>       | 86.191    |
|                                                                          | <hr/>            | <hr/>     |

(1) Το υπόλοιπο του στοιχείου του ισολογισμού 'ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα' είναι μετρητά σε χαρτοφυλάκιο επενδύσεων.

(2) Σύμφωνα με αξιολόγηση Moody's ημερομηνίας 11 Απριλίου 2013.

Ομάδα 1 – υφιστάμενοι πελάτες (περισσότερο από 6 μήνες) χωρίς αθετήσεις εκπλήρωσης υποχρεώσεων στο παρελθόν.

Ομάδα 2 – συγγενικά μέρη χωρίς αθετήσεις εκπλήρωσης υποχρεώσεων στο παρελθόν.

Ομάδα 3 – άλλα εισπρακτέα χωρίς αθετήσεις εκπλήρωσης υποχρεώσεων στο παρελθόν.

Κανένα από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν είναι ούτε ληξιπρόθεσμα ούτε απομειωμένα δεν έχει τύχει επαναδιαπραγμάτευσης.

Κανένα από τα δάνεια και εισπρακτέα από συγγενικά μέρη δεν είναι ληξιπρόθεσμο ή απομειωμένο.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 12 Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

|                                               | Έπιπλα, σκεύη<br>και εξοπλισμός<br>γραφείου<br>€ | Ηλεκτρονικοί<br>υπολογιστές<br>€ | Σύνολο<br>€     |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| <b>Την 1 Ιανουαρίου 2011</b>                  |                                                  |                                  |                 |
| Κόστος                                        | 13.571                                           | 22.654                           | <b>36.225</b>   |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις                      | (13.571)                                         | (22.654)                         | <b>(36.225)</b> |
| Καθαρή λογιστική αξία                         | -                                                | -                                | -               |
| <b>Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2011</b> |                                                  |                                  |                 |
| Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους     | -                                                | -                                | -               |
| Χρέωση απόσβεσης                              | -                                                | -                                | -               |
| Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους     | -                                                | -                                | -               |
| <b>Στις 31 Δεκεμβρίου 2011</b>                |                                                  |                                  |                 |
| Κόστος                                        | 13.571                                           | 22.654                           | <b>36.225</b>   |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις                      | (13.571)                                         | (22.654)                         | <b>(36.225)</b> |
| Καθαρή λογιστική αξία                         | -                                                | -                                | -               |
| <b>Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012</b> |                                                  |                                  |                 |
| Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους     | -                                                | -                                | -               |
| Χρέωση απόσβεσης                              | -                                                | -                                | -               |
| Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους     | -                                                | -                                | -               |
| <b>Στις 31 Δεκεμβρίου 2012</b>                |                                                  |                                  |                 |
| Κόστος                                        | 13.571                                           | 22.654                           | <b>36.225</b>   |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις                      | (13.571)                                         | (22.654)                         | <b>(36.225)</b> |
| Καθαρή λογιστική αξία                         | -                                                | -                                | -               |

## 13 Αποθέματα

|                  | 2012<br>€        | 2011<br>€ |
|------------------|------------------|-----------|
| Γη προς ανάπτυξη | <b>2.658.666</b> | 2.541.830 |

Το πιο πάνω ποσό περιλαμβάνει 3 τεμάχια γης στις περιοχές Καϊμακλίου, Νήσου και Σιά, κόστους €798.986, €193.969 και €1.715.711 αντίστοιχα.

Το κόστος των αποθεμάτων, που αναγνωρίστηκε ως έξοδο και περιλαμβάνεται στο κόστος πωλήσεων, ανήλθε σε €20.534 (2011: €18.789). Το κόστος πωλήσεων συμπεριλαμβάνει επίσης απομείωση αποθεμάτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία ύψους €50.000 (2011: €Μηδέν) Σημ. 6.

Η γη προς ανάπτυξη είναι υποθηκευμένη για εξασφάλιση δανείων (Σημ. 18).

Αποθέματα αξίας €1.665.711 (2011: €Μηδέν) παρουσιάζονται στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους. Όλα τα άλλα αποθέματα παρουσιάζονται σε τιμή κόστους.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 14 Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

|                                        | 2012<br>€        | 2011<br>€        |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Εμπορικά εισπρακτέα                    | 33.200           | 46.600           |
| Δάνεια σε συγγενικά μέρη (Σημ. 20 (β)) | 1.192.495        | 1.255.324        |
| Άλλα εισπρακτέα                        | 25.151           | 25.151           |
|                                        | <u>1.250.846</u> | <u>1.327.075</u> |

Οι δίκαιες αξίες των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων είναι ως εξής:

|                                        | 2012<br>€        | 2011<br>€        |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Εμπορικά εισπρακτέα                    | 33.200           | 46.600           |
| Δάνεια σε συγγενικά μέρη (Σημ. 20 (β)) | 1.192.495        | 1.255.324        |
| Άλλα εισπρακτέα                        | 25.151           | 25.151           |
|                                        | <u>1.250.846</u> | <u>1.327.075</u> |

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012, εμπορικά εισπρακτέα ύψους €33.200 (2011: €46.600) δεν ήταν ληξιπρόθεσμα ούτε απομειωμένα.

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

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο την ημερομηνία του ισολογισμού είναι η λογιστική αξία κάθε ομάδας εισπρακτέων που αναφέρεται πιο πάνω. Η Εταιρεία δεν έχει οποιοδήποτε ενέχυρο ως εξασφάλιση.

## 15 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

|                                                                                                   | 2012<br>€    | 2011<br>€    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Εισηγμένοι τίτλοι - προς εμπορία                                                                  |              |              |
| Μετοχικοί τίτλοι - Ευρώ - Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου                                              | 6.000        | 6.540        |
| Μη εισηγμένοι τίτλοι – ορίστηκαν σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση |              |              |
| Μετοχικοί τίτλοι                                                                                  | 3.204        | 3.204        |
|                                                                                                   | <u>9.204</u> | <u>9.744</u> |

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται στις ροές μετρητών από εργασίες ως μέρος των αλλαγών στο κεφάλαιο κίνησης στην κατάσταση ταμειακών ροών.

Αλλαγές στις δίκαιες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται στις κερδοζημιές και αναλύονται ως εξής:

|                                                                                                              | 2012<br>€ | 2011<br>€ |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων – προς εμπορία |           |           |
| Ζημιές δίκαιης αξίας                                                                                         | 540       | 4.260     |

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 15 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ορίστηκαν σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση είναι εκείνα η απόδοση των οποίων αξιολογείται με βάση τη δίκαιη αξία, σύμφωνα με τη στοιχειοθετημένη επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας. Πληροφορίες με βάση τη δίκαιη αξία αυτών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων παρέχονται εσωτερικά στα βασικά διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας. Η επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας είναι να επενδύει ρευστά διαθέσιμα σε μετοχικούς τίτλους ως μέρος της μακροχρόνιας στρατηγικής ανάπτυξης κεφαλαίων της Εταιρείας.

Η δίκαιη αξία όλων των μετοχικών τίτλων βασίζεται στις τρέχουσες τιμές προσφοράς τους σε ενεργές αγορές εκτός από τους μη εισηγμένους τίτλους. Η δίκαιη αξία των μη εισηγμένων τίτλων βασίζεται σε μεθόδους αποτίμησης που περιλαμβάνουν τη χρήση πρόσφατων συναλλαγών που έγιναν σε καθαρά εμπορική βάση και αναφορά σε παρόμοιους τίτλους.

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2012 αποτελείτο από τίτλους ως ακολούθως:

|                                                        | 2012<br>%     | 2011<br>%     |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Εταιρείες εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου    |               |               |
| Κλάδος χρηματοοικονομικών                              | 63,02         | 64,66         |
| Κλάδος υπηρεσιών υποστήριξης                           | 2,17          | 2,46          |
|                                                        | <u>65,19</u>  | <u>67,12</u>  |
| Εταιρείες μη εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου | 34,81         | 32,88         |
|                                                        | <u>100,00</u> | <u>100,00</u> |

## 16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

|                                    | 2012<br>€  | 2011<br>€     |
|------------------------------------|------------|---------------|
| Μετρητά στην τράπεζα               | 196        | 86.191        |
| Μετρητά σε χαρτοφυλάκιο επενδύσεων | 580        | 614           |
|                                    | <u>776</u> | <u>86.805</u> |

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

|                                            | 2012<br>€  | 2011<br>€     |
|--------------------------------------------|------------|---------------|
| Ευρώ – νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης | <u>776</u> | <u>86.805</u> |

### Μη ταμειακές συναλλαγές

Οι κύριες μη ταμειακές συναλλαγές κατά τη διάρκεια του τρέχοντος έτους ήταν η αποπληρωμή δανείων σε συγγενικά μέρη μέσω πληρωμής εξόδων της Εταιρείας.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 17 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

|                                                                       | Αριθμός<br>μετοχών | Μετοχικό<br>κεφάλαιο<br>€ | Αποθεματικό<br>υπέρ το<br>άρτιο<br>€ | Διαφορά<br>από<br>μετατροπή<br>μετοχικού<br>κεφαλαίου<br>σε ευρώ<br>€ | Ολικό<br>€ |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| Την 1 Ιανουαρίου 2011/<br>1 Ιανουαρίου 2012 και<br>31 Δεκεμβρίου 2012 | 9.987.836          | 499.392                   | 807.523                              | 12.565                                                                | 1.319.480  |

Ο συνολικός εγκεκριμένος αριθμός συνήθων μετοχών είναι 50.000.000 μετοχές (2011: 50.000.000 μετοχές) με ονομαστική αξία €0,05 ανά μετοχή. Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξολοκλήρου.

Το αποθεματικό υπέρ το άρτιο και το αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ δεν είναι διανεμητέα υπό μορφή μερίσματος.

## 18 Δανεισμός

|                                         | 2012<br>€        | 2011<br>€        |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Βραχυπρόθεσμος</b>                   |                  |                  |
| Τραπεζικός δανεισμός                    | 180.000          | 705.120          |
| <b>Μη βραχυπρόθεσμος</b>                |                  |                  |
| Τραπεζικός δανεισμός                    | 2.615.997        | 2.061.448        |
| <b>Σύνολο δανεισμού</b>                 | <b>2.795.997</b> | <b>2.766.568</b> |
| <b>Λήξη μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού</b> |                  |                  |
| Από 1 μέχρι 2 έτη                       | 1.151.042        | 1.518.375        |
| Από 2 μέχρι 5 έτη                       | 1.464.955        | 543.073          |
|                                         | <b>2.615.997</b> | <b>2.061.448</b> |

Τραπεζικό δάνειο ύψους €1.127.043 είναι αποπληρωτέο με τριμηνιαίες δόσεις μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2014, και τραπεζικό δάνειο ύψους €1.668.954 είναι αποπληρωτέο με μηνιαίες δόσεις μέχρι τον Απρίλιο του 2015, με περίοδο χάριτος 2 χρόνων. Τα τραπεζικά δάνεια είναι εξασφαλισμένα ως εξής:

- (α) Με υποθήκη ύψους €1.366.881 (2011: €1.366.881) επί της γης προς ανάπτυξη στο Καϊμακλί.
- (β) Με υποθήκη ύψους €367.349 (2011: €367.349) επί της γης προς ανάπτυξη στην Νήσου.
- (γ) Με υποθήκη ύψους €1.231.000 (2011: €1.231.000) πλέον τόκους επί της γης προς ανάπτυξη στην Σιά.
- (δ) Με εκχώρηση εισοδημάτων που θα προκύψουν από την εκμετάλλευση της γης προς ανάπτυξη στο Καϊμακλί, Νήσου και στη Σιά.
- (ε) Με απεριόριστη εταιρική εγγύηση της εταιρείας Λατομεία Φαρμακάς Ατδ και περιορισμένη εταιρική εγγύηση της εταιρείας Λατομεία Φαρμακάς Ατδ για €1.530.000 πλέον τόκους.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 18 Δανεισμός (συνέχεια)

- (στ) Με ασφάλεια ζωής του επιχειρηματία κ. Γεώργιου Πίπη.
- (ζ) Με κυμαινόμενη επιβάρυνση για το ποσό των €3.038.000 (2011: €100.000) πλέον τόκων επί των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.
- (η) Με περιορισμένη προσωπική εγγύηση για €1.530.000 πλέον τόκους του κ. Γεώργιου Πίπη.

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

|                      | 2012<br>% | 2011<br>% |
|----------------------|-----------|-----------|
| Τραπεζικός δανεισμός | 5,9       | 6,3       |

Τα τραπεζικά δάνεια της Εταιρείας σε Ευρώ είναι διευθετημένα σε κυμαινόμενο επιτόκιο. Για δανεισμό σε κυμαινόμενο επιτόκιο τα επιτόκια καθορίζονται μηνιαίως εκθέτοντας την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

Η λογιστική αξία των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων είναι περίπου η ίδια με τη δίκαιη αξία.

Η Εταιρεία δεν έχει αξιοποιημένες χρηματοδοτικές διευκολύνσεις.

Δεν υπάρχουν καθορισμένες ημερομηνίες συμβατικής επανατίμησης των επιτοκίων δανεισμού της Εταιρείας.

Η λογιστική και η δίκαιη αξία των στοιχείων μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού έχει ως εξής:

|                                        | Λογιστική αξία |           | Δίκαιη αξία |           |
|----------------------------------------|----------------|-----------|-------------|-----------|
|                                        | 2012<br>€      | 2011<br>€ | 2012<br>€   | 2011<br>€ |
| Μη βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός | 2.615.997      | 2.061.448 | 2.259.850   | 1.795.506 |

Οι δίκαιες αξίες βασίζονται στις προεξοφλημένες ταμειακές ροές όπου το προεξοφλητικό επιτόκιο βασίζεται στο επιτόκιο δανεισμού ύψους 5,9% (2011: 6,3%).

## 19 Άλλοι πιστωτές

|                  | 2012<br>€     | 2011<br>€     |
|------------------|---------------|---------------|
| Άλλοι πιστωτές   | 22.345        | 5.524         |
| Οφειλόμενα έξοδα | 29.611        | 47.594        |
|                  | <b>51.956</b> | <b>53.118</b> |

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

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 20 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Λατομεία Φαρμακάς Λτδ, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 60% των μετοχών της Εταιρείας. Το υπόλοιπο 40% των μετοχών είναι ευρέως διεσπαρμένο. Δεν υπάρχει τελικό μέρος που ελέγχει την Εταιρεία.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

### (α) Αγορές υπηρεσιών

|                                              | 2012<br>€     | 2011<br>€ |
|----------------------------------------------|---------------|-----------|
| Αγορές υπηρεσιών:                            |               |           |
| Λατομεία Φαρμακάς Λτδ (λογιστικές υπηρεσίες) | <b>23.920</b> | 23.579    |

### (β) Δάνεια σε συγγενικά μέρη

|                                                     | 2012<br>€        | 2011<br>€ |
|-----------------------------------------------------|------------------|-----------|
| Δάνειο στη Λατομεία Φαρμακάς Λίμιτεδ:               |                  |           |
| Στην αρχή του έτους                                 | <b>812.026</b>   | 877.130   |
| Δάνεια που αποπληρώθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους | <b>(130.976)</b> | (111.313) |
| Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 5)                         | <b>41.150</b>    | 46.209    |
| Στο τέλος του έτους (Σημ. 14)                       | <b>722.200</b>   | 812.026   |
| Δάνειο σε εταιρεία που ανήκει στη μητρική εταιρεία: |                  |           |
| Στην αρχή του έτους                                 | <b>443.298</b>   | 417.851   |
| Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 5)                         | <b>26.997</b>    | 25.447    |
| Στο τέλος του έτους (Σημ. 14)                       | <b>470.295</b>   | 443.298   |
| Σύνολο                                              | <b>1.192.495</b> | 1.255.324 |

Τα δάνεια φέρουν τόκο 5,5 – 6 % (2011: 5,5 – 6 %), παραχωρήθηκαν χωρίς εξασφαλίσεις και είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση.

### (γ) Σημαντικές συμβάσεις με συγγενικά μέρη

Σύμβαση παροχής υπηρεσιών με την εταιρεία Λατομεία Φαρμακάς Λίμιτεδ, για παροχή διαφόρων γραφειακών, λογιστικών και άλλων συναφών υπηρεσιών. Η αμοιβή που συμφωνήθηκε ανέρχεται σε €1.999 μηνιαίως (2011: €1.965).

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## 21 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Σε συνέχεια των διαπραγματεύσεων της Κυπριακής Δημοκρατίας με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (Τρόικα) με σκοπό τη λήψη χρηματοδότησης, στις 25 Μαρτίου 2013 το Eurogroup συμφώνησε με την Κυπριακή Κυβέρνηση τη διάσωση / παροχή οικονομικής βοήθειας προς την Κύπρο παράλληλα με ένα πακέτο μέτρων που περιλάμβανε το διαχωρισμό της Λαϊκής Τράπεζας σε καλή (καταθέτες με ποσά μέχρι €100 χιλιάδες) και κακή τράπεζα (καταθέτες με ποσά άνω των €100 χιλιάδων), και μετατροπή ορισμένου ποσοστού των ανασφάλιστων καταθέσεων (ποσά άνω των €100 χιλιάδων) που ανήκουν σε καταθέτες της Τράπεζας Κύπρου, σε μετοχικούς τίτλους. Επιπλέον, ο φορολογικός συντελεστής θα αυξηθεί από 10% σε 12,5%.

Οι οικονομικές συνθήκες που περιγράφονται στη Σημείωση 1, παράλληλα με τη συμφωνία διάσωσης μπορεί να έχουν δυσμενείς επιπτώσεις για τους οφειλέτες της Εταιρείας (αδυναμία να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους προς την Εταιρεία), τους τραπεζίτες (αδυναμία παροχής επαρκούς χρηματοδότησης), και τα έσοδα (μείωση της ζήτησης για τη γη και τα ακίνητα της Εταιρείας λόγω της μειωμένης αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών).

Η Εταιρεία δεν κατείχε σημαντικές καταθέσεις, στις 26 Μαρτίου 2013, στις πιο πάνω δύο Κυπριακές τράπεζες και ως εκ τούτου δεν αναμένεται να προκύψει καμία ζημιά απομείωσης στις τραπεζικές καταθέσεις. Κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι σε θέση να εκτιμήσει τις επιπτώσεις που μπορούν να έχουν αυτά τα μέτρα στις εργασίες της Εταιρείας.

Έκθεση Ανεξάρτητων Ελεγκτών στις σελίδες 12 και 13.

# Unifast Finance & Investments Public Company Limited

## Πρόσθετες πληροφορίες στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

|                                                    | 2012<br>€     | 2011<br>€     |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Κόστος πωλήσεων                                    |               |               |
| Έτοιμα προϊόντα την 1 Ιανουαρίου                   | 2.541.830     | 2.412.848     |
| Έξοδα που κεφαλαιοποιήθηκαν                        | 137.370       | 147.771       |
| Έτοιμα προϊόντα στις 31 Δεκεμβρίου                 | (2.658.666)   | (2.541.830)   |
| Κόστος έτοιμων προϊόντων                           | <u>20.534</u> | <u>18.789</u> |
| Απομείωση αποθεμάτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία | 50.000        | -             |
| Κόστος πωληθέντων αγαθών                           | <u>70.534</u> | <u>18.789</u> |