

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση και οικονομικές καταστάσεις Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

Περιεχόμενα

	Σελίδα
Διοικητικό Συμβούλιο, αξιωματούχοι και άλλοι σύμβουλοι	2
Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας για τις οικονομικές καταστάσεις	3
Έκθεση Διαχείρισης	4 – 10
Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας	11 – 21
Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή	22 – 30
Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	31
Ενοποιημένος ισολογισμός	32
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	33
Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών	34 – 35
Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας	36
Ισολογισμός της Εταιρείας	37
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας	38
Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας	39 – 40
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	41 – 128

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Διοικητικό Συμβούλιο, αξιωματούχοι και άλλοι σύμβουλοι

Διοικητικό Συμβούλιο

Πρόεδρος

Δημήτρης Δημητρίου (β, δ) (παραιτήθηκε από Πρόεδρος στις 4/2/2021)
Χριστάκης Χαραλάμπους (β, δ) (διορίστηκε στις 4/2/2021)

Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής

Χριστάκης Χαραλάμπους

Εκτελεστικοί Σύμβουλοι

Γιώργος Λουκά (α, δ)
Ελένη Ν. Σιακόλα (α, δ)
Μάριος Ν. Σιακόλας (α, δ) (παραιτήθηκε στις 3/2/2021)
Χρυσούλα Ν. Σιακόλα (α, δ)

Σύμβουλοι

(με αλφαβητική σειρά)
Δημήτρης Δημητρίου (β, δ)
Πάμπος Ιωαννίδης (β, δ) (παραιτήθηκε στις 5/10/2021)
Νικόλας Κωνστ. Σιακόλας (β, γ) (παραιτήθηκε στις 6/7/2021)
Στέφος Δ. Στεφανίδης (β, γ)
Νίκος Κ. Σιακόλας (β, δ) (διορίστηκε στις 4/2/2021)
Νικόλας Wilson (β, δ) (παραιτήθηκε στις 5/2/2021)
Μενέλαος Σιακόλας (β, γ) (διορίστηκε στις 25/10/2021)

Γραμματέας

Γιώργος Π. Μιτσίδης (αφυπηρέτησε στις 3/3/2020, διορίστηκε στις 12/5/2021)
Πέλλα Δημητριάδου (διορίστηκε στις 3/3/2020, παραιτήθηκε στις 12/5/2021)
Γιώργος Μιχαήλ (Βοηθός Γραμματέας)

Οικονομικός Διευθυντής

Μαρία Αριστείδου

Νομικοί Σύμβουλοι

Ιωαννίδης Δημητρίου
Τάσος Παπαδόπουλος & Συνεργάτες

Εγγεγραμμένο Γραφείο

Μέγαρο Σιακόλα
Παλαιός δρόμος Λευκωσίας – Λεμεσού
Αθαλάσσα, Λευκωσία

α = εκτελεστικός β = μη εκτελεστικός γ = ανεξάρτητος δ = μη ανεξάρτητος

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

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) Νόμο του 2007 ('Νόμος'), εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλοι υπεύθυνοι για τις οικονομικές καταστάσεις της Woolworth (Cyprus) Properties Plc για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσον γνωρίζουμε:

1. Οι ετήσιες ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 31 μέχρι 128:
 - (i) καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (4) του Νόμου, και
 - (ii) παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, της οικονομικής κατάστασης και της ζημιάς/του κέρδους της Woolworth (Cyprus) Properties Plc και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ως σύνολο, και
2. η Έκθεση Διαχείρισης παρέχει δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της απόδοσης της επιχείρησης, καθώς και της οικονομικής κατάστασης της Woolworth (Cyprus) Properties Plc και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ως σύνολο, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Γιώργος Λουκά – Εκτελεστικός Σύμβουλος

Δημήτρης Δημητρίου – Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

Ελένη Ν. Σιακόλα – Εκτελεστικός Σύμβουλος

Μενέλαος Σιακόλας – Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

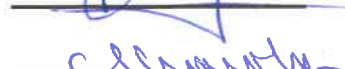
Νίκος Κ. Σιακόλας – Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

Στέφος Δ. Στεφανίδης – Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

Χριστάκης Χαραλάμπους – Εκτελεστικός Σύμβουλος, Πρόεδρος

Χρυσούλα Ν. Σιακόλα – Εκτελεστικός Σύμβουλος

Υπογραφή



Υπεύθυνη σύνταξης των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων

Μαρία Αριστείδου – Οικονομικός Διευθυντής



Λευκωσία, 20 Νοεμβρίου 2023

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Woolworth (Cyprus) Properties Plc (η “Εταιρεία”) και των θυγατρικών εταιρειών της, που όλες μαζί αναφέρονται ως το “Συγκρότημα”, υποβάλλει στα μέλη την Ετήσια Έκθεση του μαζί με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και τις ελεγμένες ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Δραστηριότητες

Κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος είναι η ιδιοκτησία, αξιοποίηση, διαχείριση και εμπορία ακίνητης περιουσίας.

Τα ενοποιημένα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος 2021 περιλαμβάνουν τις θυγατρικές εταιρείες της Woolworth (Cyprus) Properties Plc που είναι ιδιοκτήτριες ακίνητης περιουσίας, δηλαδή τη Zako Ltd, την Apex Ltd και την FWW Super Department Stores Ltd. Η πλειονότητα των ακινήτων του Συγκροτήματος παραχωρείται/ ενοικιάζεται στην Ermes Department Stores Plc, που διεξάγει εμπορικές εργασίες χρησιμοποιώντας τα εν λόγω ακίνητα.

Κατά το έτος 2020, όπως έχει ήδη ανακοινωθεί στις 22 Ιουλίου 2020, εταιρείες του Συγκροτήματος της μητρικής εταιρείας Cyprus Trading Corporation Plc (CTC) υλοποίησαν επιπρόσθετες συναλλαγές με επενδυτικές θυγατρικές εταιρείες της Τράπεζας Κύπρου και της Ελληνικής Τράπεζας, σαν μέρος της ευρύτερης συμφωνίας του Ομίλου εταιρειών CTC για ανταλλαγή δανεισμού έναντι περιουσιακών στοιχείων (συμφωνία “DFAS”) με αποτέλεσμα να μειωθούν περαιτέρω οι υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και του Ομίλου CTC.

Συγκεκριμένα για την Εταιρεία και για το Συγκρότημα, στις 15 Ιουλίου 2020 ολοκληρώθηκε η συμφωνία παραχώρησης του κτιρίου στο οποίο στεγαζόταν το πολυκατάστημα Ολύμπια στη Λεμεσό (ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας LBSP Limassol Beach & Seaview Properties Limited) στην εταιρεία Zenoplus Properties Ltd (θυγατρική εταιρεία της Τράπεζας Κύπρου), όπου και θα κατασκευαστεί η οικιστική και εμπορική ανάπτυξη του πύργου Aura, έναντι δανεισμού συγγενικών εταιρειών του Συγκροτήματος ύψους €70.000.000. Σε σχέση με τη συμφωνημένη ανταλλαγή του περιουσιακού στοιχείου Aura, δανεισμός ύψους €30.000.000 έχει ήδη εξοφληθεί, ενώ υπόλοιπο δανείου ύψους €40.000.000 θα εξοφλήσει δανεισμό με την παράδοση του κτιρίου κενής κατοχής (€5.000.000) και την έκδοση της πολεοδομικής άδειας (€35.000.000). Η έκδοση της άδειας βρίσκεται στο τελευταίο στάδιο όπως αναφέρεται στην σημείωση 29.

Η Εταιρεία κατέχει επίσης έμμεσα μέσω της Chrysochou Merchants Limited και της Arsinoe Investments Limited 11,7% και 35% αντίστοιχα του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc. Παρότι ως μέρος της συμφωνίας με την Τράπεζα Κύπρου, η Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc στις 18 Δεκεμβρίου 2018 διέθεσε το μεγαλύτερο μέρος της κτημοσύνης της στη περιοχή Λίμνη της Πόλης Χρυσοχούς, που είχε ως αποτέλεσμα αυτής της πώλησης, η καθαρή οικονομική θέση της Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc να μηδενιστεί, όπως αναφέρεται στις οικονομικές καταστάσεις της Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc, σημειώνεται ότι το Συγκρότημα απαιτεί αποζημίωση από το κράτος για τα έργα επαναφοράς του περιβάλλοντος για τα οποία η ίδια η Εταιρεία κατέβαλε περίπου €30.000.000. Σύμφωνα με τους νομικούς συμβούλους της Εταιρείας, το αίτημα είναι δίκαιο και δικαιολογημένο και έτσι όποια αποζημίωση ληφθεί θα διατεθεί πρώτα έναντι της οφειλής προς την Εταιρεία.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Αλλαγές στη δομή του Συγκροτήματος

Κατά τη διάρκεια του έτους δεν έχει γίνει οποιαδήποτε αλλαγή στη δομή του Συγκροτήματος.

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

Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος 2021 ήταν τα ακόλουθα:

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2021 €	Όπως αναπροσαρμόστηκε 2020 €	2021 €	Όπως αναπροσαρμόστηκε 2020 €
Κέρδος/(ζημιά) πριν από τη φορολογία	2.701.933	(2.690.799)	197.324	(7.802.042)
Εταιρικός φόρος και αμυντική εισφορά	(22.609)	(14.769)	(90)	-
Αναβαλλόμενη φορολογία	(10.097)	9.433.698	4.293	1.105.675
Καθαρό και συνολικό κέρδος/(ζημιά) για το έτος που αναλογούν στους μετόχους	2.669.227	6.728.130	201.527	(6.696.367)
Βασικά και πλήρως κατανεμημένα κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (σεντ ανά μετοχή)	1,25	3,15	0,09	(3,13)

Τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων και άλλων εισοδημάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αυξήθηκαν κατά 30,34% και 43,21% αντίστοιχα σε σχέση με τον προηγούμενο χρόνο ένεκα της επαναφοράς των ενοικίων στις κανονικές τους τιμές αφού προηγήθηκαν οι σχετικές μειώσεις κατά το 2020, λόγω της πανδημίας του Covid-19. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παρουσίασαν κέρδος από εργασίες €1.598.911 και €2.042.017 αντίστοιχα σε σχέση με ζημιά €658.146 και ζημιά €4.397.487 αντίστοιχα το 2020.

Τα χρηματοδοτικά έξοδα του Συγκροτήματος μειώθηκαν σε €958.549 το 2021 από €2.510.451 το περασμένο έτος και τα χρηματοδοτικά έσοδα αυξήθηκαν σε €1.147.365 από €666.458 το περασμένο έτος. Αυτό οφείλεται κυρίως στην εξόφληση δανεισμού μέσω ανταλλαγής ακινήτων που κατείχε το Συγκρότημα και η Εταιρεία, και σε ενδοεταιρικά υπόλοιπα που έχουν δημιουργηθεί με άλλες εταιρείες του Συγκροτήματος της Cyprus Trading Corporation Plc (CTC) ένεκα των συμφωνιών με τις Τράπεζες Κύπρου και Ελληνική.

Επίσης κατά το 2020 το Συγκρότημα αναγνώρισε αποζημίωση ύψους €7.000.000 ένεκα της διάθεσης του κτιρίου στο οποίο λειτουργούσε το πολυκατάστημα Ολύμπια στη Λεμεσό από την εξολοκλήρου θυγατρική εταιρεία LBSP Limassol Beachview and Seaside Properties Ltd, η οποία προχώρησε σε πρόωρο τερματισμό της συμφωνίας άδειας χρήσης που είχε με την συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc.

Το καθαρό κέρδος του Συγκροτήματος για το έτος ανήλθε σε €2.669.227 σε σχέση με €6.728.130 το 2020. Το καθαρό κέρδος της Εταιρείας για το έτος ανήλθε σε €201.527 σε σχέση με καθαρή ζημιά €6.696.367 το 2020. Χρεωστικό ποσό ύψους €10.097 και πιστωτικό ποσό ύψους €4.293 που συμπεριλαμβάνονται στην φορολογία του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αντίστοιχα, αφορούν αναβαλλόμενη φορολογία.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας ήταν €101.918.467 και €135.187.498 αντίστοιχα και τα ίδια κεφάλαια τους ήταν €64.361.023 και €43.641.739 αντίστοιχα.

Σημειώνεται ότι τόσο για το Συγκρότημα όσο και για την Εταιρεία, οι αυξομειώσεις της δίκαιης αξίας των ακινήτων αποτελούν λογιστικές αρχές και δεν επηρεάζουν τις ταμειακές ροές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και το Συγκρότημα περιγράφονται στις Σημειώσεις 6, 7 και 27 των οικονομικών καταστάσεων.

Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων από το Συγκρότημα και την Εταιρεία

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

Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας και του Συγκροτήματος επικεντρώνεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών και αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διεύθυνση και το κεντρικό λογιστήριο του Ομίλου Cyprus Trading Corporation Plc, στο οποίο ανήκει το Συγκρότημα, σύμφωνα με αρχές που εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση αναγνωρίζει, αξιολογεί και αντισταθμίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές ή/και προφορικές αρχές για την όλη διαχείριση κινδύνου, καθώς και γραπτές ή/και προφορικές αρχές που καλύπτουν συγκεκριμένους τομείς, όπως κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο και επένδυση πλεονάζουσας ρευστότητας.

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και τη δίκαιη αξία

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, οι υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας που έφεραν κυμαινόμενο επιτόκιο ανέρχονται σε €13.228.666 (2020: €12.521.111).

Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμιση για τον κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

Βλέπετε Σημείωση 6 για περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τον κίνδυνο επιτοκίου.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς και από έκθεση σε δάνεια εισπρακτέα από συγγενικά μέρη.

Για τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, μόνο οργανισμοί που αξιολογούνται θετικά υπό τις περιστάσεις από το Διοικητικό Συμβούλιο γίνονται αποδεκτοί λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση του χρηματοπιστωτικού τομέα της Κύπρου. Η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ποιότητα των εισπρακτέων λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική τους κατάσταση, προηγούμενες εμπειρίες και άλλους παράγοντες. Για τα υπόλοιπα με συγγενικά μέρη και χρηματοοικονομικές εγγυήσεις προς συγγενικά μέρη, η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ικανότητα τους με βάση την εκτίμηση συνολικής απόδοσης και την οικονομική κατάσταση του Ομίλου CTC η οποία είναι η μητρική εταιρεία που ελέγχει την Εταιρεία και το Συγκρότημα.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας και του Συγκροτήματος απορρέει από εισπρακτέα ύψους €39.789.862 (2020: €41.329.471) και €30.874.914 (2020: €31.458.189) αντίστοιχα και τραπεζικά υπόλοιπα ύψους €163.874 (2020: €111.610) και €174.130 (2020: €161.534) αντίστοιχα.

Βλέπετε Σημείωση 6 για περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τον πιστωτικό κίνδυνο.

Κίνδυνος ρευστότητας

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία υπόκεινται σε κίνδυνο ρευστότητας, ο οποίος μπορεί να προκύψει από πιθανή αδυναμία κάλυψης τρεχουσών και μελλοντικών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται από τη Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- Κατάρτιση επιχειρησιακού προϋπολογισμού, προϋπολογισμού κεφαλαιουχικών δαπανών και ταμειακών ροών, οι οποίοι τυγχάνουν της ανασκόπησης και έγκρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- Κεντρική ταμειακή λειτουργία για τη διαχείριση βασικών χρηματοοικονομικών κινδύνων, χρηματικών πόρων με σκοπό και στόχο τη διαθεσιμότητα επαρκούς ρευστότητας και πιστωτικής ικανότητας.
- Ενέργειες απομόχλευσης για βελτίωση της διαχείρισης της πιστωτικής ικανότητας.
- Την ανανέωση των τραπεζικών παρατραβηγμάτων.

Η Διοίκηση του Συγκροτήματος έχει ετοιμάσει προβλέψεις ταμειακών ροών μέχρι το Δεκέμβριο του 2024. Οι προβλέψεις ταμειακών ροών καταλήγουν σε έλλειμα στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Συγκροτήματος.

Η μητρική εταιρεία, Cyprus Trading Corporation Plc, έχει παραχωρήσει νομικά δεσμευτική στήριξη προς την Εταιρεία και το Συγκρότημα για αποπληρωμή οφειλομένων ποσών ύψους μέχρι €1εκ. με ισχύ μέχρι το Δεκέμβριο του 2024.

Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται την καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Προβλεπόμενες εξελίξεις και κερδοφορία

Τα μέτρα που λήφθηκαν από την έλευση της πανδημίας του Covid-19 το Μάρτιο του 2020 οδήγησαν πολλές κυβερνήσεις, συμπεριλαμβανομένης και της Κύπρου να λάβουν αυστηρά μέτρα για να συμβάλουν στη συγκράτηση και καθυστέρηση της μετάδοσης του. Τα μέτρα αυτά είχαν επιβραδύνει σημαντικά την οικονομία της Κύπρου και είχαν φέρει τη Τουριστική Βιομηχανία αλλά και την Εστίαση σε σχεδόν πλήρη παύση των εργασιών τους επηρεάζοντας γενικότερα τις συνδεόμενες με αυτές επιχειρήσεις, την αγορά εργασίας αλλά και την αγοραστική δύναμη των καταναλωτών. Τα μέτρα που λήφθηκαν με τις αναστολές εργασιών πολλών επιχειρήσεων είχαν αναμφίβολα επηρεάσει πολλές επιχειρήσεις, συμπεριλαμβανομένου αυτών του λιανικού εμπορίου οι οποίες με τη σειρά τους είχαν ζητήσει μειώσεις στα ενοίκια και δικαιώματα χρήσεις χώρων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Προβλεπόμενες εξελίξεις και κερδοφορία (συνέχεια)

Κατ' επέκταση τα εισοδήματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος είχαν επηρεαστεί αρνητικά από τα μέτρα αυτά. Πάρα ταύτα η επαναφορά των ενοικίων και δικαιωμάτων χρήσης χώρων έχει επανέλθει σε προ πανδημίας επίπεδα και λόγω αυτού παρατηρείται η βελτίωση των εισοδημάτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Σημειώνεται επίσης ότι όπως συμβαίνει και σε χώρες του εξωτερικού η ζήτηση για εμπορικά ακίνητα έχει μειωθεί λόγω της στροφής στο ηλεκτρονικό εμπόριο αλλά και την εξ' αποστάσεως εργασία. Η έναρξη επίσης του Ρώσο-ουκρανικού πολέμου έχει δημιουργήσει γενικότερες αρνητικές παγκόσμιες εξελίξεις που συνεχίζουν με μεγαλύτερη ένταση αφού προστέθηκαν σε αυτές τις πανδημίας με τις κυρώσεις που επιβλήθηκαν, την αύξηση της αναταραχής στις παγκόσμιες εφοδιαστικές αλυσίδες, την μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού. Το 2023 αναμένεται να παραμείνει στα ίδια επίπεδα λειτουργικής απόδοσης αλλά με πιθανή μείωση στις αξίες των ακινήτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος λόγω της αύξησης του κόστους του κεφαλαίου.

Οι συμφωνίες με τις οποίες έχει καταλήξει η Εταιρεία και το Συγκρότημα, όπως και το σύνολο του Συγκροτήματος της CTC στο οποίο ανήκει η Εταιρεία έχουν οδηγήσει σε σημαντική απομόχλευση και κατά συνέπεια σημαντικό περιορισμό των κινδύνων που απορρέουν από τα τρέχοντα γεγονότα όπως αναφέρθηκαν πιο πάνω, ενώ η έγκαιρη διάθεση σημαντικού αριθμού ακινήτων προ της έναρξης των πιο πάνω γεγονότων αναμένεται να προστατεύσουν την Εταιρεία και το Συγκρότημα από τους κινδύνους αυτούς. Το Δεκέμβριο του 2022 η Εταιρεία έχει έρθει σε συμφωνία με τη μητρική εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc για τη σταδιακή αποπληρωμή του υπολοίπου που δημιουργήθηκε ένεκα των πιο πάνω συμφωνιών. Στόχοι της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος παραμένουν η αξιοποίηση των υπολοίπων ακινήτων του Συγκροτήματος και η μεγιστοποίηση της αξίας τους.

Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος 2021 είναι ισοσκελισμένα αφού δεν παρουσιάζονται οι μεγάλες μεταβολές που υπήρξαν τα προηγούμενα έτη λόγω των συμφωνιών DFAS στις οποίες είχαν καταλήξει η Εταιρεία και το Συγκρότημα, με τραπεζικά ιδρύματα με τα οποία συνεργάζονται.

Υπαρξη υποκαταστημάτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν διατηρούν οποιαδήποτε υποκαταστήματα στην Κύπρο ή στο εξωτερικό.

Εσωτερική αξία της μετοχής

Η εσωτερική αξία της μετοχής του Συγκροτήματος, ονομαστικής αξίας 34 Σεντ του Ευρώ, στις 31 Δεκεμβρίου 2021 σύμφωνα με τον αναπροσαρμοσμένο μεσοσταθμικό αριθμό μετοχών ήταν €0,30. Εξαιρουμένης της πρόβλεψης για αναβαλλόμενη φορολογία, που αποτελεί μια ενδεχόμενη υποχρέωση, η εσωτερική αξία της μετοχής ανέρχεται στα € 0,31.

Μετοχικό κεφάλαιο

Η Εταιρεία απώλεσε πέραν του 50% του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου της κατά την ημερομηνία αναφοράς. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει προβεί σε ενέργειες που διορθώνουν το θέμα που προκύπτει όπως αναφέρεται στην σημείωση 2 "Βάση ετοιμασίας".

Ίδιες Μετοχές

Κατά τη διάρκεια του 2021 η Εταιρεία δεν έκανε καμία συναλλαγή με ίδιες μετοχές.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Διοικητικό Συμβούλιο

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 2. Οι κ.κ. Νίκος Κ. Σιακόλα και Χριστάκης Χαραλάμπους διορίστηκαν στις 4 Φεβρουαρίου 2021 και ο κ. Μενέλαος Σιακόλας διορίστηκε στις 25 Οκτωβρίου 2021. Ο κ. Μάριος Ν. Σιακόλας παραιτήθηκε στις 3 Φεβρουαρίου 2021, ο κ. Νικόλας Wilson παραιτήθηκε στις 5 Φεβρουαρίου 2021, ο κ. Νικόλας Κωνστ. Σιακόλας παραιτήθηκε στις 6 Ιουλίου 2021 και ο κ. Πάμπρος Ιωαννίδης παραιτήθηκε στις 5 Οκτωβρίου 2021.

Κατά την επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση οι κ.κ. Χριστάκης Χαραλάμπους, Ελένη Ν. Σιακόλα και Χρυσούλα Ν. Σιακόλα αποχωρούν, είναι όμως επανεκλέξιμοι και προσφέρονται για επανεκλογή.

Δεν υπήρχαν άλλες σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων ή στην αμοιβή των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Συμφέροντα Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας

Το άμεσο και έμμεσο συμφέρον των Διοικητικών Συμβούλων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης, ήταν ως εξής:

	20 Νοεμβρίου 2023	31 Δεκεμβρίου 2021
	%	%
Ελένη Ν. Σιακόλα	21,50	21,50
Μάριος Ν. Σιακόλας	1,46	1,46
Δημήτρης Δημητρίου	-	-
Χρυσούλα Ν. Σιακόλα	21,50	21,50
Γιώργος Λουκά	-	-
Νικόλας Wilson	-	-
Πάμπρος Ιωαννίδης	-	-
Νικόλας Κωνστ. Σιακόλας	-	-
Στέφος Δ. Στεφανίδης	-	-
Νίκος Κ. Σιακόλας	-	-
Μενέλαος Σιακόλα	-	-

Πέραν των υπολοίπων και συναλλαγών που αναφέρονται στη Σημείωση 27, δεν υπήρχε οποιαδήποτε άλλη σημαντική σύμβαση με την Εταιρεία ή τις θυγατρικές ή συνδεδεμένες της, στην οποία Σύμβουλος ή συνδεδεμένα μέρη είχαν ουσιώδες συμφέρον.

Κυριότεροι Μέτοχοι

Κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης, οι πιο κάτω Μέτοχοι κατείχαν άμεσα ή έμμεσα πέραν του 5% του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας:

	Ποσοστό μετοχών %
Χρυσούλα Ν. Σιακόλα (μέσω της Cyprus Trading Corporation Plc)	21,50
Ελένη Ν. Σιακόλα (μέσω της Cyprus Trading Corporation Plc)	21,50
Μαρίνα Ν. Σιακόλα (μέσω της Cyprus Trading Corporation Plc)	20,77

Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Τα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται στη Σημείωση 29 αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Έκθεση εταιρικής διακυβέρνησης

Για πληροφορίες σχετικά με αυτό το θέμα αναφερθείτε στην Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης που παρουσιάζεται στις σελίδες 11-21.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε το διορισμό της KPMG Limited ως ανεξάρτητους ελεγκτές της Εταιρείας, με ισχύ από το έτος 2021. Οι ανεξάρτητοι ελεγκτές, KPMG Limited, έχουν εκδηλώσει επιθυμία να συνεχίσουν να προσφέρουν τις υπηρεσίες τους. Ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει την αμοιβή τους θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου



Γιώργος Μιτσίδης
Γραμματέας

Λευκωσία, 20 Νοεμβρίου 2023

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

Μέρος Α

Το Διοικητικό Συμβούλιο, αναγνωρίζοντας τη σημασία του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης για τη σωστή και χρηστή διοίκηση της Εταιρείας και τη συνεχή προστασία των συμφερόντων όλων των Μετόχων υιοθετεί, εθελοντικά, τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και εφαρμόζει τις Αρχές του και τις περισσότερες Διατάξεις του. Ο Κώδικας εφαρμόζεται και στη μητρική, δημόσια εταιρεία, Cyprus Trading Corporation Plc, καθώς και στη συνδεδεμένη, επίσης δημόσια εταιρεία, Ermes Department Stores Plc.

Μέρος Β

Η Εταιρεία είναι ενταγμένη στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου. Από την 24ην Αυγούστου 2021 οι τίτλοι της τελούν υπό αναστολή διαπραγμάτευσης, λόγω καθυστέρησης στην υποβολή των Ετήσιων Οικονομικών της Εκθέσεων για τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2022, καθώς και των Εξαμηνιαίων Οικονομικών της Εκθέσεων για τις περιόδους που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2021 (ήδη έχει κατατεθεί) και 30 Ιουνίου 2022.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων

Η Εταιρεία διευθύνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο, σήμερα, απαρτίζεται από οκτώ άτομα, από τα οποία οι τέσσερις Διοικητικοί Σύμβουλοι είναι μη Εκτελεστικοί και από αυτούς οι δύο είναι Ανεξάρτητοι.

Τη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου κατέχει, από τις 4 Φεβρουαρίου 2021, ο κ. Χριστάκης Χαραλάμπους σε αντικατάσταση του κ. Δημήτρη Δημητρίου, ο οποίος παραμένει μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο κ. Χριστάκης Χαραλάμπους εκτελεί και χρέη Αναπληρωτή Γενικού Διευθυντή της Εταιρείας και έχει υπό την ευθύνη του τη διεύθυνση των καθημερινών εργασιών και δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ημερομηνίας 12 Μαρτίου 2021, συστάθηκε Διευθυντική Επιτροπή (Management Board) η οποία αποτελείται από τα πιο κάτω Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας: Δημήτρης Δημητρίου – Πρόεδρος, Μέλη: Χρυσούλα Σιακόλα, Ελένη Σιακόλα, Στέφος Στεφανίδης, Γιώργος Λουκά και Χριστάκης Χαραλάμπους.

Τα καθήκοντα της Διευθυντικής Επιτροπής είναι η διασφάλιση και προώθηση της εφαρμογής και των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, η αξιολόγηση κινδύνων και δυνητικών αποδόσεων, η προώθηση θεμάτων για εξέταση / αξιολόγηση από το Διοικητικό Συμβούλιο, καθώς και η παρακολούθηση των δραστηριοτήτων του Ομίλου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αφού λάβει έγκαιρη, ολοκληρωμένη και έγκυρη πληροφόρηση, συνέρχεται για μελέτη και λήψη αποφάσεων, οι οποίες καταγράφονται πιστά σε πρακτικά. Κατά τη διάρκεια του 2021 έγιναν τρεις συνεδρίες. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει θέματα για τα οποία αποφάσεις μπορούν να λαμβάνονται μόνο από αυτό. Μερικά θέματα μπορούν να παραπέμπονται σε ειδικές επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου, χωρίς αυτό να απαλλάσσει τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου από τη συλλογική ευθύνη τους. Καμιά κατηγορία μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δεν διαφοροποιείται ως προς την ευθύνη της έναντι κάποιων άλλων.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει την ευθύνη να παρέχει έγκαιρη, ολοκληρωμένη και έγκυρη πληροφόρηση σε όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ο Πρόεδρος του Διοικητικού

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

Συμβουλίου έχει την ευθύνη να διασφαλίζει ότι όλα τα μέλη του είναι κατάλληλα ενημερωμένα για τα θέματα που εγείρονται στις συνεδρίες.

Όλοι οι Διοικητικοί Σύμβουλοι μπορούν να συμβουλευόμαστε τον Πρόεδρο, τη Διευθυντική Επιτροπή, το Γενικό Διευθυντή, το Γραμματέα, καθώς επίσης και τους Εξωτερικούς και Εσωτερικούς Ελεγκτές της Εταιρείας. Ο κάθε Διοικητικός Σύμβουλος τυγχάνει κατάλληλης ενημέρωσης την πρώτη φορά που διορίζεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, καθώς και κατά τη διάρκεια της υπηρεσίας του, όταν αυτό κριθεί αναγκαίο. Όλοι οι Διοικητικοί Σύμβουλοι ασκούν ανεξάρτητα και αμερόληπτα την κρίση τους κατά την εκτέλεση των καθηκόντων τους ενώ το Διοικητικό Συμβούλιο, όποτε κρίνει αναγκαίο, λαμβάνει ανεξάρτητες επαγγελματικές συμβουλές με έξοδα της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, κατά την ημερομηνία αυτής της Έκθεσης, απαρτίζεται από τους Συμβούλους που παρουσιάζονται στον πίνακα 1 πιο κάτω. Όλοι τους ήταν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για ολόκληρο το έτος 2021 εκτός των κ. Νίκου Κ. Σιακόλα και Χριστάκη Χαραλάμπους που διορίστηκαν στις 4 Φεβρουαρίου 2021 και του κ. Μενέλαου Κων. Σιακόλα που διορίστηκε στις 25 Οκτωβρίου 2021. Ο κ. Μάριος Ν. Σιακόλας αποχώρησε στις 3 Φεβρουαρίου 2021, ο κ. Νικόλας Γουίλσον αποχώρησε στις 5 Φεβρουαρίου 2021, ο κ. Νικόλας Κων. Σιακόλας αποχώρησε στις 6 Ιουλίου 2021 και ο κ. Πάμπρος Ιωαννίδης αποχώρησε στις 5 Οκτωβρίου 2021.

Ο κ. Νίκος Κ. Σιακόλας, με ομόφωνη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ημερομηνίας 16 Φεβρουαρίου 2008, είναι Επίτιμος Ισόβιος Πρόεδρος της Εταιρείας.

Η Γραμματέας της Εταιρείας κα Πέλλα Δημητριάδου, αποχώρησε οικειοθελώς στις 12 Μαΐου 2021 και τη θέση της, από την ίδια ημερομηνία, την έχει αναλάβει ο κ. Γιώργος Μισίδης.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, σε κάθε Ετήσια Γενική Συνέλευση αποχωρεί με δικαίωμα επανεκλογής το 1/3 των αρχαιότερων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς επίσης και όσοι διορίστηκαν μετά την προηγούμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση. Κατά την επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση οι κ. Χριστάκης Χαραλάμπους, Ελένη Ν. Σιακόλα και Χρυσούλα Ν. Σιακόλα αποχωρούν, είναι όμως επανεκλέξιμοι και προσφέρονται για επανεκλογή.

Όπως απαιτείται από τον Κώδικα, παρατίθενται πιο κάτω σύντομα βιογραφικά στοιχεία για όσους Συμβούλους αποχωρούν και προσφέρονται για εκλογή.

Χριστάκης Χαραλάμπους – Πτυχιούχος οικονομικών επιστημών του Πανεπιστημίου Westminster του Λονδίνου και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου στη Διοίκηση Επιχειρήσεων του Imperial College of Science & Technology, University of London. Εργάζεται στον Όμιλο Εταιρειών CTC από το 1989. Κατέχει τη θέση του Project & Strategic Development Manager στον Όμιλο CTC και είναι Εκτελεστικός Σύμβουλος της δημόσιας εταιρείας Cyprus Trading Corporation Plc. Διετέλεσε Γενικός Διευθυντής της Euroinvestment & Finance Public Ltd, μια εταιρεία που ήταν εισηγμένη στο χρηματιστήριο και με τραπεζική άδεια που εμποτευόταν από την Κεντρική Τράπεζα Κύπρου, που ήταν θυγατρική του Ομίλου Σιακόλα μέχρι την πλήρη εξαγορά της από την Τράπεζα Πειραιώς της Ελλάδας. Εργάστηκε επίσης για την Τράπεζα Κύπρου για την περίοδο 1987 – 1989.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

Χρυσούλα Ν. Σιακόλα - Πτυχιούχος Κοινωνικών Επιστημών και Διοίκησης του Πανεπιστημίου του Λονδίνου. Από το 1981 είναι Διευθυντικό Στέλεχος του Ομίλου CTC και Εκτελεστικός Σύμβουλος των δημοσίων εταιρειών Cyprus Trading Corporation Plc, Ermes Department Stores Plc, της N.K. Shacolas (Holdings) Ltd και άλλων εταιρειών του Ομίλου.

Ελένη Ν. Σιακόλα – Σπούδασε στην Αγγλία (B.A. General) στο University of London. Είναι Αναπληρώτρια Εκτελεστική Πρόεδρος της Ermes Department Stores Plc, Εκτελεστική Σύμβουλος στη δημόσια εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc, στην N.K. Shacolas (Holdings) Ltd και άλλων εταιρειών του Ομίλου.

Ανεξαρτησία Διοικητικών Συμβούλων

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και η ταξινόμηση των Συμβούλων σε κατηγορίες παρουσιάζονται στον πίνακα 1 πιο κάτω:

Πίνακας 1: Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

Εκτελεστικοί Σύμβουλοι

Χριστάκης Χαραλάμπους – Πρόεδρος (από 4 Φεβρουαρίου 2021)

Ελένη Ν. Σιακόλα

Μάριος Ν. Σιακόλας – (μέχρι 3 Φεβρουαρίου 2021)

Χρυσούλα Ν. Σιακόλα

Γιώργος Λουκά

Μη Εκτελεστικοί Σύμβουλοι

Νίκος Κ. Σιακόλας – (από 4 Φεβρουαρίου 2021)

Δημήτρης Δημητρίου – (Πρόεδρος μέχρι 4 Φεβρουαρίου 2021)

Στέφος Στεφανίδης – Ανεξάρτητος (βλέπε σημείωση 1 και 2 πιο κάτω)

Πάμπος Ιωαννίδης – (μέχρι 5 Οκτωβρίου 2021)

Νικόλας Κωνστ. Σιακόλας – (μέχρι 6 Ιουλίου 2021)

Νικόλας Γουίλσον – (μέχρι 5 Φεβρουαρίου 2021)

Μενέλαος Κων. Σιακόλας – (από 25 Οκτωβρίου 2021), Ανεξάρτητος (βλέπε σημείωση 1 και 3 πιο κάτω)

Σημειώσεις:

- 1) Η πιο πάνω κατηγοριοποίηση είναι σύμφωνη με τα κριτήρια περί ανεξαρτησίας που περιέχονται στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.
- 2) Ο κ. Στέφος Στεφανίδης είναι και μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων των δημοσίων εταιρειών Cyprus Trading Corporation Plc και Ermes Department Stores Plc ως Ανεξάρτητος μη Εκτελεστικός Διοικητικός Σύμβουλος.
- 3) Ο κ. Μελής Κων. Σιακόλας είναι και μέλος των Διοικητικών Συμβουλίων των δημοσίων εταιρειών Cyprus Trading Corporation Plc και Ermes Department Stores Plc, ως ανεξάρτητος μη Εκτελεστικός Διοικητικός Σύμβουλος.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, υιοθετώντας τις Αρχές του Κώδικα, προχώρησε στη σύσταση των πιο κάτω Επιτροπών και στην έγκριση των Κανονισμών Λειτουργίας τους, οι οποίοι συνάδουν με τον Κώδικα. Οι Επιτροπές αυτές καλύπτουν και όλες τις θυγατρικές εταιρείες της Woolworth (Cyprus) Properties Plc.

α. Επιτροπή Διορισμών

Κύριος σκοπός της Επιτροπής Διορισμών είναι η τήρηση μιας καθορισμένης και διαφανούς διαδικασίας όσον αφορά εισηγήσεις για το διορισμό νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και να εκφέρει απόψεις στο Διοικητικό Συμβούλιο επί τέτοιων εισηγήσεων. Τα μέλη της Επιτροπής Διορισμών, η πλειοψηφία των οποίων είναι μη Εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι, είναι τα ακόλουθα:

- Δημήτρης Δημητρίου, Πρόεδρος – μη Εκτελεστικός,
- Μάριος Ν. Σιακόλας, (μέχρι 3 Φεβρουαρίου 2021) – Εκτελεστικός
- Στέφος Στεφανίδης – μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος
- Χριστάκης Χαραλάμπους – από 4 Φεβρουαρίου 2021, Εκτελεστικός

Η Επιτροπή Διορισμών αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο. Κατά τη διάρκεια του έτους 2021 η Επιτροπή συνήλθε δύο φορές.

β. Επιτροπή Αμοιβών

Η Επιτροπή Αμοιβών απαρτίζεται από τους πιο κάτω μη Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους, η πλειοψηφία των οποίων είναι Ανεξάρτητοι:

- Μενέλαος Κων. Σιακόλας, Πρόεδρος από 25 Οκτωβρίου 2021 – μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος
- Δημήτρης Δημητρίου, (Πρόεδρος μέχρι 25 Οκτωβρίου 2021) – μη Εκτελεστικός,
- Νικόλας Κων. Σιακόλας, (μέχρι 6 Ιουλίου 2021) – μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος
- Στέφος Στεφανίδης – μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος

Ευθύνη της Επιτροπής Αμοιβών είναι η υποβολή εισηγήσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο επί του πλαισίου και του ύψους των αμοιβών των Εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων, καθώς και για τους όρους των σχετικών συμβολαίων εργοδότησης. Η αμοιβή των μη Εκτελεστικών Συμβούλων καθορίζεται από την Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Η Επιτροπή Αμοιβών έχει δικαίωμα πρόσβασης σε επαγγελματικές συμβουλές εντός και εκτός της Εταιρείας. Οσάκις χρησιμοποιηθούν τέτοιες υπηρεσίες, με σκοπό τη λήψη πληροφοριών σχετικά με πρότυπα της αγοράς για συστήματα αμοιβών, η Επιτροπή διασφαλίζει ότι ο σύμβουλος με τον οποίον θα συνεργασθεί δεν παρέχει παράλληλα συμβουλές στο Τμήμα Ανθρώπινου Δυναμικού ή σε οποιοδήποτε Εκτελεστικό ή στον Διευθύνοντα Διοικητικό Σύμβουλο της Εταιρείας. Κατά τη διάρκεια του έτους 2021, η Επιτροπή συνήλθε δυο φορές.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

γ. Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων

Ο ρόλος και η ευθύνη της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων αφορούν θέματα που σχετίζονται με τις υπηρεσίες των Εξωτερικών και Εσωτερικών Ελεγκτών, περιλαμβανομένης της βεβαίωσης της ανεξαρτησίας τους, θεμάτων λογιστικών χειρισμών, θεμάτων επισκόπησης σημαντικών συναλλαγών στις οποίες δυνατόν να υπάρχει σύγκρουση συμφερόντων, καθώς και με τη σύνταξη, με τη βοήθεια των Λειτουργών Συμμόρφωσης με τον Κώδικα, της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου περί Εταιρικής Διακυβέρνησης. Εντοπίζει και αναφέρει στο Διοικητικό Συμβούλιο επιχειρηματικούς κινδύνους και επιβλέπει το χειρισμό τους προς όφελος των Μετόχων.

Η Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο. Κατά τη διάρκεια του έτους 2021 η Επιτροπή συνήλθε τρεις φορές.

Τα Συστήματα Εσωτερικού Ελέγχου επιθεωρούνται σε συνεχή βάση από τη Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου CTC, η οποία αναφέρεται στην Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων και επισκοπεί την αποτελεσματικότητά τους.

Η Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων της Εταιρείας απαρτίζεται από τους πιο κάτω μη Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους, οι οποίοι πληρούν τις απαιτήσεις του Κώδικα, η πλειοψηφία των οποίων είναι Ανεξάρτητοι:

- Στέφος Στεφανίδης – μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος – Πρόεδρος
- Δημήτρης Δημητρίου – μη Εκτελεστικός
- Νικόλας Κων. Σιακόλας, (μέχρι 6 Ιουλίου 2021) – μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος
- Μενέλαος Κων. Σιακόλας (από 25 Οκτωβρίου 2021) – μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος

Εξετάζει, μεταξύ άλλων, τις οικονομικές καταστάσεις και τα εσωτερικά συστήματα χρηματοοικονομικού ελέγχου (company's internal financial systems), τις εκθέσεις της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου και την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας (company's internal controls), καθώς και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων (risk management systems). Επίσης, εξετάζει την Έκθεση των Εξωτερικών Ελεγκτών και εισηγείται προς το Διοικητικό Συμβούλιο την έγκρισή της.

Εισηγείται το διορισμό ή τερματισμό των υπηρεσιών των Εσωτερικών και Εξωτερικών Ελεγκτών και παρακολουθεί τη σχέση τους με την Εταιρεία, συμπεριλαμβανομένης της ισορροπίας μεταξύ ελεγκτικών και άλλων μη ελεγκτικών υπηρεσιών που μπορεί να παρέχουν.

Η Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων αξιολογεί την ανεξαρτησία των Εξωτερικών Ελεγκτών, καθώς και της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου. Η αντικειμενικότητα και ανεξαρτησία των Εξωτερικών Ελεγκτών διασφαλίζονται μέσω παρακολούθησης της σχέσης τους με το Συγκρότημα από την Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων, συμπεριλαμβανομένης και της ισορροπίας μεταξύ ελεγκτικών και παρεμφερών μη – ελεγκτικών υπηρεσιών. Οι Εξωτερικοί Ελεγκτές παρείχαν γραπτή διαβεβαίωση της αντικειμενικότητας και της ανεξαρτησίας τους στο Συγκρότημα. Οι Εξωτερικοί Ελεγκτές δεν παρέχουν υπηρεσίες εσωτερικού ελέγχου στο Συγκρότημα. Η Επιτροπή εξετάζει την αγορά οποιονδήποτε μη ελεγκτικών υπηρεσιών από τους Εξωτερικούς Ελεγκτές για να κρίνει αν επηρεάζονται τα κριτήρια ανεξαρτησίας τους.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

γ. Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων (συνέχεια)

Οι Εξωτερικοί Ελεγκτές της Εταιρείας, πέραν των ελεγκτικών υπηρεσιών που προσέφεραν κατά τη διάρκεια του 2021, καμιά άλλη εργασία ή υπηρεσία δεν έχουν προσφέρει πλην της παροχής υπηρεσιών για φορολογικά θέματα και θέματα ΦΠΑ, που σχετίζονται άμεσα με τις ελεγκτικές υπηρεσίες που παρέχουν, καθώς και τις ετοιμασίες άλλων σχετικών μελετών, υπηρεσίες οι οποίες δεν επηρεάζουν την ανεξαρτησία τους ως Εξωτερικοί Ελεγκτές.

Η Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων έχει τη δυνατότητα να ζητά επαγγελματικές συμβουλές σε θέματα της αρμοδιότητάς της και, όποτε χρειαστεί, δύναται να καλεί στις συνεδρίες της ειδικούς επί των υπό συζήτηση θεμάτων.

δ. Άλλες Επιτροπές

Επιπρόσθετα των τριών πιο πάνω Επιτροπών, για σκοπούς ενίσχυσης των Συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει προχωρήσει στη σύσταση και άλλων Επιτροπών οι οποίες στελεχώνονται από Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Ανώτερα Διευθυντικά στελέχη του Ομίλου, όπως: Επιτροπή Οικονομικών, Κεντρική Επιτροπή Προσφορών και Αγορών, Επιτροπή Προσλήψεων και Αμοιβών και Επιτροπή Βιωσιμότητας .

Αμοιβή Διοικητικών Συμβούλων

Οι αμοιβές των Εκτελεστικών Συμβούλων καθορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν σύστασης της Επιτροπής Αμοιβών. Προς τούτο, η Επιτροπή Αμοιβών ενεργεί μέσα στο πλαίσιο της πιο κάτω Πολιτικής Αμοιβών που εγκρίθηκε από Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

α. Πολιτική Αμοιβών

1. Κανένας Διοικητικός Σύμβουλος δεν εμπλέκεται στον καθορισμό της αμοιβής του.
2. Στόχος είναι η παροχή αμοιβών που χρειάζονται για την προσέλκυση, διατήρηση και παροχή κινήτρων προς Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους που έχουν τις απαιτούμενες γνώσεις και εμπειρίες, αποφεύγοντας ταυτόχρονα να πληρώνονται περισσότερα απ' ό,τι απαιτείται για το σκοπό αυτό.
3. Ο καθορισμός του συνολικού ύψους της αμοιβής των Εκτελεστικών Συμβούλων λαμβάνει σοβαρά υπόψη τη θέση και τις ευθύνες τους, τα ακαδημαϊκά προσόντα, την εμπειρία και τα επίπεδα αμοιβής προσώπων σε αντίστοιχες θέσεις σε άλλες εταιρείες ή εμπορικές επιχειρήσεις, καθώς και το ευρύτερο περιβάλλον της Εταιρείας, περιλαμβανομένων και των όρων αμοιβής και των συνθηκών εργοδότησης σε άλλα επίπεδα του Συγκροτήματος.
4. Η αμοιβή ενός Εκτελεστικού Διοικητικού Συμβούλου μπορεί να διαχωριστεί σε μη μεταβλητή (non variable) και σε μεταβλητή (variable). Η μεταβλητή αμοιβή θα είναι τέτοια ώστε αυτή να θεωρείται σημαντικό κίνητρο για τον Εκτελεστικό Σύμβουλο και ταυτόχρονα ως μέτρο αξιολόγησης της όλης συνεισφοράς του στην πρόοδο της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Στη μεταβλητή αμοιβή δεν θα συμπεριλαμβάνονται κριτήρια επίδοσης (performance criteria) στα οποία βασίζεται η παραχώρηση Δικαιωμάτων Προαίρεσης (Share Options) ή και μετοχών (shares). Ενδεχόμενη υιοθέτηση Σχεδίου Φιλοδωρήματος (Bonus Scheme) θα βασίζεται κυρίως στην επικερδότητα της Εταιρείας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Αμοιβή Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

α. Πολιτική Αμοιβών (συνέχεια)

5. Στην περίπτωση που μέρος των αμοιβών των Εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων συνδέεται με την επίδοση, το μέρος αυτό της αμοιβής σχεδιάζεται με τέτοιο τρόπο που να ευθυγραμμίζονται τα συμφέροντά τους με αυτά των Μετόχων, παραχωρώντας στους Συμβούλους κίνητρα για υψηλού επιπέδου επίδοση.
6. Σχέδια με τα οποία παραχωρούνται δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών (share options) συνάδουν με την πρόνοια Β.2.5 του Κώδικα Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης, βάσει της οποίας δεν πρέπει να παραχωρούνται δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών σε Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους σε τιμή χαμηλότερη από τη μέση χρηματιστηριακή τιμή κλεισίματος των τελευταίων 30 χρηματιστηριακών συνεδριάσεων, πριν από την ημερομηνία παραχώρησής τους. Τα δικαιώματα επιλογής αγοράς μετοχών (share options) υιοθετούνται μόνο μετά από έγκριση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.
7. Στις νέες προσλήψεις (συμβάσεις) Εκτελεστικών Συμβούλων προωθείται ο καθορισμός συμβολαίων εργοδότησης καθορισμένης διάρκειας που δεν υπερβαίνουν τα πέντε έτη. Για δε τα συμβόλαια αορίστου χρόνου η περίοδος προειδοποίησης δεν υπερβαίνει το ένα έτος.
8. Δίδεται έμφαση στις πρόνοιες των συμβολαίων εργοδότησης των Διοικητικών Συμβούλων και ειδικά στις δεσμεύσεις αποζημίωσης (συμπεριλαμβανομένων εισφορών για συντάξεις) που προκύπτουν, εάν υπάρχουν, στην περίπτωση πρόωρου τερματισμού. Αυτά δεν περιλαμβάνουν πρόνοιες οι οποίες εύλογα μπορεί να θεωρηθούν ως απαγορευτικές στις περιπτώσεις εξαγοράς ή συγχώνευσης της Εταιρείας, ούτε πρόνοιες για επιβάρυνση της Εταιρείας με τυχόν Πρόστιμα τα οποία επιβλήθηκαν σε Διοικητικούς Συμβούλους.
9. Οι Εκτελεστικοί Σύμβουλοι, που είναι ταυτόχρονα και υπάλληλοι της Εταιρείας, συμμετέχουν στα υφιστάμενα Σχέδια Ωφελημάτων του Συγκροτήματος (Ταμεία Προνοίας και Ασφαλιστικής κάλυψης). Το υφιστάμενο Σχέδιο Συνταξιοδότησης (Ταμείο Προνοίας) του προσωπικού είναι προκαθορισμένης συνεισφοράς (defined contribution scheme). Οι όροι συμμετοχής των Εκτελεστικών Συμβούλων στα σχέδια αυτά δεν διαφέρουν από τους όρους που ισχύουν για το υπόλοιπο προσωπικό του Συγκροτήματος. Πέραν των πιο πάνω Σχεδίων Ωφελημάτων κανένα άλλο Σχέδιο Σύνταξης ή Πρόωρης Αφυπηρέτησης δεν λειτουργεί.
10. Οποιαδήποτε άλλα ωφελήματα τα οποία παρέχονται στους Εκτελεστικούς Συμβούλους, παραχωρούνται με βάση τους ισχύοντες κανονισμούς όπως και για το υπόλοιπο προσωπικό του Συγκροτήματος.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Αμοιβή Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

β. Αμοιβή Διοικητικών Συμβούλων 2021

Κανένας Διοικητικός Σύμβουλος δεν εμπλέκεται στον καθορισμό της αμοιβής του. Τα υφιστάμενα συμβόλαια εργοδότησης των Εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων είναι αορίστου χρόνου.

Οι αμοιβές των Διοικητικών Συμβούλων, υπό την ιδιότητά τους ως μέλη Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο και είναι ανάλογες με το χρόνο που διαθέτουν για τη Διοίκηση της Εταιρείας. Οι αμοιβές των Διοικητικών Συμβούλων, υπό την ιδιότητά τους ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, εγκρίνονται από τους Μετόχους σε Γενική Συνέλευση. Οι αμοιβές των μη Εκτελεστικών Συμβούλων δεν συνδέονται με την κερδοφορία, ούτε λαμβάνουν τη μορφή συμμετοχής σε συνταξιοδοτικό ή ασφαλιστικό σχέδιο της Εταιρείας.

Δεν υπάρχουν σχέδια με τα οποία να παραχωρούνται δικαιώματα προαίρεσης ή αγοράς μετοχών σε Διοικητικούς Συμβούλους.

Οι αμοιβές των Διοικητικών Συμβούλων για το 2021 αναφέρονται πιο κάτω και διαχωρίζονται μεταξύ των Εκτελεστικών και μη Εκτελεστικών Συμβούλων.

Οι Εκτελεστικοί Σύμβουλοι δεν λαμβάνουν οποιαδήποτε αμοιβή, πέραν της αμοιβής τους ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και των διαφόρων Επιτροπών, οι οποίες για το 2021 αναλύονται ως εξής: Χριστάκης Χαραλάμπους €2.750, Μάριος Ν. Σιακόλας €450 (2020: €3.370), Ελένη Ν. Σιακόλα €3.600 (2020: €3.200), Χρυσούλα Ν. Σιακόλα €3.600 (2020: €3.200) και Γιώργος Λουκάς €3.600 (2020: €3.200). Η αμοιβή των κ. Ελένης Ν. Σιακόλα, Χρυσούλας Ν. Σιακόλα, Χριστάκη Χαραλάμπους και Γιώργου Λουκά έχει πληρωθεί στον εργοδότη τους για το χρόνο που αυτοί διαθέτουν στην Woolworth (Cyprus) Properties Plc ως Διοικητικοί της Σύμβουλοι. Η συνολική αμοιβή των Εκτελεστικών Συμβούλων του Συγκροτήματος για το 2019 ανήλθε στα €14.000 (2020: €12.970).

Ο κ. Χριστάκης Χαραλάμπους εργοδοτείται από τη μητρική εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc, η οποία και καλύπτει πλήρως την αμοιβή του.

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 η Εταιρεία δεν έχει καταβάλει οποιεσδήποτε επιπρόσθετες αμοιβές στους πιο κάτω μη Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους, εκτός από την ετήσια αμοιβή τους ως μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των διαφόρων Επιτροπών, που εγκρίθηκε στην προηγούμενη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας. Αυτή δε αναλύεται ως εξής: κ. Δημήτρης Δημητρίου €4.450 (2020: €4.390), Πάμπος Ιωαννίδης €2.650 (2020: €3.000), Νικόλας Κων. Σιακόλας €1.500 (2020: €3.510), Νικόλας Γουίλσον €250 (2020: €3.200), Στέφος Στεφανίδης €4.450 (2020: €4.020), Μενέλαος Κ. Σιακόλας €1.090 και Νίκος Κ. Σιακόλας €3.150. Η αμοιβή των κ. Δημήτρη Δημητρίου και Νικόλα Γουίλσον έχει πληρωθεί στον εργοδότη τους για το χρόνο που αυτοί διαθέτουν στην Woolworth (Cyprus) Properties Plc. Η συνολική αμοιβή των μη Εκτελεστικών Συμβούλων της Εταιρείας ανήλθε στα €17.540 (2020: €18.120).

Οι αμοιβές των Διοικητικών Συμβούλων επίσης παρουσιάζονται στη Σημείωση 28 των Ενοποιημένων και των ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

ΕΥΘΥΝΗ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Το Συγκρότημα διατηρεί επαρκές Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, ώστε να διασφαλίζεται η μεγαλύτερη δυνατή προστασία της επένδυσης των Μετόχων και των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει επισκοπήσει τις διαδικασίες και τις μεθόδους επαλήθευσης της ορθότητας, πληρότητας και εγκυρότητας των πληροφοριών που παρέχονται στους επενδυτές και βεβαιώνει ότι είναι αποτελεσματικές.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας βεβαιώνει ότι δεν έχει περιέλθει σε γνώση του οποιαδήποτε παράβαση των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών, εκτός τυχόν εκείνων που είναι σε γνώση των αρμόδιων χρηματιστηριακών Αρχών.

Το Διοικητικό Συμβούλιο επιβεβαιώνει ότι μέσω της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου CTC, η οποία δρα με ανεξαρτησία και αντικειμενικότητα και αναφέρεται στην Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων της Εταιρείας, επιθεωρεί τα Συστήματα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και επιβεβαιώνει ότι η αποτελεσματικότητά τους είναι ικανοποιητική. Η επιθεώρηση από τη Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου των Συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων καλύπτει, σε δειγματοληπτική βάση, και τα χρηματοοικονομικά, λειτουργικά και λογισμικά συστήματα, περιλαμβανομένων και των εφαρμοζόμενων συστημάτων ελέγχου και δικλίδων ασφαλείας.

Στόχος της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου είναι η παροχή ανεξάρτητων και αντικειμενικών υπηρεσιών Εσωτερικού Ελέγχου και συμβουλευτικών υπηρεσιών στοχευμένων να προσθέτουν αξία και να βελτιώνουν τη λειτουργία της Εταιρείας.

Η Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου βοηθά την Εταιρεία και το Συγκρότημα να επιτύχει τους στόχους του εφαρμόζοντας συστηματική και πειθαρχημένη μεθοδολογία στην εκτίμηση και βελτίωση των Συστημάτων Διαχείρισης Κινδύνων και των Συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου και στην εφαρμογή του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Σε σχέση δε με την εκτέλεση των καθηκόντων της είναι υπόλογος στο Διοικητικό Συμβούλιο και στην Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων της Εταιρείας. Στα πλαίσια δε της ανεξαρτησίας της, το προσωπικό της αναφέρεται διοικητικά και λειτουργικά απ' ευθείας στην Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων. Από τις 15 Μαΐου 2021 τη θέση της Διευθύντριας Εσωτερικού Ελέγχου κατέχει η κα Εύη Ζάρκα Γουίλσον, σε αντικατάσταση του κ. Γιώργου Μιχαήλ που αφυπηρέτησε. Η κα Γουίλσον κατέχει τον επαγγελματικό τίτλο FCCA, είναι μέλος του Συνδέσμου Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου και έχει εργαστεί για μεγάλο χρονικό διάστημα σε μεγάλο Ελεγκτικό Οίκο αποκτώντας σημαντική εμπειρία και γνώσεις σχετικά με τα νέα της καθήκοντα.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

ΕΥΘΥΝΗ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ (συνέχεια)

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (συνέχεια)

Τα κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων που εφαρμόζει η Εταιρεία σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα :

- Αναθεώρηση λογιστικών αρχών και πολιτικών όποτε απαιτείται.
- Ύπαρξη καταγραμμένων διαδικασιών για την έκδοση χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Ύπαρξη δικλείδων ασφαλείας και ανάπτυξη ελεγκτικών μηχανισμών για την ασφάλεια και αξιοπιστία των χρησιμοποιούμενων πληροφοριών.
- Επάρκεια γνώσεων και προσόντων των εμπλεκόμενων στελεχών ανά αρμοδιότητα και περιοχή ευθύνης.
- Συνεχής εκπαίδευση και ενημέρωση των εμπλεκόμενων στελεχών αναφορικά με λογιστικά και ελεγκτικά θέματα.
- Ανάπτυξη και παρουσίαση διαδικασίας διαχείρισης κινδύνων.
- Αξιολόγηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων από το Διοικητικό Συμβούλιο μετά από εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων.

Η Εταιρεία έχει δημιουργήσει τις κατάλληλες δομές, διαδικασίες και ελεγκτικούς μηχανισμούς προκειμένου να αξιολογήσει και να διαχειριστεί κινδύνους που ενδέχεται να ανακύψουν σχετικά με τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Δάνεια σε Διοικητικούς Συμβούλους

Δανεισμός Διοικητικών Συμβούλων της Εταιρείας από εταιρείες του Συγκροτήματος και πληροφορίες αναφορικά με ενδεχόμενο ίδιο συμφέρον Διοικητικών Συμβούλων σε συναλλαγές ή ζητήματα που επηρεάζουν την Εταιρεία, παρουσιάζονται στη Σημείωση 28 των ενοποιημένων και των ατομικών οικονομικών καταστάσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Δικαιώματα Ψήφου και ελέγχου

Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει τίτλους με ειδικά δικαιώματα ελέγχου και ούτε υπάρχουν οποιοιδήποτε περιορισμοί στα δικαιώματα ψήφου. Όλες οι μετοχές έχουν τα ίδια δικαιώματα.

Λειτουργούσα Επιχείρηση

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

Συμμόρφωση με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Ως Λειτουργοί Συμμόρφωσης με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, οι οποίοι παρακολουθούν, σε συνεργασία με την Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων, την εφαρμογή του Κώδικα, έχουν διοριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο οι κ. Δημήτρης Δημητρίου και Μαρία Καϊμή, οι οποίοι παρακολουθούν, σε συνεργασία με την Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων, την εφαρμογή του Κώδικα.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

ΕΥΘΥΝΗ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ (συνέχεια)

Σχέσεις με τους Μετόχους

Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι θεωρούν ως σημαντικό μέρος των ευθυνών τους την έγκαιρη, σαφή και έγκυρη πληροφόρηση των Μετόχων και την υιοθέτηση των προνοιών του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που αφορούν την επικοινωνιακή αξιοποίηση της Γενικής Συνέλευσης και την ισότιμη μεταχείριση των Μετόχων.

Οι Μέτοχοι, εφόσον αντιπροσωπεύουν επαρκή αριθμό μετοχών, έχουν τη δυνατότητα να εγγράψουν θέματα προς συζήτηση στις Γενικές Συνελεύσεις των Μετόχων σύμφωνα με τις διαδικασίες που προβλέπονται από τον περί Εταιρειών Νόμο.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει διορίσει τους κ. Γιώργο Λουκά και Δημήτρη Δημητρίου ως υπεύθυνους για θέματα Επικοινωνίας με τους Μετόχους της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει διορίσει τον κ. Στέφο Δ. Στεφανίδη, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Διοικητικό Σύμβουλο, ως Ανώτερο Ανεξάρτητο Διοικητικό Σύμβουλο, ο οποίος είναι διαθέσιμος να ακούει τις ανησυχίες των Μετόχων των οποίων τυχόν προβλήματα δεν έχουν επιλυθεί μέσω των κανονικών καναλιών επικοινωνίας της Εταιρείας.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Γιώργος Μιτσιδής
Γραμματέας

Λευκωσία, 20 Νοεμβρίου 2023



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

22

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΠΡΟΣ ΤΑ

ΜΕΛΗ ΤΗΣ

WOOLWORTH (CYPRUS) PROPERTIES PLC

Έκθεση επί του ελέγχου των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Woolworth (Cyprus) Properties Plc και των θυγατρικών της (το “Συγκρότημα”) και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Woolworth (Cyprus) Properties Plc (η “Εταιρεία”) οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 31 μέχρι 129 και αποτελούνται από τον ενοποιημένο ισολογισμό και τον ισολογισμό της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2021, τις ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών και τις καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της Εταιρείας, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και σημειώσεις επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης περίληψης σημαντικών λογιστικών αρχών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2021, και της χρηματοοικονομικής τους επίδοσης και των ταμειακών ροών τους, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (‘ΔΠΧΑ-ΕΕ’) και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113, όπως τροποποιείται από καιρού εις καιρό (ο ‘περί Εταιρειών Νόμος, Κεφ. 113’).

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

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

Πόλις Χρυσόχου
Τ.Θ. 66014, 8330
Τ: +357 26 322098
Φ: +357 26 322722

Λαρνακά
Τ.Θ. 40075, 6300
Τ: +357 24 200000
Φ: +357 24 200200

Παραλίμνη / Αγία Νάπα
Τ.Θ. 31200, 5311
Τ: +357 23 820080
Φ: +357 23 820084

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΠΡΟΣ ΤΑ

ΜΕΛΗ ΤΗΣ

WOOLWORTH (CYPRUS) PROPERTIES PLC

Βάση γνώμης

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

Έμφαση θέματος - συγκριτικές πληροφορίες

Επισύρουμε την προσοχή στη Σημείωση 3 των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, η οποία υποδεικνύει ότι οι συγκριτικές πληροφορίες που παρουσιάζονται κατά και για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 έχουν αναπροσαρμοστεί. Η γνώμη μας δεν διαφοροποιείται σχετικά με αυτό το θέμα.

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

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

Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο	
Αναφορά στις σημειώσεις 2 και 20 των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων	
Κύριο θέμα ελέγχου	Εξέταση του θέματος στα πλαίσια του ελέγχου
Στις 10 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία και άλλες θυγατρικές και συγγενικές εταιρείες της προχώρησαν σε υπογραφή συμφωνίας - πλαίσιο με τον κύριο τραπεζικό οργανισμό με τον οποίο συνεργάζονται για ανταλλαγή περιουσιακών στοιχείων έναντι τραπεζικού δανεισμού (Debt-for-asset swap). Κατά τη διάρκεια του έτους 2020, το Συγκρότημα ολοκλήρωσε τις ανταλλαγές με τη μεταφορά του τελευταίου ακινήτου που προβλεπόταν στη συμφωνία - πλαίσιο, το οποίο ανήκε στη θυγατρική εταιρεία Limassol Beach & Seaview Properties Ltd ('LBSP') και ήταν ταξινομημένο στις Επενδύσεις σε ακίνητα στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019. Η συγκεκριμένη επένδυση σε ακίνητο μεταφέρθηκε έναντι αποπληρωμής δανείων συγγενικών εταιρειών συνολικού ύψους €30.000.000 και μελλοντικής αποπληρωμής δανείων συγγενικής εταιρείας συνολικού ύψους €40.000.000 με την έκδοση πολεοδομικής άδειας για ανέγερση πύργου. Ως αποτέλεσμα αναγνωρίστηκε συμβατικό περιουσιακό στοιχείο ύψους €40.000.000.	Οι διαδικασίες ελέγχου που διενεργήσαμε με τη βοήθεια εσωτερικού εμπειρογνώμονα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων τα ακόλουθα: ❑ Αξιολογήσαμε την εκτίμηση που διενήργησε η Διεύθυνση σε σχέση με τις πιθανότητες για εξασφάλιση της πολεοδομικής άδειας. ❑ Αξιολογήσαμε την ικανότητα, τις δυνατότητες και την αντικειμενικότητα των ανεξάρτητων εξωτερικών εμπειρογνομόνων που χρησιμοποίησε η Διεύθυνση. ❑ Αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος σχετικά με το θέμα αυτό.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΠΡΟΣ ΤΑ

ΜΕΛΗ ΤΗΣ

WOOLWORTH (CYPRUS) PROPERTIES PLC

Κύρια θέματα ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των σημαντικότερων κινδύνων ουσιαστών ανακριβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιαστών ανακριβειών που οφείλονται σε απάτη (συνέχεια)

Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο (συνέχεια)

Κύριο θέμα ελέγχου	Εξέταση του θέματος στα πλαίσια του ελέγχου
Η αναγνώριση του συμβατικού περιουσιακού στοιχείου στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ήταν ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου, λόγω του ύψους της αξίας του μεγέθους του περιουσιακού στοιχείου, που αναλογεί περίπου στο 37% των συνολικών περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος, όπως επίσης και της άσκησης σημαντικής κρίσης από τη Διεύθυνση για να εκτιμήσει τις πιθανότητες να εγκριθεί η πολεοδομική άδεια.	

Εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε δίκαιη αξία για το Συγκρότημα και την Εταιρεία

Αναφορά στη σημείωση 16 των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων

Κύριο θέμα ελέγχου	Εξέταση του θέματος στα πλαίσια του ελέγχου
Η Διεύθυνση εκτίμησε τη δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε €17.303.111 και €1.909.112 αντίστοιχα την 31 ^η Δεκεμβρίου 2021, η οποία αντιπροσωπεύει το 17% και το 1% των συνολικών περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, αντίστοιχα. Η Διεύθυνση προσδιορίζει τη δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα βασισόμενη σε παραδοχές που αφορούν μη παρατηρήσιμα δεδομένα, συμπεριλαμβανομένων των αποδόσεων ενοικιάσεων, ενοικίων ανά τ.μ. και τιμών ανά τ.μ.. Κάποιες από τις εκτιμήσεις και υπολογισμούς υπόκεινται στις συνθήκες της αγοράς και δύναται να διαφοροποιηθούν με την πάροδο του χρόνου.	Οι διαδικασίες ελέγχου που διενεργήσαμε με τη βοήθεια εσωτερικού εμπειρογνώμονα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα: Αξιολογήσαμε την ικανότητα, τις δυνατότητες και την αντικειμενικότητα των ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Αξιολογήσαμε τη μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της δίκαιης αξίας και της μαθηματικής ακρίβειας του υπολογισμού. Αξιολογήσαμε την καταλληλότητα των βασικών παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της δίκαιης αξίας, συγκρίνοντας τις με τις γενικές οικονομικές προσδοκίες και συγκεκριμένες προσδοκίες της αγοράς. Σχηματίσαμε τις δικές μας ανεξάρτητες προσδοκίες όσον αφορά τις δίκαιες αξίες και έγινε σύγκριση με αυτές που υπολογίστηκαν από τη Διεύθυνση. Αξιολόγηση της επάρκειας των γνωστοποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αναφορικά με τη δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα.
Εξωτερικές εκτιμήσεις από ανεξάρτητους εκτιμητές λαμβάνονται υπόψη κατά τη διαδικασία εκτίμησης αξιών από τη Διεύθυνση.	

Δίκαιη αξία επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

Αναφορά στη σημείωση 18 των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων

Κύριο θέμα ελέγχου	Εξέταση του θέματος στα πλαίσια του ελέγχου
Οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία και ανέρχονται σε €84.135.883 στις 31 Δεκεμβρίου 2021, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 62% των συνολικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.	Οι διαδικασίες ελέγχου που διενεργήσαμε με τη βοήθεια εσωτερικού εμπειρογνώμονα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων τα ακόλουθα: Αξιολογήσαμε τη μέθοδο που χρησιμοποίησε η Εταιρεία για τον υπολογισμό της δίκαιης αξίας των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες. Σχηματίσαμε τις δικές μας ανεξάρτητες προσδοκίες όσον αφορά τις δίκαιες αξίες και έγινε σύγκριση με αυτές που υπολογίστηκαν από τη Διεύθυνση.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΠΡΟΣ ΤΑ

ΜΕΛΗ ΤΗΣ

WOOLWORTH (CYPRUS) PROPERTIES PLC

Κύρια θέματα ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των σημαντικότερων κινδύνων ουσιωδών ανακριβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιωδών ανακριβειών που οφείλονται σε απάτη (συνέχεια)

Δίκαιη αξία επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας (συνέχεια)

Κύριο θέμα ελέγχου	Εξέταση του θέματος στα πλαίσια του ελέγχου
Η δίκαιη αξία των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες υπολογίζεται χρησιμοποιώντας κυρίως τη μέθοδο της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης ή τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών της κάθε μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών. Ο υπολογισμός της δίκαιης αξίας των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες από την Εταιρεία θεωρείται περίπλοκος, αφού απαιτεί από τη Διεύθυνση την άσκηση σημαντικής κρίσης στον καθορισμό των παραδοχών και στις εκτιμήσεις σε σχέση με, μεταξύ άλλων, τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και το προεξοφλητικό επιτόκιο, που ξεχωριστά δύναται να έχουν σημαντική επίδραση στο αποτέλεσμα του υπολογισμού της δίκαιης αξίας.	☐ Αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αναφορικά με τον υπολογισμό της δίκαιης αξίας των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες και την αλλαγή στη λογιστική πολιτική.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Αναφορά στη σημείωση 2 'Βάση ετοιμασίας – Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα' των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων

Κύριο θέμα ελέγχου	Εξέταση του θέματος στα πλαίσια του ελέγχου
Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, παρόλο που το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατέγραψαν κέρδη ύψους €2.669.227 και €201.527 αντίστοιχα, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις τους υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία τους κατά €8.556.748 και €7.235.301 αντίστοιχα. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει προβεί σε εκτίμηση της ικανότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν τις εργασίες τους ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες. Βάσει της σχετικής αξιολόγησης, η οποία έλαβε υπόψη προβλέψεις ταμειακών ροών τόσο σε επίπεδο Εταιρείας όσο και σε επίπεδο συγκροτήματος της μητρικής εταιρείας, Cyprus Trading Corporation Plc ('CTC'), ('Συγκρότημα CTC'), αλλά και δεσμεύσεις χρηματοοικονομικής υποστήριξης από τη CTC, το Διοικητικό Συμβούλιο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας αποτελεί κατάλληλη βάση για την ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων και ότι δεν υπάρχουν σημαντικές αβεβαιότητες που θα δημιουργήσουν σημαντική αμφιβολία σε σχέση με αυτό το θέμα.	Οι διαδικασίες ελέγχου που διενεργήσαμε με τη βοήθεια εσωτερικού ειδικού περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα: ☐ Αξιολογήσαμε την αξιοπιστία των προβλέψεων σχετικά με τις μελλοντικές ταμειακές ροές που ετοιμάστηκαν από τη Διεύθυνση τόσο στο επίπεδο της Εταιρείας όσο και στο επίπεδο του Συγκροτήματος της CTC, καθώς και την ικανότητα της Διεύθυνσης να προβαίνει σε αυτού του είδους προβλέψεις. Προς επίτευξη του πιο πάνω σκοπού, διενεργήσαμε, ανάμεσα σε άλλα, τις πιο κάτω διαδικασίες: 1. Συγκρίναμε τα προβλεπόμενα αποτελέσματα (προϋπολογισμοί) για το έτος 2022 και της περιόδου από 1 Ιανουαρίου 2023 μέχρι 30 Ιουνίου 2023 που ετοιμάστηκαν από τη Διεύθυνση, με τα πραγματικά αποτελέσματα των αντίστοιχων χρονικών περιόδων. 2. Συγκρίναμε τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διεύθυνση κατά την ετοιμασία των προβλέψεων για τις μελλοντικές ταμειακές ροές, με ιστορικά δεδομένα, αλλά και διαθέσιμες πληροφορίες από την αγορά και αξιολογήσαμε επιπρόσθετα σενάρια πέραν του βασικού σεναρίου που ετοιμάστηκε από τη Διεύθυνση.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΠΡΟΣ ΤΑ

ΜΕΛΗ ΤΗΣ

WOOLWORTH (CYPRUS) PROPERTIES PLC

Κύρια θέματα ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των σημαντικότερων κινδύνων ουσιαστών ανακριβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιαστών ανακριβειών που οφείλονται σε απάτη (συνέχεια)

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

Κύριο θέμα ελέγχου	Εξέταση του θέματος στα πλαίσια του ελέγχου
Η εξέταση της καταλληλότητας της χρήσης της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας σαν βάση ετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και εξακρίβωση κατά πόσο υπάρχει ουσιαστικής αβεβαιότητα, αποτελεί κύριο θέμα ελέγχου λόγω του γεγονότος ότι απαιτεί την άσκηση σημαντικής κρίσης για αριθμό παραγόντων και παραδοχών, συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών συνθηκών της αγοράς και της οικονομίας, της εξέλιξης των εισοδημάτων, τα οποία ξεχωριστά δύναται να έχουν σημαντική επίδραση στο αποτέλεσμα των προβλέψεων των ταμειακών ροών του Συγκροτήματός CTC και της Εταιρείας.	3. Συζητήσαμε με τη Διεύθυνση τις κύριες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για σκοπούς πρόβλεψης, ενώ, όπου κρίθηκε απαραίτητο, ζητήσαμε πληροφόρηση και συνοδευτικά έγγραφα ή συμφωνίες για την τεκμηρίωση των υποθέσεων. 4. Πραγματοποιήσαμε αναλύσεις ευαισθησίας και σενάρια με διαφοροποιημένες βασικές υποθέσεις, με σκοπό τη μέτρηση του αντικτύπου στην ικανότητα δημιουργίας ταμειακών ροών, στις απαιτήσεις κεφαλαίου κίνησης και ρευστότητας, καθώς και στη βιωσιμότητα του χρέους. ☐ Εξετάσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των σχετικών γνωστοποιήσεων της Διεύθυνσης στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις. ☐ Αξιολογήσαμε το περιεχόμενο της επιστολής οικονομικής στήριξης από τη CTC προς την Εταιρεία και αξιολογήσαμε την ικανότητα της μητρικής εταιρείας να παρέχει την απαιτούμενη οικονομική υποστήριξη στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα.

Άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από την Έκθεση Διαχείρισης και την Έκθεση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

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

Σχετικά με τον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε κατά πόσο είναι ουσιασδώς ασυνεπείς με τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις ή, με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, διαφαίνεται να είναι ουσιασδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει σχετικά με τις άλλες πληροφορίες, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιασδώς σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό.

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ-ΕΕ και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113, και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιασδώς σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΠΡΟΣ ΤΑΜΕΛΗ ΤΗΣ**WOOLWORTH (CYPRUS) PROPERTIES PLC**

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση για τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά του, γνωστοποιώντας, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν υπάρχει πρόθεση είτε να τεθεί η Εταιρεία σε εκκαθάριση ή να παύσει το Συγκρότημα και η Εταιρεία τις δραστηριότητές τους, ή δεν υπάρχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

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

Ευθύνες των ελεγκτών για τον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιωδών σφαλμάτων στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις, που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και εφαρμόζοντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις σχετικές με τον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες κατάλληλες για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, κατά πόσον υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεραίνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεσή μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις, ή, εάν οι σχετικές γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτών. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα το Συγκρότημα και η Εταιρεία να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και κατά πόσο οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και γεγονότα κατά τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΠΡΟΣ ΤΑΜΕΛΗ ΤΗΣ**WOOLWORTH (CYPRUS) PROPERTIES PLC**

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

- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες των οντοτήτων ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Συγκροτήματος για να εκφράσουμε γνώμη επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Επίσης, παρέχουμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση δήλωση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας που αφορούν στην ανεξαρτησία μας και κοινοποιούμε σε αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και, όπου είναι εφαρμόσιμο, ενέργειες που λαμβάνονται για την εξάλειψη των απειλών ή των μέτρων προστασίας που εφαρμόζονται.

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

Έκθεση επί άλλων κανονιστικών και νομικών απαιτήσεων***Άλλες κανονιστικές απαιτήσεις***

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

Ημερομηνία διορισμού μας και περίοδος συνολικής αδιάλειπτης ελεγκτικής εργασίας

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ελεγκτές της Εταιρείας και του Συγκροτήματος από τη Γενική Συνέλευση των μελών της Εταιρείας στις 27 Μαρτίου 2023. Ο διορισμός μας ανανεώνεται ετησίως με ψήφισμα των μετόχων.

Συνοχή της πρόσθετης έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

Επιβεβαιώνουμε ότι η γνώμη μας επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, η οποία εκφέρεται σε αυτήν την έκθεση, συνάδει με την πρόσθετη έκθεσή μας που παρουσιάστηκε στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας στις 20 Νοεμβρίου 2023.

Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

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

Άλλα Νομικά Θέματα

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

- Κατά τη γνώμη μας, η Έκθεση Διαχείρισης, η ετοιμασία της οποίας είναι ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου, έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται σε αυτή συνάδουν με τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος του Συγκροτήματος που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο, δεν εντοπίσαμε ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΠΡΟΣ ΤΑΜΕΛΗ ΤΗΣ**WOOLWORTH (CYPRUS) PROPERTIES PLC***Άλλα Νομικά Θέματα (συνέχεια0*

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

Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο

Έχουμε ελέγξει τα ψηφιακά αρχεία για τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) της Woolworth (Cyprus) Properties Plc για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, τα οποία περιλαμβάνουν ένα αρχείο XHTML με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή και αρχεία XBRL με τη σήμανση που πραγματοποιήθηκε από την Εταιρεία του ενοποιημένου ισολογισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και τις ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή (τα «ψηφιακά αρχεία»).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Woolworth (Cyprus) Properties Plc είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση και τη δημοσιοποίηση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στον κατ' εξουσιοδότηση κανονισμό ΕΕ 2019/815 της 17ης Δεκεμβρίου 2018 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ο «Κανονισμός ESEF»).

Η ευθύνη μας είναι να εξετάσουμε τα ψηφιακά αρχεία που έχει ετοιμάσει το Διοικητικό Συμβούλιο της Woolworth (Cyprus) Properties Plc. Σύμφωνα με τις Οδηγίες Ελέγχου που εκδόθηκαν από το Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (οι «Οδηγίες Ελέγχου»), απαιτείται από εμάς να σχεδιάσουμε και να εκτελέσουμε τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προκειμένου να εξετάσουμε εάν το περιεχόμενο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνεται στα ψηφιακά αρχεία αντιστοιχεί στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που έχουμε ελέγξει, και εάν η μορφή και η σήμανση που περιλαμβάνονται στους ψηφιακούς φακέλους έχουν ετοιμαστεί από κάθε ουσιώδη άποψη σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονισμού ESEF.

Κατά τη γνώμη μας, τα ψηφιακά αρχεία που εξετάστηκαν, αντιστοιχούν στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στα ψηφιακά αρχεία, παρουσιάζονται και σημαίνονται, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονισμού ESEF.

*Άλλα θέματα**Συγκριτικές πληροφορίες*

Οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Woolworth (Cyprus) Properties Plc κατά και για τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και στις 31 Δεκεμβρίου 2019 (από τα οποία έχει προκύψει ο ισολογισμός την 1η Ιανουαρίου 2020), εξαιρουμένων των προσαρμογών που περιγράφονται στη Σημείωση 3 των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, ελέγχθηκαν από άλλο ελεγκτή, ο οποίος εξέφρασε διαφοροποιημένη γνώμη για αυτές τις οικονομικές καταστάσεις στις 22 Φεβρουαρίου 2023 και μη διαφοροποιημένη γνώμη στις 12 Μαρτίου 2021 αντίστοιχα.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΠΡΟΣ ΤΑΜΕΛΗ ΤΗΣ**WOOLWORTH (CYPRUS) PROPERTIES PLC**

Άλλα θέματα (συνέχεια)

Συγκριτικές πληροφορίες (συνέχεια)

Ως μέρος του ελέγχου μας των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων κατά και για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, ελέγξαμε τις προσαρμογές που περιγράφονται στη Σημείωση 3 που εφαρμόστηκαν για να αναπροσαρμοστούν οι συγκριτικές πληροφορίες που παρουσιάζονται κατά και για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και τον ισολογισμό την 1η Ιανουαρίου 2019. Δεν μας ανατέθηκε να ελέγξουμε, να επισκοπήσουμε ή να εφαρμόσουμε οποιαδήποτε διαδικασία στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις για τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ή στις 31 Δεκεμβρίου 2019 (που δεν παρουσιάζεται) ή στον ενοποιημένο και τον ισολογισμό της Εταιρείας την 1η Ιανουαρίου 2020, εκτός σε σχέση με τις προσαρμογές που περιγράφονται στη Σημείωση 3 των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας. Συνεπώς, δεν εκφράζουμε γνώμη ή άλλη μορφή διασφάλισης επί αυτών των αντίστοιχων οικονομικών καταστάσεων στο σύνολό τους. Ωστόσο, κατά τη γνώμη μας, οι προσαρμογές που περιγράφονται στη Σημείωση 3 είναι κατάλληλες και έχουν εφαρμοστεί ορθά.

Ευθύνη για την έκθεσή μας

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρείας ως σώμα σύμφωνα με το Άρθρο 10(1) του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το Άρθρο 69 του Νόμου Ν.53(Ι)/2017, και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε και δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

Ο συνέταιρος ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο κ. Δημήτρης Στ. Βάκης.



Δημήτρης Στ. Βάκης, FCA
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

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

21 Νοεμβρίου 2023

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

			Όπως αναπροσαρμόστηκε (1)
	Σημ.	2021 €	2020 €
Κύκλος εργασιών			
Δικαιώματα χρήσης ακινήτων και άλλα εισοδήματα	16	1.007.979	866.054
Συνολικός κύκλος εργασιών		1.007.979	866.054
Άλλα έσοδα	8	396.560	211.566
Γενικά έξοδα και έξοδα διοικητικής λειτουργίας	10	(1.744.086)	(1.668.176)
Άλλες ζημιές - καθαρές	9	(3.054)	(446.988)
Κέρδος από διάθεση επενδύσεων σε ακίνητα έναντι δανεισμού	2	-	10.608.000
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	6	(3.000)	(1.080.000)
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εταιρικές εγγυήσεις	27	1.965.040	1.558.866
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για συμβατικό περιουσιακό στοιχείο	6	150.000	(1.960.000)
Ζημία από διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε αποσβεσμένο κόστος	28	(128.528)	(353.468)
Ζημία από δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	16	(42.000)	(1.394.000)
Πρόβλεψη αποζημίωσης για πρόωρο τερματισμό συμβολαίου	2	-	(7.000.000)
Κέρδος/(ζημία) εργασιών		1.598.911	(658.146)
Χρηματοδοτικά έξοδα	12	(958.549)	(2.510.451)
Χρηματοδοτικά έσοδα	12	1.147.365	666.458
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) συνδεδεμένων εταιρειών μετά τη φορολογία	17	914.206	(188.660)
Κέρδος/(ζημία) πριν τη φορολογία		2.701.933	(2.690.799)
Εταιρικός φόρος και αμυντική εισφορά	13	(22.609)	(14.769)
Αναβαλλόμενη φορολογία	13	(10.097)	9.433.698
Φορολογία	13	(32.706)	9.418.929
Καθαρό κέρδος για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας		2.669.227	6.728.130
Λοιπά συνολικά έσοδα έτους			
Στοιχεία που δεν θα αναταξινομηθούν στις κερδοζημιές			
Μεταφορές από τα αποθεματικά δίκαιης αξίας στις ζημιές που κρατήθηκαν		-	13.740.828
Λοιπά συνολικά έσοδα έτους μετά τη φορολογία		-	13.740.828
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα έτους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας		2.669.227	20.468.958
Βασικά και πλήρως κατανεμημένα κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (σεντ ανά μετοχή)	14	1,25	3,15

(1) Τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί λόγω αλλαγής σε λογιστική πολιτική και λάθη προηγούμενων ετών (Σημ. 3).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 μέχρι 128 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένος ισολογισμός Στις 31 Δεκεμβρίου 2021

			Όπως αναπροσαρμόστηκε (1)	Όπως αναπροσαρμόστηκε (1)
	Σημ.	31/12/2021 €	31/12/2020 €	01/01/2020 €
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	15	79.968	111.798	146.352
Επενδύσεις σε ακίνητα	16	17.303.111	17.345.111	96.739.111
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	17	10.294.580	9.479.958	9.668.618
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	19	1.763	1.763	1.763
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	19	19.623.669	30.198.460	1.363.175
Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο	20	38.190.000	38.040.000	-
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	21	5.000.000	5.000.000	5.000.000
		90.493.091	100.177.090	112.919.019
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα		-	-	1.194
Άλλα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		133.065	61.239	31.235
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	19	11.118.180	1.259.729	1.345.177
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	21	174.130	161.534	126.424
		11.425.375	1.482.502	1.504.030
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		101.918.466	101.659.592	114.423.049
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις				
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδοτέα στους μετόχους της Εταιρείας				
Μετοχικό κεφάλαιο	22	72.738.220	72.738.220	72.738.220
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		197.184	197.184	197.184
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	22	25.018.383	25.018.383	25.018.383
Ίδιες μετοχές	22	(154.437)	(154.437)	(154.437)
Αποθεματικό κεφαλαίου	28	23.000.000	23.000.000	-
Αποθεματικά δίκαιης αξίας	23	-	-	13.740.828
Ζημίες που κρατήθηκαν		(56.438.327)	(59.107.554)	(79.576.512)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		64.361.023	61.691.796	31.963.666
Υποχρεώσεις				
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δανεισμός	24	16.492.421	11.195.385	43.858.879
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	25	1.082.899	1.072.802	10.506.500
		17.575.320	12.268.187	54.365.379
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	25	2.884.656	3.275.369	3.054.213
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		513.385	688.995	862.908
Δανεισμός	24	14.334.988	12.521.111	18.403.883
Πρόβλεψη αποζημίωσης για πρόωρο τερματισμό συμβολαίου	2	-	7.000.000	-
Εγγυήσεις και πιστωτικές δεσμεύσεις	27	2.249.094	4.214.134	5.773.000
		19.982.123	27.699.609	28.094.004
Σύνολο υποχρεώσεων		37.557.443	39.967.796	82.459.383
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		101.918.466	101.659.592	114.423.049

Στις 20 Νοεμβρίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Woolworth (Cyprus) Properties Plc ενέκρινε αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Χριστάκης Χαραλάμπους
Πρόεδρος

Γιώργος Λουκάς
Εκτελεστικός Σύμβουλος

(1) Τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί λόγω αλλαγής σε λογιστική πολιτική και λάθη προηγούμενων ετών (Σημ. 3).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 μέχρι 128 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Διαφορά από μετατροπή κεφαλαίου σε Ευρώ €	Ίδιες μετοχές €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο(2) €	Αποθεματικό κεφαλαίου €	Όπως αναπροσαρμόστηκε (1) Αποθεματικά δίκαιης αξίας €	Όπως αναπροσαρμόστηκε (1) Ζημίες που κρατήθηκαν(2) €	Κεφάλαια και αποθεματικά αποδοτέα στους μετόχους της Εταιρείας €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020 όπως δηλώθηκε προηγουμένως	72.738.220	197.184	(154.437)	25.018.383	-	1.515.846	(67.511.342)	31.803.854
Αναπροσαρμογή προηγούμενων ετών	-	-	-	-	-	12.224.982	(12.065.170)	159.812
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020 όπως αναπροσαρμόστηκε	<u>72.738.220</u>	<u>197.184</u>	<u>(154.437)</u>	<u>25.018.383</u>	-	<u>13.740.828</u>	<u>(79.576.512)</u>	<u>31.963.666</u>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα έτους								
Κέρδος για το έτος	-	-	-	-	-	-	6.728.130	6.728.130
Λοιπά συνολικά έσοδα έτους								
Μεταφορές από τα αποθεματικά δίκαιης αξίας στις ζημίες που κρατήθηκαν	-	-	-	-	-	(13.740.828)	13.740.828	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα έτους	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13.740.828)</u>	<u>20.468.958</u>	<u>6.728.130</u>
Συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες της Εταιρείας								
Συνεισφορές από και διανομές σε ιδιοκτήτες της Εταιρείας								
Συνεισφορά μετόχων	-	-	-	-	23.000.000	-	-	23.000.000
Συνολικές συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες της Εταιρείας	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23.000.000</u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021/ στις 31 Δεκεμβρίου 2020 όπως αναπροσαρμόστηκε	<u>72.738.220</u>	<u>197.184</u>	<u>(154.437)</u>	<u>25.018.383</u>	<u>23.000.000</u>	<u>-</u>	<u>(59.107.554)</u>	<u>61.691.796</u>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα έτους								
Κέρδος για το έτος	-	-	-	-	-	-	2.669.227	2.669.227
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα έτους	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.669.227</u>	<u>2.669.227</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2021	<u>72.738.220</u>	<u>197.184</u>	<u>(154.437)</u>	<u>25.018.383</u>	<u>23.000.000</u>	<u>-</u>	<u>(56.438.327)</u>	<u>64.361.023</u>

(1) Τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί λόγω αλλαγής σε λογιστική πολιτική και λάθη προηγούμενων ετών (Σημ. 3).

(2) 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 με ποσοστό 17% 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 με κατοικία στην Δημοκρατία. Από την 1η Μαρτίου 2019, η λογιζόμενη διανομή μερισμάτων υπόκειται σε εισφορά 1,70% στο Γενικό Σύστημα Υγείας, η οποία αυξήθηκε σε 2,65% από την 1η Μαρτίου 2020, με εξαίρεση τον Απρίλιο 2020 έως τον Ιούνιο 2020 όπου ισχύει το ποσοστό 1,70%. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται μέχρι το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 μέχρι 128 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

		2021	Όπως αναπροσαρμόστηκε (1)
	Σημ.	€	2020 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία		2.701.933	(2.690.799)
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	32.777	40.509
Χρηματοδοτικά έξοδα	12	958.549	2.510.451
Χρηματοδοτικά έσοδα	12	(1.147.365)	(666.458)
Μερίδιο (κέρδους)/ζημιάς συνδεόμενων εταιρειών μετά τη φορολογία	17	(914.206)	188.660
Ζημιά από δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα	16	42.000	1.394.000
Κέρδος από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	-	(2.500)
Ζημιά διαγραφής χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε αποσβεσμένο κόστος	28	128.528	353.468
Κέρδος από διαθεση επενδύσεων σε ακίνητα έναντι δανεισμού	2	-	(10.608.000)
Πρόβλεψη αποζημίωσης για πρόωρο τερματισμό συμβολαίου	2	-	7.000.000
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για συμβατικό περιουσιακό στοιχείο	6	(150.000)	1.960.000
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εταιρικές εγγυήσεις	27	(1.965.040)	(1.558.866)
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	6	3.000	1.080.000
		(309.824)	(999.535)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Αποθέματα		-	1.194
Άλλα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		(71.826)	(27.314)
Εμπορικά εισπρακτέα		-	(2.331)
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος		(474.082)	(61.083)
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα		(390.713)	376.859
Μετρητά που πληρώθηκαν από εργασίες		(1.246.445)	(712.210)
Φορολογία που πληρώθηκε		(198.219)	(188.681)
Καθαρά μετρητά για εργασίες		(1.444.664)	(900.891)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	(1.277)	(5.955)
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	330	2.500
Δάνεια που παραχωρήθηκαν σε συγγενικά μέρη	28	(226.166)	(279.415)
Εισπράξεις από αποπληρωμή δανείων σε συγγενικά μέρη	28	2.432.425	614.795
Μερίσματα που εισπράχθηκαν	17	99.584	-
Τόκοι που εισπράχθηκαν		-	666.458
Καθαρά μετρητά από επενδυτικές δραστηριότητες		2.304.896	998.383
Ροή μετρητών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμές τραπεζικού δανεισμού		-	(604.080)
Εισπράξεις δανεισμού από συγγενικά μέρη	28	763.896	1.499.732
Αποπληρωμές δανεισμού από συγγενικά μέρη	28	(1.606.372)	(965.405)
Τόκοι που πληρώθηκαν		(44.954)	(3.123)
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(887.430)	(72.876)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		(27.198)	24.616
Ποσό που παραχωρήθηκε από την τράπεζα έναντι τραπεζικού παρατραβήγματος λόγω διάθεσης επενδύσεων σε ακίνητα		-	114.896
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		(399.382)	(538.894)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	21	(426.580)	(399.382)

(1) Τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί λόγω αλλαγής σε λογιστική πολιτική και λάθη προηγούμενων ετών (Σημ. 3).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 (συνέχεια)

Μη ταμειακές συναλλαγές

Το Συγκρότημα πραγματοποίησε τις παρακάτω μη ταμειακές συναλλαγές για το 2021 και 2020:

1. Κατά τη διάρκεια του 2020, ακίνητα αξίας €78.000.000 (Τράπεζα Κύπρου: €57.500.000 και Ελληνική Τράπεζα: €20.500.000) που ανήκαν στο Συγκρότημα ανταλλάχθηκαν έναντι δανεισμού του Συγκροτήματος και δανεισμού άλλων συγγενικών εταιρειών του Ομίλου CTC. Περισσότερες πληροφορίες σε σχέση με τις παραπάνω συναλλαγές αναφέρονται στις σημειώσεις 2, 6 και 7.
2. Κατά τη διάρκεια του έτους 2020, αναγνωρίστηκε πρόβλεψη για ποσό ύψους €7.000.000 που αφορά αποζημίωση συγγενικής εταιρείας από θυγατρική εταιρεία της Εταιρείας. Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε σημείωση 2. Το 2021 το ποσό αυτό μεταφέρθηκε στο δάνειο από τη συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc (Σημ. 28.4).
3. Κατά τη διάρκεια του έτους 2020, το Συγκρότημα αναγνώρισε κεφαλαιουχική συνεισφορά ύψους €23.000.000 από τους μέτοχους της που χρεώθηκε στα δάνεια από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 28.4).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 μέχρι 128 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

			Όπως αναπροσαρμόστηκε (1)
	Σημ.	2021 €	2020 €
Κύκλος εργασιών			
Δικαιώματα χρήσης ακινήτων και άλλα εισοδήματα	16	4.000	23.260
Πιστωτικά μερίσματα	28	2.718.584	1.826.000
Συνολικός κύκλος εργασιών		2.722.584	1.849.260
Άλλα έσοδα	8	314.009	271.059
Γενικά έξοδα και έξοδα διοικητικής λειτουργίας	10	(1.431.073)	(1.282.327)
Άλλες ζημιές - καθαρές	9	(3.054)	(446.989)
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	6	(812.369)	(2.384.713)
Ζημία από διάθεση επενδύσεων σε ακίνητα έναντι δανεισμού	2	-	(1.714.000)
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εταιρικές εγγυήσεις	27	1.230.448	1.223.691
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για μελλοντική δέσμευση προς την μητρική εταιρεία	6	150.000	(1.960.000)
Ζημία από διαγραφή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε αποσβεσμένο κόστος	28	(128.528)	(353.468)
Κέρδος δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	16	-	400.000
Κέρδος/(ζημία) εργασιών		2.042.017	(4.397.487)
Χρηματοδοτικά έξοδα	12	(3.429.763)	(4.619.159)
Χρηματοδοτικά έσοδα	12	1.585.070	1.214.604
Κέρδος/(ζημία) πριν τη φορολογία		197.324	(7.802.042)
Εταιρικός φόρος και αμυντική εισφορά	13	(90)	-
Αναβαλλόμενη φορολογία	24	4.293	1.105.675
Φορολογία	13	4.203	1.105.675
Καθαρό κέρδος/(ζημία) της Εταιρείας		201.527	(6.696.367)
Λοιπά συνολικά έσοδα ετους			
Στοιχεία που δεν θα αναταξινομηθούν στις κερδοζημιές			
Επανεκτίμηση επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες		5.281.239	(2.731.836)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) έτους μετά τη φορολογία		5.281.239	(2.731.836)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/(έξοδα) έτους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας		5.482.766	(9.428.203)
Βασικά και πλήρως κατανεμημένα κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (σεντ ανά μετοχή)	14	0,09	(3,13)

(1) Τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί λόγω αλλαγής σε λογιστική πολιτική και λάθη προηγούμενων ετών (Σημ. 3).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 μέχρι 128 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ισολογισμός της Εταιρείας Στις 31 Δεκεμβρίου 2021

		31/12/2021	Όπως αναπροσαρμόστηκε (1) 31/12/2020	Όπως αναπροσαρμόστηκε (1) 01/01/2020
	Σημ.	€	€	€
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	15	1.028	2.367	6.380
Επενδύσεις σε ακίνητα	16	1.909.112	1.909.112	19.509.112
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	18	84.135.883	78.854.644	81.586.480
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	17	4.187.739	4.187.739	4.187.739
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος - δανεισμός	19	28.600.244	40.114.026	13.940.195
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	21	5.000.000	5.000.000	5.000.000
		123.834.006	130.067.888	124.229.906
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Άλλα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		11.975	58.494	3.829
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος - δανεισμός	19	11.177.643	1.215.445	1.259.444
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	21	163.874	111.610	86.542
		11.353.492	1.385.549	1.349.815
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		135.187.498	131.453.437	125.579.721
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις				
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδοτέα στους μετόχους της Εταιρείας				
Μετοχικό κεφάλαιο	22	72.738.220	72.738.220	72.738.220
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		197.184	197.184	197.184
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	22	25.018.383	25.018.383	25.018.383
Ίδιες μετοχές	22	(154.437)	(154.437)	(154.437)
Αποθεματικό κεφαλαίου	28	23.000.000	23.000.000	-
Αποθεματικά δίκαιης αξίας	23	35.010.031	29.728.792	32.460.628
Ζημίες που κρατήθηκαν		(112.167.642)	(112.369.170)	(105.672.803)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		43.641.739	38.158.973	24.587.176
Υποχρεώσεις				
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δανεισμός	24	72.748.242	73.237.393	74.864.759
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	25	208.723	213.017	1.318.692
		72.956.966	73.450.410	76.183.451
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	25	2.199.974	2.662.510	2.357.573
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		201.399	321.232	444.746
Δανεισμός	24	13.228.666	12.521.111	18.403.883
Εγγυήσεις και πιστωτικές δεσμεύσεις	27	2.958.754	4.339.202	3.602.893
		18.588.793	19.844.055	24.809.095
Σύνολο υποχρεώσεων		91.545.759	93.294.465	100.992.546
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		135.187.498	131.453.437	125.579.721

Στις 20 Νοεμβρίου 2023 το Διοικητικό Συμβούλιο της Woolworth (Cyprus) Properties Plc ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


Χριστάκης Χαραλάμπους
Πρόεδρος


Γιώργος Λουκά
Εκτελεστικός Σύμβουλος

(1) Τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί λόγω αλλαγής σε λογιστική πολιτική και λάθη προηγούμενων ετών (Σημ. 3).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 μέχρι 128 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Διαφορά από μετατροπή κεφαλαίου σε Ευρώ €	Ίδιες μετοχές €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (2) €	Αποθεματικό κεφαλαίου	Όπως αναπροσαρμόστηκε (1) Αποθεματικά δίκαιης αξίας €	Όπως αναπροσαρμόστηκε (1) Κέρδη/(ζημίες) που κρατήθηκαν (2) €	Κεφάλαια και αποθεματικά αποδοτέα στους μετόχους της Εταιρείας €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020 όπως δηλώθηκε προηγούμενως	72.738.220	197.184	(154.437)	25.018.383	-	(9.523.007)	(97.720.909)	(9.444.566)
Αναπροσαρμογή προηγούμενων ετών	-	-	-	-	-	9.523.007	(7.951.893)	1.571.114
Αναπροσαρμογή λόγω αλλαγής σε λογιστική πολιτική	-	-	-	-	-	32.460.628	-	32.460.628
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2020 όπως αναπροσαρμόστηκε	72.738.220	197.184	(154.437)	25.018.383	-	32.460.628	(105.672.802)	24.587.176
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα έτους								
Ζημιά για το έτος	-	-	-	-	-	-	(6.696.367)	(6.696.367)
Λοιπά συνολικά έξοδα έτους								
Επανεκτίμηση επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	-	-	-	-	-	(2.731.836)	-	(2.731.836)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα έτους	-	-	-	-	-	(2.731.836)	(6.696.367)	(9.428.203)
Συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες της Εταιρείας								
Συνεισφορές από και διανομές σε ιδιοκτήτες της Εταιρείας								
Συνεισφορά μετόχων	-	-	-	-	23.000.000	-	-	23.000.000
Συνολικές συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες της Εταιρείας	-	-	-	-	23.000.000	-	-	23.000.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021/ στις 31 Δεκεμβρίου 2020 όπως αναπροσαρμόστηκε	72.738.220	197.184	(154.437)	25.018.383	23.000.000	29.728.792	(112.369.169)	38.158.973
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα έτους								
Κέρδος για το έτος	-	-	-	-	-	-	201.527	201.527
Λοιπά συνολικά έσοδα έτους								
Επανεκτίμηση επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	-	-	-	-	-	5.281.239	-	5.281.239
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα έτους	-	-	-	-	-	5.281.239	201.527	5.482.766
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	72.738.220	197.184	(154.437)	25.018.383	23.000.000	35.010.031	(112.167.642)	43.641.739

(1) Τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί λόγω αλλαγής σε λογιστική πολιτική και λάθη προηγούμενων ετών (Σημ. 3).

(2) 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 με ποσοστό 17% 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 με κατοικία στην Δημοκρατία. Από την 1η Μαρτίου 2019, η λογιζόμενη διανομή μερισμάτων υπόκειται σε εισφορά 1,70% στο Γενικό Σύστημα Υγείας, η οποία αυξήθηκε σε 2,65% από την 1η Μαρτίου 2020, με εξαίρεση τον Απρίλιο 2020 έως τον Ιούνιο 2020 όπου ισχύει το ποσοστό 1,70%. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται μέχρι το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 μέχρι 128 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

		2021	Όπως αναπροσαρμόστηκε (1)
	Σημ.	€	2020 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημιά πριν τη φορολογία		197.324	(7.802.042)
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	1.707	4.013
Χρηματοδοτικά έξοδα	12	3.429.763	4.619.154
Χρηματοδοτικά έσοδα	12	(1.585.070)	(1.214.604)
Εισόδημα από μερίσματα	28	(2.718.584)	(1.826.000)
Κέρδος από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	-	(2.500)
Ζημιά διαγραφής χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε αποσβεσμένο κόστος	28	128.528	353.468
Ζημιά από διάθεση επενδύσεων σε ακίνητα έναντι δανεισμού	2	-	1.714.000
Κέρδος δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	16	-	(400.000)
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	6	812.369	2.384.713
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για μελλοντική δέσμευση προς την μητρική εταιρεία	6	(150.000)	1.960.000
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εταιρικές εγγυήσεις	27	(1.230.448)	(1.223.691)
		(1.114.411)	(1.433.489)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Άλλα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		(64.081)	(54.665)
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος		3.274.950	(111.137)
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα		(436.536)	460.645
Μετρητά πο προήλθαν από/(πληρώθηκαν για) εργασίες		1.659.922	(1.138.646)
Φορολογία που πληρώθηκε		(119.923)	(123.514)
Καθαρά μετρητά από/(για) εργασίες		1.539.999	(1.262.160)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	330	2.500
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	15	(698)	-
Δάνεια που παραχωρήθηκαν σε συγγενικά μέρη	28	(352.702)	(517.270)
Εισπράξεις από αποπληρωμές δανειών σε συγγενικά μέρη	28	955.328	1.915.811
Τόκοι που εισπράχθηκαν		1.147.365	-
Καθαρά μετρητά από επενδυτικές δραστηριότητες		1.749.623	1.401.041
Ροή μετρητών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμές τραπεζικού δανεισμού		-	(604.080)
Εισπράξεις δανεισμού από συγγενικά μέρη	28	888.316	1.640.770
Αποπληρωμές δανεισμού από συγγενικά μέρη	28	(4.120.514)	(1.157.882)
Τόκοι που πληρώθηκαν		(44.955)	(3.115)
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(3.277.153)	(124.307)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		12.470	14.574
Ποσό που παραχωρήθηκε από την τράπεζα έναντι τραπεζικού παρατραβήγματος λόγω διάθεσης επενδύσεων σε ακίνητα		-	114.896
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		(449.306)	(578.776)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	21	(436.836)	(449.306)

(1) Τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί λόγω αλλαγής σε λογιστική πολιτική και λάθη προηγούμενων ετών (Σημ. 3).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 (συνέχεια)

Μη ταμειακές συναλλαγές

Η Εταιρεία πραγματοποίησε τις παρακάτω μη ταμειακές συναλλαγές για το 2021 και 2020:

1. Μερίσματα από θυγατρικές εταιρείες ύψους €2.619.000 (2020: €1.826.000) δεν πληρώθηκαν αλλά προστέθηκαν στο υπόλοιπο δανεισμού της Εταιρείας με θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 28.1).
2. Κατά τη διάρκεια του 2020, ακίνητα αξίας €18.000.000 ανταλλάχθηκαν έναντι δανεισμού της Εταιρείας ύψους €13.896.079 και δανεισμού άλλων συγγενικών εταιρειών ύψους €4.138.061, με πίστωση στους λογαριασμούς τους (Σημ.2).
3. Κατά τη διάρκεια του έτους 2020, η Εταιρεία αναγνώρισε κεφαλαιουχική συνεισφορά ύψους €23.000.000 από τους μέτοχους της που χρεώθηκε στα δάνεια από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 28.4).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 41 μέχρι 128 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις

1 Γενικές πληροφορίες

1.1 Χώρα σύστασης

Η Woolworth (Cyprus) Properties Plc (η “Εταιρεία”) συστάθηκε με έδρα την Κύπρο το 1971, ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113 και το 1987 μετατράπηκε σε δημόσια εταιρεία. Το 1996 οι μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου.

Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας είναι στο Μέγαρο Σιακόλα, Παλαιός δρόμος Λευκωσίας – Λεμεσού, Αθαλάσσα, Λευκωσία.

1.2 Κύριες δραστηριότητες

Η Εταιρεία είναι η ιθύνουσα εταιρεία του Συγκροτήματος Woolworth. Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας που δεν έχουν αλλάξει από το προηγούμενο έτος, είναι κυρίως η ιδιοκτησία, αξιοποίηση, διαχείριση και εμπορία ακινήτων. Η Εταιρεία έχει επίσης 17,59% συμμετοχή στην εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ και σημαντική έμμεση συμμετοχή στην Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc.

1.3 Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Με την πρόσφατη και ταχεία εξέλιξη της νόσου του Κορονοϊού (COVID-19) η παγκόσμια οικονομία εισήλθε σε μια περίοδο πρωτοφανούς κρίσης στον τομέα της περιθαλψής της υγείας, η οποία έχει προκαλέσει σημαντική παγκόσμια αναστάτωση στις επιχειρηματικές δραστηριότητες και την καθημερινή ζωή.

Πολλές χώρες υιοθέτησαν έκτακτα και δαπανηρά μέτρα περιορισμού. Ορισμένες χώρες απαίτησαν από τις εταιρείες να περιορίσουν ή και να αναστείλουν τις συνήθεις επιχειρηματικές τους δραστηριότητες. Οι κυβερνήσεις εφάρμοσαν περιορισμούς στα ταξίδια καθώς και αυστηρά μέτρα καραντίνας καθ’ όλη τη διάρκεια του έτους.

Βιομηχανίες όπως ο τουρισμός, η φιλοξενία και η ψυχαγωγία διαταράχθηκαν άμεσα από αυτά τα μέτρα. Άλλες βιομηχανίες όπως η κατασκευαστική, το λιανικό εμπόριο και οι χρηματοοικονομικές υπηρεσίες επίσης επηρεάστηκαν άμεσα ή έμμεσα.

Στην Κύπρο, στις 15 Μαρτίου 2020, το Υπουργικό Συμβούλιο σε έκτακτη συνεδρίαση ανακοίνωσε ότι θεωρεί ότι η Κύπρος εισέρχεται σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης λαμβάνοντας υπόψη την αβέβαιη κατάσταση όπως εξελίσσεται καθημερινά, την αυξανόμενη εξάπλωση του COVID-19 και τα στοιχεία του Παγκόσμιου Οργανισμού Υγείας σχετικά με την κατάσταση.

Για το σκοπό αυτό, ελήφθησαν ορισμένα μέτρα για τη διαφύλαξη της δημόσιας υγείας και τη διασφάλιση της οικονομικής επιβίωσης των εργαζομένων, των επιχειρήσεων, των ευάλωτων ομάδων και της οικονομίας γενικότερα.

Ανακοινώθηκαν νέοι κανονισμοί εισόδου για την προστασία του πληθυσμού από την περαιτέρω εξάπλωση της ασθένειας που κατέστησαν αυστηρότερη την είσοδο ατόμων στην Κυπριακή Δημοκρατία. Επιπρόσθετα, ένας σημαντικός αριθμός ιδιωτικών επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται σε διάφορους τομείς της οικονομίας είχε παραμείνει κλειστός για παρατεταμένες περιόδους, ενώ ορισμένα μέτρα περιορισμού, όπως η απαγόρευση των περιπτών μετακινήσεων και η αναστολή λειτουργίας των εταιρειών λιανικής (υπό ορισμένες εξαιρέσεις), εφαρμόστηκαν καθ’ όλη τη διάρκεια του έτους 2020. Τα μέτρα αναθεωρούνταν συνεχώς από την Κυπριακή Δημοκρατία κατά τη διάρκεια της περιόδου, λαμβάνοντας υπόψη την επιδημιολογική κατάσταση της χώρας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

1 Γενικές πληροφορίες

1.3 Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος (συνέχεια)

Στόχος αυτών των μέτρων δημόσιας πολιτικής ήταν να περιοριστεί η εξάπλωση του COVID-19 και αυτά προκάλεσαν σε σημαντική διατάραξη της λειτουργίας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Παράλληλα, οι κυβερνήσεις, συμπεριλαμβανομένης της Κυπριακής Δημοκρατίας, εισήγαγαν διάφορα σχέδια χρηματοδοτικής στήριξης ως απάντηση στις οικονομικές επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19. Οι λεπτομέρειες όλων των ρυθμίσεων που ενδέχεται να είναι διαθέσιμες στο Συγκρότημα και η περίοδος κατά την οποία θα παραμείνουν διαθέσιμες εξελίσσονται συνέχεια και παραμένουν υπό αβεβαιότητα. Το Συγκρότημα συνεχίζει να αξιολογεί τις συνέπειες και έχει αντικατοπτρίσει τον αντίκτυπο τους στα σενάρια κρίσης για σκοπούς αξιολόγησης της παραδοχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος έχει αξιολογήσει:

1. εάν τυχόν προβλέψεις απομείωσης κρίνονται απαραίτητες για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος, τις απαιτήσεις από μίσθωση, τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, τις δανειακές υποχρεώσεις ή τις συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές στο τέλος της περιόδου αναφοράς.
2. την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

Οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν όμως να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα λόγω του ρυθμού επέκτασης της έξαρσης και του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας που προκύπτει από την αδυναμία να προβλεφθεί αξιόπιστα το αποτέλεσμα. Οι τρέχουσες προσδοκίες και εκτιμήσεις της Διεύθυνσης θα μπορούσαν να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα.

Η Διεύθυνση έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες που θα μπορούσαν να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές δραστηριότητες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται το Συγκρότημα και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι οι κυριότερες επιπτώσεις στην κερδοφορία και ρευστότητα του Συγκροτήματος προέκυψαν από:

- αυξημένη μεταβλητότητα της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων,
- αύξηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών από ποσά εισπρακτέα,
- αδυναμία εκπλήρωσης των συμβατικών υποχρεώσεων,
- παραβίαση χρηματοοικονομικών συμβατικών όρων.

Η Διεύθυνση έχει αξιολογήσει και βρίσκεται σε διαδικασία επαναξιολόγησης της εμπορικής της δραστηριότητας και των σχετικών ταμειακών ροών, χρησιμοποιώντας αναθεωρημένες υποθέσεις και ενσωματώνοντας αρνητικά σενάρια στην αξιολόγηση των πραγματικών και δυνητικών χρηματοδοτικών αναγκών, λαμβάνοντας υπόψη τις κύριες επιπτώσεις που προσδιορίστηκαν παραπάνω.

Από την ανάλυση που διενεργήθηκε εντοπίστηκαν πρόσθετες ανάγκες ρευστότητας ή επιπτώσεις σε χρηματοοικονομικούς συμβατικούς όρους. Η Διεύθυνση διαπραγματεύεται ήδη με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα την επαναφορά των συμβατικών όρων και έχει ήδη αξιολογήσει μελλοντικά μέτρα και εναλλακτικές πηγές χρηματοδότησης όπως:

- οικονομική υποστήριξη από τους μετόχους,
- πρόσθετη άντληση από τις υπάρχουσες πιστωτικές διευκολύνσεις,
- πρόσθετη χρηματοδότηση,
- μέτρα μείωσης του κόστους, και
- εκποίηση επενδύσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

1 Γενικές πληροφορίες

1.3 Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος (συνέχεια)

Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και να αξιολογεί πρόσθετα μέτρα ως εφεδρικό σχέδιο στην περίπτωση που η περίοδος διαταραχής παραταθεί.

Οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα περιγράφονται στη Σημείωση 2.1.

2 Βάση ετοιμασίας

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

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν στην κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων εκτίθενται πιο κάτω στη Σημείωση 4. Οι πολιτικές αυτές εφαρμόστηκαν με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά (Βλέπε σημειώσεις 3 και 4).

Οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και με την επανεκτίμηση σε δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες που αποτιμώνται σε δίκαιη αξία μέσω της κατάστασης συνολικών εσόδων.

Η κατάρτιση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας. Οι τομείς που απαιτούν μεγαλύτερο βαθμό κρίσης ή είναι πιο πολύπλοκοι ή τομείς όπου οι παραδοχές και οι υπολογισμοί έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται στη Σημείωση 7.

Στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες παρουσιάζονται στην δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων (Βλέπε σημείωση 4).

Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δεν είναι σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος (Σημ.7).

2.1 Μετοχικό κεφάλαιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο στις 12 Μαρτίου 2021 έλαβε απόφαση για συγχώνευση όλων των εξολοκλήρου εξαρτημένων εταιρειών του Συγκροτήματος με τη μητρική. Από την αλλαγή αυτή ο ισολογισμός της Εταιρείας θα εξισωθεί μαζί με τον ισολογισμό του Συγκροτήματος.

Η Εταιρεία απώλεσε πέραν του 50% του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου της κατά την ημερομηνία αναφοράς. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόνοιες του Άρθρου 169ΣΤ του περί Εταιρειών Νόμου Κεφάλαιο 113, καθώς και τα συσσωρευμένα αποθεματικά που θα προκύψουν από τη συγχώνευση των εξολοκλήρου θυγατρικών, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η απώλεια θα καλύφθει επαρκώς. Το Διοικητικό Συμβούλιο, στα πλαίσια του νόμου, θα συγκληθεί εκ νέου για να ορίσει Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, την ίδια ημερομηνία με την επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση, για να εξετάσει και να εγκρίνει την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε σχέση με τα πιο πάνω, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει προβεί σε εκτίμηση της ικανότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν τις εργασίες τους ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες και έχει ικανοποιηθεί ότι οι οικονομικές καταστάσεις μπορούν να ετοιμαστούν στη βάση αυτή.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.2 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατέγραψαν κέρδος ύψους €2.669.227 και €201.527 αντίστοιχα κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Κατά την ημερομηνία αυτή, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού τους κατά €8.556.748 και €7.235.302 αντίστοιχα. Στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας περιλαμβάνεται τραπεζικό δάνειο το οποίο παρουσιάζεται στην ολότητα του στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις λόγω καθυστερημένων δόσεων (Σημ. 24).

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει προβεί σε εκτίμηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να συνεχίσουν τις εργασίες τους ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, και έχει ικανοποιηθεί ότι οι οικονομικές καταστάσεις μπορούν να ετοιμαστούν με τη βάση αυτή.

Η εκτίμηση του Διοικητικού Συμβουλίου βασίστηκε πάνω στην εξέταση των πιο κάτω παραγόντων:

(α) Βασικές οικονομικές επιδόσεις έτους και αναμενόμενες εξελίξεις στις επιδόσεις και τις δραστηριότητες του Συγκροτήματος

Για τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020, το Συγκρότημα και η Εταιρεία σημείωσαν τις ακόλουθες βασικές οικονομικές επιδόσεις:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021 €'000	2020 €'000	2021 €'000	2020 €'000
Κέρδος/(ζημιά) μετά την φορολογία	2.669	6.728	202	(4.259)
Καθαρές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(8.557)	(26.217)	(7.235)	(17.144)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	64.361	61.692	43.642	9.296
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	(427)	(399)	(437)	(449)
Σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	32%	27,6%	66,3%	69,2%
Αχρησιμοποίητες χρηματοδοτικές διευκολύνσεις	Μηδέν	Μηδέν	Μηδέν	Μηδέν

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος δεν αναμένει σημαντικές διαφοροποιήσεις στις δραστηριότητες και στα έξοδα του Συγκροτήματος. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 είναι ικανοποιητικά και η Διεύθυνση του Συγκροτήματος αξιολογεί ότι το Συγκρότημα θα παραμείνει κερδοφόρο.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας εξαιρουμένων των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (που δεν επηρεάζουν τις ταμειακές ροές) υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού τους κατά €14.210.881 και €13.956.320 αντίστοιχα. Στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας περιλαμβάνεται τραπεζικό δάνειο και τραπεζικό παρατράβηγμα ύψους €14.004.386 για τα οποία η Εταιρεία έχει συμφωνήσει με το σχετικό Τραπεζικό Ίδρυμα να αποπληρωθούν (Σημ. β πιο κάτω). Αν αφαιρεθεί το τραπεζικό δάνειο και τραπεζικό παρατράβηγμα από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, τότε οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος εξαιρουμένων των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών θα υπερβαίνουν τα κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού του κατά €206.495 και τα κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού της Εταιρείας θα υπερβαίνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εξαιρουμένων των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών κατά €48.066.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.2 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

(β) Προβλέψεις ταμειακών ροών (συνέχεια)

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος έχει ετοιμάσει προβλέψεις ταμειακών ροών μέχρι το Δεκέμβριο του 2024. Για την ετοιμασία των ταμειακών ροών λήφθηκαν υπόψη τα ακόλουθα:

- Τα εισοδήματα του Συγκροτήματος θα χρησιμοποιηθούν επι το πλείστον για την αποπληρωμή δάνειου από συγγενικά μέρη όπως αναφέρεται στην σημείωση 28.4
- Τα έξοδα του Συγκροτήματος θα παραμείνουν σταθερά
- Όταν υπάρχουν περιοδικές ανάγκες για πληρωμή εξόδων από το Συγκρότημα θα γίνεται αποπληρωμή του δανείου από την μητρική εταιρεία για να καλύπτονται οι ανάγκες του Συγκροτήματος.

Στη περίπτωση που προκύψουν ανάγκες που δεν έχουν προβλεφθεί στην ανάλυση των ταμειακών ροών, η Εταιρεία έχει λάβει στήριξη από τη μητρική εταιρεία (βλέπε σημείο (γ)).

Το Διοικητικό Συμβούλιο μελέτησε τις προβλέψεις ταμειακών ροών και έχει ικανοποιηθεί για την ικανότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να συνεχίσουν τις εργασίες τους ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων διατηρούσε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις ύψους περίπου €14,6εκ με Τραπεζικό Ίδρυμα το οποίο πώλησε τις χορηγήσεις σε Εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων. Στις 24 Οκτωβρίου 2023 η Εταιρεία κατέληξε σε συμφωνία αποπληρωμής των πιο πάνω οφειλών, που κατά το τέλος του έτους ανέρχονταν σε €13.297.394, με την καταβολή ποσού ύψους €8,5εκ., εκ των οποίων €0,5εκ. έχουν ήδη καταβληθεί. Η Διεύθυνση της Εταιρείας προβλέπει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για να αποπληρωθεί πλήρως το υπόλοιπο των €8εκ. Η Εταιρεία βρίσκεται σε προχωρημένες διαπραγματεύσεις με επενδυτές για διάθεση ακινήτων της για την επίτευξη του στόχου αυτού. Με τη καταβολή των υπολοίπων €8εκ., το υπόλοιπο ποσό των χορηγήσεων θα διαγραφεί στο λογαριασμό συνολικών εισοδημάτων και όλες οι εξασφαλίσεις και άλλες δεσμεύσεις θα εξαλειφθούν. Σε περίπτωση που δεν ολοκληρωθεί η εξόφληση του στο εντός του συμφωνημένου χρονοδιαγράμματος, το Τραπεζικό Ίδρυμα έχει το δικαίωμα να προχωρήσει σε διαδικασία εκποίησης των δεσμευμένων περιουσιακών στοιχείων. Κατά την αποπληρωμή του πιο πάνω υπολοίπου, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος θα μειωθούν με το υπόλοιπο του δανείου κατά την ημερομηνία αποπληρωμής. Η Διεύθυνση και το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρούν ότι η συμφωνία με το συγκεκριμένο Τραπεζικό Ίδρυμα θα εκπληρωθεί κανονικά χωρίς επηρεασμό των προβλέψεων ταμειακών ροών που ετοιμάστηκαν για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να συνεχίσουν τις εργασίες τους ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

(γ) Νομικά δεσμευτική στήριξη από μητρική εταιρεία

Η μητρική εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc, έχει παραχωρήσει δεσμευτική στήριξη αποστέλλοντας στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας γραπτή δέσμευση στήριξης ύψους μέχρι €1εκ. για 12 μήνες από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων είτε ως αποπληρωμή οφειλόμενων ποσών προς την Εταιρεία, είτε ως οικονομική στήριξη από τον κύριο μέτοχο. Το ύψος και η φύση της στήριξης καθώς και η ικανότητα για παροχή στήριξης αξιολογήθηκαν και κρίθηκαν επαρκής από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

(δ) Τους κινδύνους και αβεβαιότητες που περιβάλλουν την Εταιρεία και το Συγκρότημα (Σημείωση 6)

(ε) Την αβεβαιότητα που επικρατεί στην Παγκόσμια και Κυπριακή οικονομία σαν αποτέλεσμα του ιού Covid-19, της διαμάχης Ρωσίας-Ουκρανία και τα υψηλά επίπεδα πληθωρισμού (Σημείωση 1.3)

Στη βάση των πιο πάνω, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει ικανοποιηθεί ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα ορθά έχουν ετοιμάσει οικονομικές καταστάσεις με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.2 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

(ε) Την αβεβαιότητα που επικρατεί στην Παγκόσμια και Κυπριακή οικονομία σαν αποτέλεσμα του ιού Covid-19, της διαμάχης Ρωσίας-Ουκρανία και τα υψηλά επίπεδα πληθωρισμού (Σημείωση 1.3) (συνέχεια)

Δεδομένων των αποτελεσμάτων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και του ότι η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας δεν είναι σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμειακές ροές και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, υπογραμμίζεται πως η απόφαση για την ετοιμασία των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας στηρίζεται στη νομικά δεσμευτική στήριξη που έχει δοθεί από τη μητρική εταιρεία για περίοδο πέρα των 12 μηνών από την ημερομηνία υπογραφής αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

(στ) Ενέργειες προηγούμενων ετών

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

Αυτά τα μέτρα περιλαμβάνουν πέραν της αναδιοργάνωσης των δανείων του Συγκροτήματος κατά τη διάρκεια της περιόδου 2014 με 2020 και την προσπάθεια απομόχλευσης μέσω ρευστοποίησης μη βασικών (non-core) δραστηριοτήτων, πλεοναζόντων περιουσιακών στοιχείων και ώριμων επενδύσεων, περιορισμό των δαπανών συμπεριλαμβανομένων εξόδων διεύθυνσης και προσωπικού, αυστηρότερη διαχείριση κεφαλαίων κίνησης και κλείσιμο/αναδιάρθρωση μη κερδοφόρων εργασιών.

Η επίπτωση από τις πιο πάνω συναλλαγές είναι ως ακολούθως:

Συμφωνία ανταλλαγής ακίνητων έναντι δανεισμού 2020 – (Debt for asset Swap – DFAS)

(i) Τράπεζα Κύπρου

Εντός του 2020 ολοκληρώθηκαν οι πιο κάτω μεταβιβάσεις ακινήτων προς επενδυτικές θυγατρικές εταιρείες της Τράπεζας Κύπρου με βάση τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 10 Δεκεμβρίου 2018 και τροποποιήθηκε στις 25 Ιουνίου 2020:

Περιγραφή ακινήτου

**Το Συγκρότημα
Δίκαιη Αξία
31.12.2019
€**

Πολυκατάστημα Ολύμπια επί του παραλιακού δρόμου της
Λεμεσού, ιδιοκτησίας της θυγατρικής LBSP - Limassol Beach
& Seaview Properties Ltd ("LBSP")

57.500.000

=====

Το πιο πάνω περιουσιακό στοιχείο του Συγκροτήματος χρησιμοποιήθηκε για ανταλλαγή δανεισμού συγγενικών εταιρειών του Ομίλου CTC για τις οποίες η Εταιρεία και το Συγκρότημα είχαν δώσει τραπεζικές εγγυήσεις. Το συνολικό αυτό ποσό ύψους €70.000.000 θα εξοφληθεί όπως φαίνεται πιο κάτω:

Ποσό ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων έναντι δανεισμού

€

Ποσό ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων έναντι
δανεισμού που ολοκληρώθηκε το 2020
Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο

30.000.000

40.000.000

Υπολογιζόμενη τιμή συναλλαγής

70.000.000

=====

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.2 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

(στ) Ενέργειες προηγούμενων ετών (συνέχεια)

Συμφωνία ανταλλαγής ακίνητων έναντι δανεισμού 2020 – (Debt for asset Swap – DFAS) (συνέχεια)

(i) Τράπεζα Κύπρου (συνέχεια)

Με βάση τη συμφωνία αυτή, δανεισμός αξίας €30.000.000 του Ομίλου CTC έχει εξοφληθεί από την Τράπεζα Κύπρου και επιπλέον δανεισμός €40.000.000 θα εξοφληθεί, €35.000.000 με την έκδοση της πολεοδομικής άδειας και €5.000.000 με την παράδοση κενής κατοχής του κτιρίου. Το 2022 το συγκεκριμένο κτίριο κενώθηκε και το Συγκρότημα έχει υποβάλει αίτηση προς τη Τράπεζα Κύπρου στις 12 Οκτωβρίου 2023 για το ποσό των €5.000.000 πλέον τόκους από την ημέρα της κένωσης του.

Σε σχέση με την πιο πάνω συναλλαγή, το Συγκρότημα αναγνώρισε κέρδος ύψους €12.500.000.

Το πιο πάνω ποσό των €40.000.000 αποτελεί συμβατικό περιουσιακό στοιχείο, καθώς η είσπραξη του θα γίνει με την έκδοση της πολεοδομικής άδειας.

Με βάση το πρότυπο ΔΛΠ 40 ο υπολογισμός του ποσού των καθαρών εσόδων υπολογίζεται με βάση τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 15. Εφαρμόζοντας τις απαιτήσεις του εν λόγω προτύπου, το ποσό των €40.000.000 αντιπροσωπεύει μεταβλητό αντάλλαγμα. Όπως απαιτείται από το ΔΠΧΑ 15 το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε κατά πόσον υπάρχουν υψηλές πιθανότητες (highly probable) να υπάρξει αντιστροφή σημαντικού ποσού μεταβλητού ανταλλάγματος στο μέλλον και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχουν υψηλές πιθανότητες. Το στοιχείο για την αξιολόγηση αυτή ήταν το κατά πόσο η έκδοση της πολεοδομικής άδειας για ανέγερση πύργου έχει υψηλές πιθανότητες επιτυχίας. Το Διοικητικό Συμβούλιο έκρινε ότι η έκδοση της εν λόγω άδειας έχει πολύ υψηλές πιθανότητες, βασιζόμενο, μεταξύ άλλων, σε έκθεση εμπειρογνομόνων και άλλες επικοινωνίες με τις αρμόδιες αρχές.

Περαιτέρω το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολόγησε την πιθανότητα να διαφοροποιηθεί το τελικό ποσό και κατέληξε στο συμπέρασμα, ότι με βάση τα δεδομένα της αίτησης που υποβλήθηκε και τις πληροφορίες που υπήρχαν δεν αναμένεται να υπάρξει σημαντική διαφοροποίηση του ποσού αυτού. Στην απομακρυσμένη περίπτωση που η έκδοση αυτή δεν πραγματοποιηθεί, τότε το Συγκρότημα θα αναγνωρίσει ως έξοδο όλο το ποσό που αναγνωρίστηκε ως συμβατικό περιουσιακό στοιχείο.

Κατά τη διάρκεια του 2020 αναγνωρίστηκε επίσης πρόβλεψη για ποσό ύψους €7.000.000 που αφορά την εγκεκριμένη αίτηση της συγγενικής εταιρείας, Ermes Department Stores Plc για αποζημίωση από τη θυγατρική εταιρεία, LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited (εκμισθωτής), για τερματισμό μίσθωσης σχετικά με το πολυκατάστημα Ολύμπια στο οποίο λειτουργούσε. Το 2021 οι δυο εταιρείες κατέληξαν στο τελικό ποσό της αποζημίωσης και το ποσό των €7.000.000 μεταφέρθηκε στα δάνεια από συγγενικά μέρη.

Κατά τη διάρκεια του 2020 η Εταιρεία αναγνώρισε κεφαλαιουχική συνεισφορά ύψους €23.000.000 από τη μητρική εταιρεία CTC, ως απόρροια των πράξεων στις οποίες προχώρησε ο Όμιλος στη βάση των γενικότερων συμφωνιών DFAS με τραπεζικά ιδρύματα.

Για περαιτέρω πληροφορίες σε σχέση με τον πιστωτικό κίνδυνο για τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος παρακαλώ αναφερθείτε στη Σημείωση 6. Για τους σημαντικούς υπολογισμούς και παραδοχές που έχουν χρησιμοποιηθεί για την αναγνώριση και επιμέτρηση των πιο πάνω περιουσιακών στοιχείων παρακαλώ αναφερθείτε στη Σημείωση 7.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.2 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

(στ) Ενέργειες προηγούμενων ετών (συνέχεια)

Συμφωνία ανταλλαγής ακίνητων έναντι δανεισμού 2020 – (Debt for asset Swap – DFAS) (συνέχεια)

(ii) Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (συνέχεια)

Στις 3 Ιουλίου 2020 οι δημόσιες Εταιρείες Cyprus Trading Corporation Plc, Woolworth (Cyprus) Properties Plc, Ermes Department Stores Plc, θυγατρικές και συνδεδεμένες αυτών, για τους ίδιους λόγους που αναφέρονται πιο πάνω, αποφάσισαν ότι είναι προς το συμφέρον τους και προχώρησαν, μαζί με άλλες θυγατρικές τους εταιρείες στη σύναψη συμφωνίας με την Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ. Δυνάμει της συμφωνίας, θυγατρικές εταιρείες της Ελληνικής Τράπεζας θα αγοράσουν σύμφωνα με Αγοραπωλητήρια Έγγραφα, κτηματική περιουσία εταιρειών του Ομίλου CTC ή μετοχές σε εταιρείες του Ομίλου που έχουν κτηματική περιουσία έναντι αποπληρωμής αντίστοιχου δανεισμού.

Στις 16 Ιουλίου 2020 ολοκληρώθηκαν οι πιο κάτω μεταβιβάσεις ακινήτων προς επενδυτικές θυγατρικές εταιρείες της Ελληνικής Τράπεζας:

Περιγραφή περιουσιακού στοιχείου	Το Συγκρότημα 2020 €	Η Εταιρεία 2020 €
Επενδύσεις σε ακίνητα		
Εμπορικό ακίνητο Central και άλλο γεινιάζων ακίνητο επί της οδού Μακαρίου στη Λευκωσία ιδιοκτησίας της Εταιρείας	18.000.000	18.000.000
Καταστήματα και διαμερίσματα επί της οδού Κουμανταρίας στη Λεμεσό ιδιοκτησίας της Zako Ltd	2.500.000	-
Σύνολο ακινήτων (Σημ.16)	20.500.000	18.000.000
Ποσό ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων έναντι δανεισμού που ολοκληρώθηκε το 2020	(18.608.000)	(16.286.000)
Ζημιά	1.892.000	1.714.000
	=====	=====

Τα πιο πάνω περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος χρησιμοποιήθηκαν για ανταλλαγή δανεισμού €14.016.376 της Εταιρείας και €4.591.624 δανεισμού συγγενικών εταιρειών του Ομίλου CTC για τις οποίες η Εταιρεία και το Συγκρότημα είχαν δώσει τραπεζικές εγγυήσεις. Το συνολικό αυτό ποσό είναι €18.608.000.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αναφέρονται πιο πάνω διατέθηκαν σύμφωνα με τη νομοθεσία για ανταλλαγή χρεών, για μείωση των τραπεζικών διευκολύνσεων της Εταιρείας, συγγενικών και συνδεδεμένων εταιρειών.

Όλα τα ποσά που λήφθηκαν από τις πιο πάνω πράξεις έχουν διατεθεί, σύμφωνα με τη νομοθεσία για ανταλλαγή χρεών με περιουσιακά στοιχεία, για μείωση των τραπεζικών διευκολύνσεων της Εταιρείας, συγγενικών και συνδεδεμένων εταιρειών.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.3 Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων πρότυπων και διερμηνειών

Κατά το τρέχον έτος το Συγκρότημα και η Εταιρεία υιοθέτησαν όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις δραστηριότητές τους και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν από την 1 Ιανουαρίου 2021. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

3 Αλλαγή λογιστικής πολιτικής και λάθη προηγούμενων ετών

3.1 Αλλαγή λογιστικής πολιτικής

Η Εταιρεία αποτιμούσε τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες με βάση το ΔΛΠ 27 σε κόστος μείον απομείωση. Στις 12 Μαρτίου 2021, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έλαβε την απόφαση για αλλαγή της λογιστικής πολιτικής αναφορικά με την αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων στις θυγατρικές εταιρείες σε δίκαιη αξία, με εφαρμογή από την ίδια ημέρα. Σκοπός της αλλαγής λογιστικής πολιτικής είναι η αποτύπωση της δίκαιης αξίας των επενδύσεων της μητρικής εταιρείας, έτσι ώστε οι μέτοχοι και το επενδυτικό κοινό να έχουν στη διάθεσή τους πληροφόρηση για την δίκαιη αξία του ενεργητικού της εταιρείας.

Από την αλλαγή προέκυψε αύξηση στα συνολικά αποθεματικά της Εταιρείας, η οποία προήλθε από τις θυγατρικές εταιρείες του Συγκροτήματος. Τα κέρδη που προέκυψαν από την επανεκτίμηση σε δίκαιη αξία εμφανίζονται στην κατάσταση ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας καθώς καταχωρήθηκαν στο αποθεματικό επανεκτίμησης επενδύσεων. Εφαρμόζοντας τα ΔΠΧΑ η επανεκτίμηση των εν λόγω επενδύσεων πραγματοποιήθηκε για τα έτη 2019, 2020 και 2021. Η επίδραση της επανεκτίμησης παρουσιάζεται στον ισολογισμό και στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων οι οποίες και έχουν αναπροσαρμοστεί αναλόγως.

Από την πιο πάνω αλλαγή, την 1 Ιανουαρίου 2020 προέκυψε αύξηση ύψους €32.460.628 στις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και αντίστοιχη αύξηση στα αποθεματικά δίκαιης αξίας. Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, η Εταιρεία μετάφερε πρόβλεψη ζημία για επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες ύψους €888.831 από την κατάσταση συνολικών εισοδημάτων στα αποθεματικά δίκαιη αξίας. Επίσης από την αξιολόγηση της δίκαιης αξίας που έγινε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 αναγνωρίστηκε μείωση στην δίκαιη αξία των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες ύψους €5.973.189 (Σημ. 18).

Από την αλλαγή στην λογιστική πολιτική δεν προέκυψε οποιαδήποτε διαφοροποίηση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

3.2 Λάθη προηγούμενων ετών

(1) Υπόλοιπο μεταξύ των εταιρειών Woolworth (Cyprus) Properties Plc και FWW Super Department Stores Ltd

Το τίμημα της εξαγοράς της θυγατρικής εταιρείας FWW Super Department Stores Ltd κατά το έτος 1995, συμπεριλάμβανε εξόφληση οφειλών από τους προηγούμενους μετόχους προς την θυγατρική εταιρεία ύψους €1.313.354. Η συγκεκριμένη συναλλαγή καταχωρήθηκε λανθασμένα στα αρχεία της Εταιρείας αφού αναγνωρίστηκε μειωμένο κόστος αγοράς της επένδυσης και μειωμένο ποσό πληρωτέο στη θυγατρική εταιρεία. Από τη διόρθωση αυτού του λάθους στα αρχεία της Εταιρείας προέκυψε αύξηση των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες κατά €1.313.354 και μείωση του ποσού εισπρακτέου από την θυγατρική εταιρεία με το ίδιο ποσό.

Από αυτή τη διόρθωση δεν προέκυψε οποιαδήποτε διαφοροποίηση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

3 Αλλαγή λογιστικής πολιτικής και λάθη προηγούμενων ετών

3.2 Λάθη προηγούμενων ετών (συνέχεια)

(2) Αποθεματικό δίκαιης αξίας

Η διεύθυνση της εταιρίας εντόπισε λάθη ως προς τα ποσά του αποθεματικού δίκαιης αξίας που παρουσιάζονταν στις ατομικές και ενοποιημένες της οικονομικές καταστάσεις κατά τα έτη πριν από το 2021.

Πιο συγκεκριμένα τα λάθη αφορούν τα ακόλουθα:

(2.1) Μετατροπή αποθεματικού δίκαιης αξίας σε αρνητικό

Κατά το έτος 2017, η Εταιρεία διένειμε μέρισμα στους μετόχους της από το πλεονασματικό αποθεματικό δίκαιης αξίας ύψους €15.342.430. Το πληρωτέο καθαρό μέρισμα χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη πληρωμή νέων κοινών μετοχών που εκδόθηκαν στους δικαιούχους μετόχους από την Εταιρεία. Μεταγενέστερα του έτους 2017, πωλήθηκαν αρκετά από τα ακίνητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Ως αποτέλεσμα, το αποθεματικό δίκαιης αξίας των εν λόγω ακινήτων μεταφέρθηκε στις ζημιές που κρατήθηκαν χωρίς να ληφθούν υπόψη οι προηγούμενες μειώσεις στο αποθεματικό επανεκτίμησης που επήλθαν από την διανομή μερισμάτων κατά το έτος 2017. Το πιο πάνω λάθος είχε ως αποτέλεσμα το αποθεματικό επανεκτίμησης να μετατραπεί σε αρνητικό στις ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Η διεύθυνση της Εταιρείας προχώρησε στις ακόλουθες διορθώσεις στα συγκριτικά ποσά κατά την 1η Ιανουαρίου 2020 και την 31η Δεκεμβρίου 2020 στις ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις:

Ατομικές οικονομικές καταστάσεις:

- Μείωση του αρνητικού αποθεματικού δίκαιης αξίας κατά €9.523.007 την 1η Ιανουαρίου 2020 και αύξηση των ζημιών που κρατήθηκαν με το ίδιο ποσό.
- Μείωση του αρνητικού αποθεματικού δίκαιης αξίας κατά €15.496.196 στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και αύξηση των ζημιών που κρατήθηκαν με το ίδιο ποσό.

Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις:

- Αύξηση του πλεονάσματος αποθεματικού δίκαιης αξίας κατά €9.523.007 την 1η Ιανουαρίου 2020 και αύξηση των ζημιών που κρατήθηκαν με το ίδιο ποσό.
- Μείωση του αρνητικού αποθεματικού δίκαιης αξίας κατά €15.496.196 στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και αύξηση των ζημιών που κρατήθηκαν με το ίδιο ποσό.

(2.2) Λανθασμένη αναγνώριση ζημιών που αφορούν τη δίκαιη αξία των ακινήτων θυγατρικής εταιρείας του Συγκροτήματος στο αποθεματικό δίκαιης αξίας

Η διεύθυνση της Εταιρείας εντόπισε ζημιές ύψους €2.701.975 που αφορούσαν τη δίκαιη αξία των ακινήτων θυγατρικής εταιρείας του Συγκροτήματος όπου λανθασμένα αναγνωριστήκαν στο αποθεματικό δίκαιης αξίας του Συγκροτήματος.

Η διεύθυνση της Εταιρείας προχώρησε στις ακόλουθες διορθώσεις στα συγκριτικά ποσά κατά την 1η Ιανουαρίου 2020 και την 31η Δεκεμβρίου 2020 στις ενοποιημένες της οικονομικές καταστάσεις:

- Αύξηση του πλεονάσματος αποθεματικού δίκαιης αξίας κατά €2.701.975 την 1η Ιανουαρίου 2020 και αύξηση των ζημιών που κρατήθηκαν με το ίδιο ποσό.
- Μείωση του αρνητικού αποθεματικού δίκαιης αξίας κατά €2.701.975 στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και αύξηση των ζημιών που κρατήθηκαν με το ίδιο ποσό.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

3 Αλλαγή λογιστικής πολιτικής και λάθη προηγούμενων ετών

3.2 Λάθη προηγούμενων ετών (συνέχεια)

(2) Αποθεματικό δίκαιης αξίας (συνέχεια)

(2.3) Άλλα λάθη στο αποθεματικό δίκαιης αξίας:

Η διεύθυνση της Εταιρείας εντόπισε πως οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος 2020 συμπεριλάμβαναν λανθασμένα, πιστωτικά ποσά ύψους €4.350.720 στο αποθεματικό δίκαιης αξίας. Τα πιο πάνω ποσά κυρίως σχετίζονται με αποθεματικά επανεκτίμησης θυγατρικών εταιρειών τα οποία δεν μεταφέρθηκαν στις ζημίες που κρατήθηκαν κατά το έτος 2020 κατά την πώληση των ακινήτων τους.

Ως αποτέλεσμα των πιο πάνω, η διεύθυνση της Εταιρείας προχώρησε στις ακόλουθες διορθώσεις στα συγκριτικά ποσά κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 στις ενοποιημένες της οικονομικές καταστάσεις:

- Αύξηση του αρνητικού αποθεματικού δίκαιης αξίας κατά €4.350.720 στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και μείωση των ζημιών που κρατήθηκαν με το ίδιο ποσό.

(3) Αναπροσαρμογές στις φορολογικές υποχρεώσεις

Οι φορολογικές υποχρεώσεις που αναγνωρίστηκαν σε προηγούμενα έτη και για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 από την Εταιρεία και το Συγκρότημα ήταν διαφοροποιημένες από τις φορολογικές δηλώσεις που υποβλήθηκαν, καθώς κατά τα προηγούμενα έτη αναγνωρίστηκαν φορολογικές υποχρεώσεις χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η απαλλαγή για φορολογικές ζημίες μεταξύ εταιρειών του ιδίου φορολογικού συγκροτήματος.

Η διεύθυνση της Εταιρείας προχώρησε στις ακόλουθες διορθώσεις στα συγκριτικά ποσά κατά την 1η Ιανουαρίου 2020 και στις 31η Δεκεμβρίου 2020 στις ατομικές και ενοποιημένες της οικονομικές καταστάσεις:

Ατομικές οικονομικές καταστάσεις:

- Αύξηση στις φορολογικές υποχρεώσεις κατά €5.831 και αντίστοιχη αύξηση των ζημιών που κρατήθηκαν.

Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις:

- Μείωση στις φορολογικές υποχρεώσεις κατά €752.975 την 1 Ιανουαρίου 2020 και στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και μείωση των ζημιών που κρατήθηκαν με το ίδιο ποσό.
- Μείωση των φορολογικών υποχρεώσεων κατά €293.616 και μείωση του φορολογικού εξόδου στις 31 Δεκεμβρίου 2020 με το ίδιο ποσό.

(4) Διόρθωση στο αποσβεσμένο κόστος του δανεισμού

Η Εταιρεία προέβη στο παρελθόν σε εκ νέου μέτρηση του αποσβεσμένου κόστους ενός από των τραπεζικών της δανείων λόγω μεταβολής του επιτοκίου του. Κατά την εκ νέου μέτρηση του αποσβεσμένου κόστους του συγκεκριμένου τραπεζικού δανείου διαπιστώθηκε από την διεύθυνση της Εταιρείας πως χρησιμοποιήθηκαν λανθασμένα στοιχεία. Η διεύθυνση της Εταιρείας προχώρησε στις ανάλογες διορθώσεις αυξάνοντας τον δανεισμό της Εταιρείας και του Συγκροτήματος κατά €593.163 και αυξάνοντας τις ζημίες που κρατήθηκαν την 1η Ιανουαρίου 2020 και στις 31η Δεκεμβρίου 2020 με το ίδιο ποσό.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

3 Αλλαγή λογιστικής πολιτικής και λάθη προηγούμενων ετών (συνέχεια)

3.2 Λάθη προηγούμενων ετών (συνέχεια)

(5) Υπόλοιπο που προκύπτει από το DFAS της Τράπεζα Κύπρου

Όπως αναφέρεται στην σημείωση 2, το 2020 ολοκληρώθηκε το DFAS με την Τράπεζα Κύπρου από το οποίο υπολείπεται ενδεχόμενο επιπρόσθετο τίμημα ύψους €40.000.000. Στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 αυτό το επιπρόσθετο τίμημα αναγνωρίστηκε ως χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε αποσβεσμένο κόστος - αναβαλλόμενη αποζημίωση από μητρική εταιρεία ύψους €27.500.000.

Μετά από ενδελεχή τεχνική μελέτη, η Διεύθυνση της Εταιρείας κατέληξε ότι το 2020 δεν είχαν ερμηνευτεί ορθά οι όροι της συμφωνίας για το DFAS με την Τράπεζα Κύπρου και ότι ο συγκεκριμένος λογιστικός χειρισμός δεν είναι σωστός. Ως αποτέλεσμα αυτής της αξιολόγησης, η Εταιρείας προχώρησε αρχικά:

Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020:

- Σε ακύρωση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου σε αποσβεσμένο κόστος - αναβαλλόμενη αποζημίωση από μητρική εταιρεία ύψους €27.500.000.
- Σε αναγνώριση συμβατικού περιουσιακού στοιχείου ύψους €40.000.000. Αυτή η διόρθωση είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση κέρδους από διάθεση επενδύσεων σε ακίνητα έναντι δανεισμού ύψους €12.500.000.

Ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020:

- Σε ακύρωση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου σε αποσβεσμένο κόστος - αναβαλλόμενη αποζημίωση από μητρική εταιρεία ύψους €27.500.000.
- Σε μείωση στο μη βραχυπρόθεσμο δανεισμό από θυγατρική εταιρεία ύψους €27.500.000.

Κατά την ολοκλήρωση του αρχικού σταδίου της διόρθωσης που αναφέρεται πιο πάνω, το Διοικητικό Συμβούλιο προέβηκε στις ακόλουθες επιπρόσθετες διορθώσεις ούτως ώστε να ολοκληρωθούν οι διορθωτικές εγγραφές σχετικά με το DFAS για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020:

- επανεξέτασε τις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών που αναγνωρίστηκαν το 2020 για τις εταιρικές εγγυήσεις ύψους €30.500.000. Ως αποτέλεσμα, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εταιρικές εγγυήσεις που αναγνωρίστηκαν στις ενοποιημένες και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις αυξήθηκαν κατά €590.000.
- επανεξέτασε τις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών που αναγνωρίστηκαν το 2020 για το δάνειο εισπρακτέο από τη μητρική εταιρεία ύψους €29.606.344. Ως αποτέλεσμα, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες που αναγνωρίστηκαν στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις αυξήθηκε κατά €1.080.000.
- αναγνώρισε στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ύψους €1.960.000 για μελλοντική δέσμευση προς τη μητρική εταιρεία ύψους €40.000.000, οι οποίες αναγνωρίστηκαν στον Ισολογισμό στην κατηγορία εγγυήσεις και πιστωτικές δεσμεύσεις.
- Αναγνώρισε στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ύψους €1.960.000 για το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο ύψους €40.000.000.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

3 Αλλαγή λογιστικής πολιτικής και λάθη προηγούμενων ετών (συνέχεια)

3.2 Λάθη προηγούμενων ετών (συνέχεια)

(6) Αναβαλλόμενη φορολογία από την πώληση του εμπορικού ακινήτου Central και άλλου γειτνιάζοντος ακινήτου επί της οδού Μακαρίου στην Λευκωσία

Εκ παραδρομής δεν αναγνωρίστηκε στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 η αντιστροφή της αναβαλλόμενης φορολογίας που αφορούσε την πώληση του εμπορικού ακινήτου Central και άλλου γειτνιάζοντος ακινήτου επί της οδού Άννης Κομνηνής στην Λευκωσία ως μέρος του DFAS με την Ελληνική Τράπεζα. Από τη διόρθωση αυτή, προέκυψε αύξηση της πιστωτικής αναβαλλόμενης φορολογίας που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και μείωση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος κατά €639.219.

(7) Αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες για εταιρικές εγγυήσεις που αναγνωρίστηκαν από την Εταιρεία αντί από τις θυγατρικές εταιρείες Zako Ltd, Apex Ltd και FWW Super Department Stores Ltd

Σε προηγούμενα έτη, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες για εταιρικές εγγυήσεις που δόθηκαν από τις θυγατρικές εταιρείες Zako Ltd, Apex Ltd και FWW Super Department Stores Ltd λανθασμένα αναγνωρίστηκαν στον ισολογισμό της Εταιρείας.

Η διεύθυνση της Εταιρείας προχώρησε στις ακόλουθες διορθώσεις στα συγκριτικά ποσά κατά την 1η Ιανουαρίου 2020 και την 31η Δεκεμβρίου 2020 στις ατομικές της οικονομικές καταστάσεις:

- Μείωση του ποσού εγγυήσεων και δεσμεύσεων – υποχρεώσεων κατά €2.170.107 και μείωση του ποσού των ζημιών που κρατήθηκαν την 1 Ιανουαρίου 2020 με το ίδιο ποσό.
- Μείωση του ποσού των εγγυήσεων και δεσμεύσεων – υποχρεώσεων κατά €1.834.931 στις 31 Δεκεμβρίου 2020, μείωση του ποσού των ζημιών που κρατήθηκαν κατά €1.499.757 στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και μείωση στην πιστωτική μεταβολή των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για εταιρικές εγγυήσεις ποσού €335.175 που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δεν επηρεάζονται από τη διόρθωση αυτή.

(8) Επαναταξινόμηση της πρόβλεψη αποζημίωσης για πρόωρο τερματισμό συμβολαίου

Στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 το ποσό της πρόβλεψη αποζημίωσης για πρόωρο τερματισμό συμβολαίου ύψους €7.000.000 κατηγοριοποιήθηκε ως μη επαναλαμβανόμενο έξοδο. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος κατέληξε ότι αυτή η πρόβλεψη προέκυψε από της εργασίες του Συγκροτήματος και αποφάσισε να την επαναταξινομήσει στις ζημιές εργασιών.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

3 Αλλαγή λογιστικής πολιτικής και λάθη προηγούμενων ετών (συνέχεια)

Η επίδραση στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις από την αλλαγή της λογιστικής πολιτικής και την διόρθωση των λαθών από προηγούμενα έτη παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες.

Εταιρεία - Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων

	Όπως δηλώθηκε προηγούμενως €	Αλλαγή λογιστικής πολιτικής €	Λάθη προηγούμενων ετών €	Όπως αναπροσαρμόστηκε €
31 Δεκεμβρίου 2020				
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 3.2.5)	(1.304.713)	-	(1.080.000)	(2.384.713)
Πρόβλεψη ζημίας για επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (Σημ 3.1)	(888.831)	888.831	-	-
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για μελλοντική δέσμευση προς την μητρική εταιρεία (Σημ. 3.2.5)	-	-	(1.960.000)	(1.960.000)
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εταιρικές εγγυήσεις (Σημ. 3.2.5, 3.2.7)	2.148.866	-	(925.175)	1.223.691
Άλλα	(1.276.465)	-	-	(1.276.465)
Ζημιά εργασιών	(1.321.143)	888.831	(3.965.175)	(4.397.487)
Ζημιά πριν τη φορολογία	(4.725.698)	888.831	(3.965.175)	(7.802.042)
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ. 3.2.6)	466.456	-	639.219	1.105.675
Φορολογία	466.456	-	639.219	1.105.675
Καθαρή ζημιά της Εταιρείας	(4.259.242)	888.831,0	(3.325.956)	(6.696.367)
Λοιπά συνολικά έσοδα έτους				
Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν (Σημ. 3.2.2)	5.973.189	-	(5.973.189)	-
Επανεκτίμηση επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 3.1)	-	(2.731.836)	-	(2.731.836)
Λοιπά συνολικά έσοδα έτους μετά τη φορολογία	5.973.189	(2.731.836)	(5.973.189)	(2.731.836)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/(έξοδα) έτους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας	1.713.947	(1.843.005)	(9.299.145)	(9.428.203)
Βασικά και πλήρως κατανεμημένα κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (σεντ ανά μετοχή)	(1,99)	0,42	(1,56)	(3,13)

Εταιρεία – Ισολογισμός

	Όπως δηλώθηκε προηγούμενως €	Αλλαγή λογιστικής πολιτικής €	Λάθη προηγούμενων ετών €	Όπως αναπροσαρμόστηκε €
1 Ιανουαρίου 2020				
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 3.1, 3.2.1)	47.812.498	32.460.628	1.313.354	81.586.480
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος - δανεισμός (Σημ. 3.2.1)	15.253.549	-	(1.313.354)	13.940.195
Άλλα	28.703.231	-	-	28.703.231
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	91.769.278	32.460.628	-	124.229.906
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	1.349.815	-	-	1.349.815
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	93.119.093	32.460.628	-	125.579.721
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις				
Κεφάλαιο και αποθεματικά				
Αποθεματικά δίκαιης αξίας (Σημ 3.1, 3.2.2)	(9.523.007)	32.460.628	9.523.007	32.460.628
Ζημιές που κρατήθηκαν (Σημ 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.7)	(97.720.909)	-	(7.951.893)	(105.672.802)
Άλλα	97.799.350	-	-	97.799.350
Σύνολο κεφαλαίου και αποθεματικών	(9.444.566)	32.460.628	1.571.114	24.587.176
Σύνολο μη βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	76.183.451	-	-	76.183.451
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δανεισμός (Σημ. 3.2.4)	17.810.720	-	593.163	18.403.883
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (Σημ. 3.2.3)	438.915	-	5.831	444.746
Εγγυήσεις και πιστωτικές δεσμεύσεις (Σημ. 3.2.7)	5.773.000	-	(2.170.107)	3.602.893
Άλλα	2.357.573	-	-	2.357.573
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	26.380.208	-	(1.571.114)	24.809.095
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	93.119.093	32.460.628	-	125.579.722

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

3 Αλλαγή λογιστικής πολιτικής και λάθη προηγούμενων ετών (συνέχεια)

Εταιρεία – Ισολογισμός

	Όπως δηλώθηκε προηγούμενως €	Αλλαγή λογιστικής πολιτικής €	Λάθη προηγούμενων ετών €	Όπως αναπροσαρμόστηκε €
31 Δεκεμβρίου 2020				
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 3.1, 3.2.1)	46.923.667	30.617.623	1.313.354	78.854.644
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος - δανεισμός (Σημ. 3.2.1, 3.2.5)	42.507.380		(2.393.354)	40.114.026
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος - αναβαλλόμενη αποζημίωση από μητρική εταιρεία (Σημ. 3.2.5)	27.500.000	-	(27.500.000)	-
Άλλα	11.099.218	-	-	11.099.218
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	128.030.265	30.617.623	(28.580.000)	130.067.888
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	1.385.549	-	-	1.385.549
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	129.415.814	30.617.623	(28.580.000)	131.453.437
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις				
Κεφάλαιο και αποθεματικά				
Αποθεματικά δίκαιης αξίας (Σημ. 3.1, 3.2.2)	(15.496.196)	29.728.792	15.496.196	29.728.792
Ζημιές που κρατήθηκαν (Σημ. 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.7)	(96.006.962)	888.831	(17.251.039)	(112.369.170)
Άλλα	120.799.350	-	-	120.799.350
Σύνολο κεφαλαίου και αποθεματικών	9.296.192	30.617.623	(1.754.843)	38.158.973
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δανεισμός (Σημ. 3.2.5)	100.737.393	-	(27.500.000)	73.237.393
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις (Σημ. 3.2.6)	852.236	-	(639.219)	213.017
Σύνολο μη βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	101.589.629	-	(28.139.219)	73.450.410
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δανεισμός (Σημ. 3.2.4)	11.927.948	-	593.163	12.521.111
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (Σημ. 3.2.3)	315.401	-	5.831	321.232
Εγγυήσεις και πιστωτικές δεσμεύσεις (Σημ. 3.2.5, 3.2.7)	3.624.134	-	715.068	4.339.202
Άλλα	2.662.510	-	-	2.662.510,0
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	18.529.993	-	1.314.062	19.844.055
Σύνολο υποχρεώσεων	120.119.622	-	(26.825.158)	93.294.465
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	129.415.814	30.617.623	(28.580.000)	131.453.437

Από τις πιο πάνω αλλαγές δεν προέκυψε σημαντική διαφοροποίηση στα καθαρά μετρητά από εργασίες, από επενδυτικές δραστηριότητες και από χρηματοδοτικές δραστηριότητες όπως παρουσιάστηκαν στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

3 Αλλαγή λογιστικής πολιτικής και λάθη προηγούμενων ετών (συνέχεια)

Η επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις από την διόρθωση των λαθών από προηγούμενα έτη παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες. Από τις πιο πάνω αλλαγές δεν προέκυψε σημαντική διαφοροποίηση στα καθαρά μετρητά από εργασίες, από επενδυτικές δραστηριότητες και από χρηματοδοτικές δραστηριότητες όπως παρουσιάστηκαν στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

Συγκρότημα - Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων

	Όπως δηλώθηκε προηγούμενως	Λάθη προηγούμενων ετών	Όπως αναπροσαρμόστηκε
	€	€	€
31 Δεκεμβρίου 2020			
Κέρδος από διάθεση επενδύσεων σε ακίνητα έναντι δανεισμού (Σημ 3.2.5)	(1.892.000)	12.500.000	10.608.000
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ 3.2.5)	-	(1.080.000)	(1.080.000)
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εταιρικές εγγυήσεις (Σημ 3.2.5)	2.148.866	(590.000)	1.558.866
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για συμβατικό περιουσιακό στοιχείο (Σημ 3.2.5)	-	(1.960.000)	(1.960.000)
Άλλα	(2.785.012)	-	(2.785.012)
Πρόβλεψη αποζημίωσης για πρόωρο τερματισμό συμβολαίου στη ζημιά από εργασίες (Σημ. 3.2.8)	-	(7.000.000)	(7.000.000)
Ζημιά εργασιών	(2.528.146)	1.870.000	(658.146)
Πρόβλεψη αποζημίωσης για πρόωρο τερματισμό συμβολαίου στη ζημιά από εργασίες (Σημ. 3.2.8)	(7.000.000)	7.000.000	-
Άλλα	(2.032.653)	-	(2.032.653)
Ζημιά πριν τη φορολογία	(11.560.799)	8.870.000	(2.690.799)
Εταιρικός φόρος και αμυντική εισφορά (Σημ. 3.2.3)	(308.385)	293.616	(14.769)
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ 3.2.6)	8.794.479	639.219	9.433.698
Φορολογία	8.486.094	932.835	9.418.929
Καθαρό κέρδος για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας	(3.074.705)	9.802.835	6.728.130
Λοιπά συνολικά έσοδα έτους			
Μεταφορές από τα αποθεματικά δίκαιης αξίας στις ζημιές που κρατήθηκαν (3.2.2)	15.363.297	(1.622.469)	13.740.828
Λοιπά συνολικά έσοδα έτους μετά τη φορολογία	15.363.297	(1.622.469)	13.740.828
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/(έξοδα) έτους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας	12.288.592	8.180.366	20.468.958
Βασικά και πλήρως κατανεμημένα κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (σεντ ανά μετοχή)	(1,44)	4,59	3,15

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

3 Αλλαγή λογιστικής πολιτικής και λάθη προηγούμενων ετών (συνέχεια)

Συγκρότημα – Ισολογισμός

	Όπως δηλώθηκε προηγούμενως	Λάθη προηγούμενων ετών	Όπως αναπροσαρμόστηκε
	€	€	€
1 Ιανουαρίου 2020			
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Αποθεματικά δίκαιης αξίας (Σημ. 3.2.2)	1.515.846	12.224.982	13.740.828
Ζημίες που κρατήθηκαν (Σημ. 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4)	(67.511.342)	(12.065.170)	(79.576.512)
Άλλα	97.799.350	-	97.799.350
Σύνολο κεφαλαίου και αποθεματικών	31.803.854	159.812	31.963.666
Σύνολο μη βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	54.365.379	-	54.365.379
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (Σημ. 3.2.3)	1.615.883	(752.975)	862.908
Δανεισμός - βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (Σημ. 3.2.4)	17.810.720	593.163	18.403.883
Άλλα	8.827.213	-	8.827.213
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	28.253.816	(159.812)	28.094.004
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	114.423.049	-	114.423.049
31 Δεκεμβρίου 2020			
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος - αναβαλλόμενη αποζημίωση από μητρική εταιρεία (Σημ. 3.2.5)	27.500.000	(27.500.000)	-
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος - δανεισμός (Σημ. 3.2.5)	31.278.460	(1.080.000)	30.198.460
Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο (Σημ. 3.2.5)	-	38.040.000	38.040.000
Άλλα	31.938.630	-	31.938.630
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	90.717.090	9.460.000	100.177.090
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	1.482.502	-	1.482.502
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	92.199.592	9.460.000	101.659.592
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Αποθεματικά δίκαιης αξίας (Σημ. 3.2.2)	(13.847.451)	13.847.451	-
Ζημίες που κρατήθηκαν (Σημ. 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5)	(55.222.751)	(3.884.803)	(59.107.554)
Άλλα	120.799.350	-	120.799.350
Σύνολο κεφαλαίου και αποθεματικών	51.729.148	9.962.648	61.691.796
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις (Σημ. 3.2.6)	1.712.021	(639.219)	1.072.802
Άλλα	11.195.385	-	11.195.385
Σύνολο μη βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	12.907.406	(639.219)	12.268.187
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (Σημ. 3.2.3)	1.735.587	(1.046.592)	688.995
Δανεισμός (Σημ. 3.2.4)	11.927.948	593.163	12.521.111
Εγγυήσεις και πιστωτικές δεσμεύσεις (Σημ. 3.2.5)	3.624.134	590.000	4.214.134
Άλλα	10.275.369	-	10.275.369
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	27.563.038	136.571	27.699.609
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	92.199.592	9.460.000	101.659.592

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν στην κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων εκτίθενται πιο κάτω. Οι πολιτικές αυτές εφαρμόστηκαν με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται, εκτός όπως αναφέρεται στη σημείωση 3. Κάποια συγκριτικά ποσά που παρουσιάζονται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων έχουν αναπροσαρμοστεί ή αναταξινομηθεί λόγω των αλλαγών που έγιναν για την διόρθωση των λαθών προηγούμενων ετών (Σημ. 3).

4.1 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

4.1.1 Γενικά

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Woolworth (Cyprus) Properties Plc (η “Εταιρεία”) και των θυγατρικών εταιρειών της που όλες μαζί αναφέρονται ως το “Συγκρότημα”.

4.1.2 Βάση ενοποίησης

(i) Θυγατρικές εταιρείες

Θυγατρικές είναι όλες οι οντότητες (περιλαμβανομένων οντοτήτων ειδικού σκοπού) τις οποίες το Συγκρότημα ελέγχει. Το Συγκρότημα ελέγχει μια οντότητα όταν το Συγκρότημα εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη σχέση του με την οντότητα και έχει την ικανότητα να επηρεάσει αυτές τις αποδόσεις μέσω της εξουσίας επί της οντότητας.

Οι θυγατρικές οντότητες ενοποιούνται πλήρως από την ημερομηνία που ο έλεγχος μεταφέρεται στο Συγκρότημα και η ενοποίηση σταματά την ημερομηνία όταν ο έλεγχος αυτός τερματίζεται.

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

Εάν η συνένωση επιχειρήσεων επιτυγχάνεται σε στάδια, η δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία της απόκτησης του συμφέροντος που κατείχε το Συγκρότημα προηγουμένως αποτιμάται ξανά στη δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης και οποιαδήποτε κέρδη ή ζημιές προκύπτουν από την επανεκτίμηση αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές.

Οποιοδήποτε ενδεχόμενο αντάλλαγμα που πρόκειται να μεταφερθεί από το Συγκρότημα αναγνωρίζεται σε δίκαιη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης. Μεταγενέστερες αλλαγές στη δίκαιη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που θεωρείται ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές, με βάση το ΔΠΧΑ 9. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται ως ίδια κεφάλαια δεν επανεκτιμάται, και ο επακόλουθος διακανονισμός του αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

4.1 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

4.1.2 Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(i) Θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

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

Οι ενδοεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα, έσοδα και έξοδα από συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Συγκροτήματος απαλείφονται. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από ενδοεταιρικές συναλλαγές που αναγνωρίζονται στα περιουσιακά στοιχεία επίσης απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται εκτός ότι η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του περιουσιακού στοιχείου που μεταβιβάστηκε.

Το δικαίωμα μειοψηφίας στα αποτελέσματα και στα ίδια κεφάλαια των θυγατρικών παρουσιάζεται ξεχωριστά στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ενοποιημένου ισολογισμού.

Όπου είναι απαραίτητο, οι λογιστικές πολιτικές των θυγατρικών εταιρειών έχουν διαφοροποιηθεί για να συνάδουν με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει το Συγκρότημα.

(ii) Συνδεδεμένες εταιρείες

Οι συνδεδεμένες εταιρείες είναι όλες οι οντότητες στις οποίες το Συγκρότημα ασκεί σημαντική επιρροή, αλλά δεν ελέγχει ή ελέγχει από κοινού, και που γενικά συνοδεύεται από ένα μερίδιο μεταξύ 20% και 50% στα δικαιώματα ψήφου. Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες λογίζονται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και αρχικά αναγνωρίζονται σε κόστος. Η επένδυση του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένες εταιρείες περιλαμβάνει υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση, μείον οποιωνδήποτε συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Μερίσματα που εισπράχθηκαν ή είναι εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες αναγνωρίζονται ως μείωση της λογιστικής αξίας της επένδυσης.

Εάν το μερίδιο του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένη εταιρεία μειωθεί αλλά η σημαντική επιρροή διατηρείται, μόνο ένα αναλογικό μερίδιο των ποσών που είχαν αναγνωριστεί προηγουμένως στα άλλα συνολικά εισοδήματα μεταφέρεται στις κερδοζημιές, όπου είναι κατάλληλα.

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

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

4.1 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

4.1.2 Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

(ii) Συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

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

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

4.1.3 Αλλαγή στο ποσοστό συμμετοχής

Το Συγκρότημα χειρίζεται τις συναλλαγές με το δικαίωμα μειοψηφίας, που δεν καταλήγουν σε απώλεια ελέγχου, ως συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες των ίδιων κεφαλαίων του Συγκροτήματος. Μια αλλαγή στο ποσοστό συμμετοχής έχει ως αποτέλεσμα μια προσαρμογή μεταξύ της λογιστικής αξίας της πλειοψηφίας και του δικαιώματος μειοψηφίας για να αντικαταστήσει τα σχετικά δικαιώματα του στη θυγατρική εταιρεία. Τυχόν διαφορά μεταξύ του ποσού προσαρμογής στο δικαίωμα μειοψηφίας και του ανταλλάγματος που καταβλήθηκε ή ελήφθη αναγνωρίζεται σε ξεχωριστό αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια που αναλογεί στους ιδιοκτήτες της Εταιρείας.

4.1.4 Πώληση θυγατρικών ή συνδεδεμένων εταιρειών

Όταν το Συγκρότημα παύει να ενοποιεί ή να λογίζει με τη μέθοδο της καθαρής θέσης μια επένδυση λόγω απώλειας ελέγχου ή σημαντικής επιρροής, τυχόν συμφέρον που παραμένει στο Συγκρότημα επανεκτιμάται στη δίκαιη αξία του και η αλλαγή στη λογιστική αξία αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές. Αυτή η δίκαιη αξία καθίσταται ως αρχική λογιστική αξία για σκοπούς μεταγενέστερης αναγνώρισης του υπολοίπου ποσοστού που διατηρείται ως συνδεδεμένη εταιρεία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο. Επιπλέον, τα ποσά που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί στα συνολικά εισοδήματα σε σχέση με την οντότητα λογίζονται ως αν το Συγκρότημα είχε διαθέσει απευθείας τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις. Αυτό μπορεί να σημαίνει ότι τα ποσά που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί στα συνολικά εισοδήματα ανακατατάσσονται στις κερδοζημιές.

Αν το ποσοστό συμμετοχής σε συνδεδεμένη εταιρεία μειωθεί αλλά διατηρείται η σημαντική επιρροή μόνο ένα αναλογικό μερίδιο του ποσού που είχε αναγνωριστεί προηγουμένως στα συνολικά εισοδήματα ανακατατάσσεται στις κερδοζημιές.

Το κέρδος ή η ζημιά από πώληση θυγατρικών ή συνδεδεμένων εταιρειών υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης και του μεριδίου του Συγκροτήματος στα καθαρά στοιχεία ενεργητικού της θυγατρικής ή συνδεδεμένης εταιρείας κατά την ημερομηνία πώλησης, μείον τυχόν εμπορική εύνοια που δεν έχει διαγραφεί, που προέκυψε κατά την αγορά της θυγατρικής ή συνδεδεμένης εταιρείας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

4.2 Ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

4.2.1 Θυγατρικές Εταιρείες

Στον ισολογισμό της Εταιρείας οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες παρουσιάζονται στην δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Τα κέρδη ή οι ζημιές δίκαιης αξίας αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια, μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα δεν ανακατατάσσονται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων. Τα μερίσματα από τις θυγατρικές εταιρείες αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα της Εταιρείας να λάβει πληρωμή.

4.2.2 Συνδεδεμένες Εταιρείες

Στον ισολογισμό της Εταιρείας οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες παρουσιάζονται σε τιμή κόστους μείον απομείωση στην αξία.

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

Στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας το κέρδος ή η ζημιά από πώληση θυγατρικών ή συνδεδεμένων εταιρειών υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης και της λογιστικής αξίας της θυγατρικής ή συνδεδεμένης εταιρείας.

4.3 Πωλήσεις υπηρεσιών

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

4.4 Ωφελήματα υπαλλήλων

Οι εταιρείες του Συγκροτήματος και οι υπάλληλοι συνεισφέρουν στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Επιπρόσθετα, οι εταιρείες του Συγκροτήματος συμμετέχουν σε ένα σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών τα περιουσιακά στοιχεία του οποίου τηρούνται σε ξεχωριστό ταμείο υπό τη διαχείριση επιτροπής. Το σχέδιο χρηματοδοτείται με πληρωμές από τους υπαλλήλους και τις εταιρείες του Συγκροτήματος. Οι συνεισφορές των εταιρειών του Συγκροτήματος αναγνωρίζονται στην περίοδο που σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού. Οι εταιρείες του Συγκροτήματος δεν έχουν επιπρόσθετες υποχρεώσεις αφού πληρωθούν οι συνεισφορές. Προπληρωμένες συνεισφορές αναγνωρίζονται ως περιουσιακό στοιχείο στην έκταση που είναι πιθανή η επιστροφή μετρητών ή μείωση στις μελλοντικές πληρωμές.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

4.5 Μετατροπή ξένου νομίσματος

4.5.1 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”). Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες καταστάσεις κάθε μίας από τις εταιρείες του Συγκροτήματος αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η κάθε οντότητα («το νόμισμα λειτουργίας»). Οι ενοποιημένες και οι ατομικές οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

4.5.2 Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

4.6 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Η χρέωση φορολογίας για την περίοδο περιλαμβάνει την τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία. Η φορολογία αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές εκτός στην έκταση όπου 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 κάθε εταιρεία του Συγκροτήματος 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 φορολογική νομοθεσία που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται ότι θα ισχύουν όταν η σχετική αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση εκποιηθεί ή όταν η σχετική αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση διακανονιστεί.

Η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση που σχετίζεται με επένδυση σε ακίνητα, που έχουν αποτιμηθεί σε δίκαιη αξία, προσδιορίζεται υποθέτοντας ότι τα ακίνητα θα ανακτηθούν εξολοκλήρου μέσω πώλησης.

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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

4.6 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

Δεν προκύπτει αναβαλλόμενη φορολογία για επενδύσεις σε εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες επειδή τα κέρδη από πώληση αξιών δεν φορολογούνται.

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 και το Συγκρότημα όπου υπάρχει πρόθεση για διακανονισμό των υπολοίπων σε καθαρή βάση.

4.7 Αβέβαιες φορολογικές θέσεις

Οι αβέβαιες φορολογικές θέσεις της Εταιρείας επανεκτιμώνται από τη Διεύθυνση της Εταιρείας στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς. Υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για τις φορολογικές θέσεις που η Διεύθυνση της Εταιρείας θεωρεί ότι εάν αμφισβητηθούν από τις φορολογικές αρχές είναι πιο πιθανό παρά όχι να οδηγήσουν στην επιβολή πρόσθετων φόρων. Η εκτίμηση βασίζεται στην ερμηνεία φορολογικών νομοθεσιών που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς, και τυχόν γνωστών δικαστηριακών ή άλλων αποφάσεων σχετικών με αυτά τα θέματα. Οι υποχρεώσεις για κυρώσεις, τόκους και φόρους, εκτός του φόρου εισοδήματος, αναγνωρίζονται με βάση την καλύτερη εκτίμηση της διοίκησης σχετικά με τα έξοδα που απαιτούνται για την εξόφληση των υποχρεώσεων στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Προσαρμογές για αβέβαιες φορολογικές θέσεις, εκτός από τους τόκους και τα πρόστιμα, αναγνωρίζονται στη χρέωση φορολογίας. Οι προσαρμογές για αβέβαιες φορολογικές θέσεις σε σχέση με τους τόκους και τα πρόστιμα αναγνωρίζονται στα “χρηματοδοτικά έξοδα” και στα “άλλα κέρδη/(ζημιές) - καθαρά”, αντίστοιχα.

4.8 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

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

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

	%
Βελτιώσεις ενοικιαζόμενων υποστατικών	10
Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	15-33
Οχήματα	20

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

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

Δαπάνες για επιδιορθώσεις και συντήρηση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού χρεώνονται στις κερδοζημιές στο έτος που προκύπτουν. Το κόστος σημαντικών ανακαινίσεων και άλλες μεταγενέστερες δαπάνες περιλαμβάνονται 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 και το Συγκρότημα σε σχέση με το περιουσιακό στοιχείο, και το κόστος του μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

4.8 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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

4.9 Μισθώσεις

Η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής.

4.9.1 Λειτουργικές μισθώσεις

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις, όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία είναι εκμισθωτής, αναγνωρίζονται στα έσοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα αρχικά άμεσα κόστη που προκύπτουν από την απόκτηση λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται ως έξοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με την ίδια βάση με το εισόδημα από μίσθωση. Τα αντίστοιχα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται στον ισολογισμό με βάση τη φύση τους. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν χρειάζεται να προβεί σε προσαρμογές στη λογιστική των περιουσιακών στοιχείων που κατέχει ως εκμισθωτής ως αποτέλεσμα της υιοθέτησης του νέου προτύπου χρηματοδοτικής μίσθωσης.

4.10 Εισόδημα από δικαιώματα χρήσης ακινήτων

Το εισόδημα από δικαιώματα χρήσης ακινήτων αναγνωρίζεται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο σε συνδυασμό με μεταβλητά στοιχεία ανάλογα με την ουσία των σχετικών συμφωνιών δικαιωμάτων. Στις πλείστες περιπτώσεις τα συμβόλαια προνοούν για εισόδημα που να ισούται με το ψηλότερο ποσό ενός σταθερού ποσού ή ενός ποσοστού των πωλήσεων του ενοικιαστή ανάλογα με το συμβόλαιο.

4.11 Εισόδημα από ενοίκια

Το εισόδημα από ενοίκια που προκύπτει από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

4.12 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα κατέχονται για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίου ή αύξησης της αξίας τους ή και τα δύο και δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία και το Συγκρότημα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία, που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από την Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις σχετικές πληροφορίες που βρίσκονται στη διάθεση της, περιλαμβανομένων εκτιμήσεων ανεξάρτητων εκτιμητών, τις συνθήκες της αγοράς και άλλα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά αναγνωρίζονται σε τιμή κόστους και στη συνέχεια στην δίκαιη αξία. Οποιαδήποτε αύξηση ή μείωση της δίκαιης αξίας των ακινήτων αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές.

Κέρδος ή ζημία από τη διάθεση επενδύσεων σε ακίνητα (διαφορά των καθαρών εισπράξεων και της λογιστικής τους αξίας) αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές. Όταν πωλείται ακίνητο που προηγουμένως είχε ταξινομηθεί ως Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός, οποιοδήποτε σχετικό ποσό που συμπεριλήφθηκε στο αποθεματικό αναπροσαρμογής μεταφέρεται στα κέρδη/ζημιές που κρατήθηκαν.

Το ποσό του τιμήματος συναλλαγής που περιλαμβάνεται στο κέρδος ή τη ζημία από τη διάθεση επενδύσεων σε ακίνητα και οποιοσδήποτε μεταγενέστερες αλλαγές στο εκτιμώμενο ποσό προσδιορίζονται σύμφωνα με τις απαιτήσεις για τον προσδιορισμό του τιμήματος συναλλαγής του ΔΠΧΑ 15.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

4.12 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Σε περίπτωση που το αντάλλαγμα που προβλέπεται από μία σύμβαση περιλαμβάνει ένα μεταβλητό ποσό, το Συγκρότημα και η Εταιρεία πρέπει να εκτιμήσουν το ποσό στο οποίο έχουν δικαίωμα από την συναλλαγή για εκπλήρωση των ξεχωριστών τους υποχρεώσεων. Το εκτιμώμενο ποσό του μεταβλητού ανταλλάγματος συμπεριλαμβάνεται στο τίμημα συναλλαγής μόνο αν είναι πολύ πιθανό ότι μία σημαντική μεταστροφή στο ποσό των σωρευτικών εσόδων που έχουν αναγνωριστεί δεν θα συμβεί όταν η αβεβαιότητα έχει λυθεί.

Το μεταβλητό αντάλλαγμα εκτιμάται χρησιμοποιώντας είτε τη μέθοδο της αναμενόμενης αξίας είτε το πιο πιθανό ποσό, ανάλογα με τη μέθοδο που το Συγκρότημα και η Εταιρεία αναμένουν να προβλέψει καλύτερα το ποσό του ανταλλάγματος που θα δικαιούνται.

Όταν οποιοδήποτε από τα μέρη μιας σύμβασης έχει εκτελέσει την υποχρέωση του, το Συγκρότημα και η Εταιρεία παρουσιάζουν τη σύμβαση στην κατάσταση οικονομικής θέσης ως συμβατικό περιουσιακό στοιχείο ή συμβατική υποχρέωση, ανάλογα με τη σχέση μεταξύ της εκτέλεσης της υποχρέωσης και της πληρωμής του αγοραστή. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παρουσιάζουν τυχόν ανεπιφύλακτα δικαιώματα του τιμήματος συναλλαγής ξεχωριστά στις Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.

Εάν το Συγκρότημα και η Εταιρεία μεταφέρουν ένα ακίνητο σε έναν αγοραστή πριν ο αγοραστής πληρώσει το τίμημα ή πριν η πληρωμή να είναι καταβλητέα, το Συγκρότημα και η Εταιρεία παρουσιάζουν την συναλλαγή ως συμβατικό περιουσιακό στοιχείο, εξαιρουμένων των ποσών που παρουσιάζονται στις Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις. Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αντιστοιχεί στο δικαίωμα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε αντάλλαγμα έναντι των αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν μεταβιβάσει σε πελάτη, στις περιπτώσεις όπου το εν λόγω δικαίωμα εξαρτάται από άλλον παράγοντα, πέραν της παρόδου του χρόνου (για παράδειγμα, από τη μελλοντική εκτέλεση από πλευράς του Συγκροτήματος και της Εταιρείας). Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται στις απαιτήσεις όταν τα δικαιώματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας είναι πλέον άνευ όρων. Αρχικά το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο επιμετράτε ως τιμή συναλλαγής μείον τα ποσά που λαμβάνονται κατά τη μεταβίβαση των επενδύσεων σε ακίνητα και μείον τυχόν ποσά που εμφανίζονται ως απαιτήσεις. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αξιολογούν ένα συμβατικό περιουσιακό στοιχείο για απομείωση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

4.13 Υπεραξία

Η υπεραξία προκύπτει κατά την απόκτηση επιχειρήσεων και αντιπροσωπεύει την υπέρβαση του ανταλλάγματος που μεταφέρεται σε σχέση με το συμφέρον της Εταιρείας στη δίκαιη αξία των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων της οντότητας που εξαγοράστηκε και της δίκαιης αξίας των δικαιωμάτων μειοψηφίας της οντότητας που εξαγοράστηκε.

Για τους σκοπούς του ελέγχου απομείωσης, η υπεραξία που αποκτήθηκε σε συνένωση επιχειρήσεων κατανέμεται σε καθεμία από τις μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών, ή στις ομάδες μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών, που αναμένεται να ωφεληθούν από τις συνέργειες που προκύπτουν από τη συνένωση. Κάθε μονάδα ή ομάδα μονάδων στην οποία καταμερίζεται η υπεραξία αντιπροσωπεύει το χαμηλότερο επίπεδο εντός της οντότητας στο οποίο παρακολουθείται η υπεραξία για εσωτερικούς σκοπούς της διοίκησης.

Ο έλεγχος απομείωσης της υπεραξίας πραγματοποιείται σε ετήσια βάση ή πιο συχνά εάν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν πιθανή απομείωση. Η λογιστική αξία της υπεραξίας συγκρίνεται με το ανακτήσιμο ποσό, το οποίο είναι το υψηλότερο μεταξύ της αξίας χρήσης και της δίκαιης αξίας μείον το κόστος πώλησης. Οποιαδήποτε απομείωση αναγνωρίζεται αμέσως ως έξοδο και δεν αντιστρέφεται στη συνέχεια.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

4.14 Απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

4.15 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

4.15.1 Ταξινόμηση

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις πιο κάτω κατηγορίες επιμέτρησης:

- Αυτά που επιμετρούνται μετέπειτα σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και
- αυτά που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος.

Η ταξινόμηση και η μετέπειτα επιμέτρηση των χρεωστικών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εξαρτάται από (i) το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη διαχείριση του σχετικού χαρτοφυλακίου χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (ii) τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Κατά την αρχική αναγνώριση η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί να προσδιορίσει αμετάκλητα ένα χρεωστικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που κατά τα άλλα πληροί τις απαιτήσεις για αποτίμηση στο αποσβεσμένο κόστος ή στη δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων εάν αυτό απαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια λογιστική αντιστοιχία που διαφορετικά θα προέκυπτε.

Για τα περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία, τα κέρδη και ζημιές θα αναγνωριστούν στα αποτελέσματα. Για επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους που δεν κρατούνται για εμπορία, αυτό θα εξαρτηθεί στο κατά πόσο η Εταιρεία και το Συγκρότημα έκανε μια αμετάκλητη επιλογή κατά την αρχική αναγνώριση για να λογιστεί η μετοχική επένδυση σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων.

Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

4.15.2 Αναγνώριση και παύση αναγνώρισης

Όλες οι αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν παράδοση εντός του χρονικού πλαισίου που ορίζεται από τον κανονισμό ή από τη σύμβαση αγοράς (αγορές και πωλήσεις με βάση «συμβόλαιο κανονικής παράδοσης») αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεσμεύεται να παραδώσει ένα χρηματοοικονομικό μέσο. Όλες οι αγορές και πωλήσεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα καταστεί μέρος στις συμβατικές διατάξεις του μέσου.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία έχουν λήξει ή έχουν μεταφερθεί και η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

4.15 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

4.15.3 Επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία και το Συγκρότημα επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε δίκαιη αξία και επιπλέον, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου που δεν είναι σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, το κόστος συναλλαγής που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος συναλλαγής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αναγνωρίστηκαν σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων. Η δίκαιη αξία κατά την αρχική αναγνώριση αποδεικνύεται καλύτερα από την τιμή συναλλαγής.

Κέρδος ή μια ζημιά κατά την αρχική αναγνώριση αναγνωρίζεται μόνο εάν υπάρχει διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας και της τιμής συναλλαγής η οποία μπορεί να αποδειχθεί από άλλες παρατηρήσιμες τρέχουσες συναλλαγές στην αγορά με το ίδιο μέσο ή από μια τεχνική αποτίμησης της οποίας τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται περιλαμβάνουν μόνο στοιχεία από παρατηρήσιμες αγορές.

Χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία

Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη διαχείριση του περιουσιακού στοιχείου και των χαρακτηριστικών των ταμειακών ροών του περιουσιακού στοιχείου. Υπάρχει μια κατηγορία αποτίμησης στην οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα ταξινομεί τα χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Αποσβεσμένο κόστος: Περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται για είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών όπου οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων και επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος. Οι πιστωτικοί τόκοι από αυτά τα χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται στα «άλλα έσοδα». Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά τη παύση αναγνώρισης αναγνωρίζεται απευθείας στις κερδοζημιές και παρουσιάζεται στα «άλλα κέρδη/(ζημιές)» μαζί με τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές. Οι ζημιές απομείωσης παρουσιάζονται ως ξεχωριστό στοιχείο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος αποτελούνται από: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις, εμπορικά εισπρακτέα και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος.

Μετοχικοί τίτλοι

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα μετέπειτα επιμετρά όλους τους μετοχικούς τίτλους σε δίκαιη αξία. Η πολιτική της Εταιρείας και του Συγκροτήματος είναι να ταξινομεί αμετάβλητα τους μετοχικούς τίτλους σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων όταν αυτές οι επενδύσεις διακρατούνται για στρατηγικούς σκοπούς παρά για την αποκλειστική δημιουργία επενδυτικών αποδόσεων. Μερίσματα από τέτοιες επενδύσεις συνεχίζουν να αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές ως «άλλα έσοδα» όταν καθοριστεί το δικαίωμα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να τα εισπράξει.

Οι αλλαγές στη δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στα «άλλα κέρδη/(ζημιές)» στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, όπως αρμόζει.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

4.15 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

4.15.4 Απομείωση- πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αξιολογεί σε μελλοντική βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία (περιλαμβανομένων δανείων) που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος και για πιστωτικές εκθέσεις που προκύπτουν από δανειακές δεσμεύσεις και συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα επιμετρά την ΑΠΖ και αναγνωρίζει πρόβλεψη για πιστωτική ζημιά σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Η αποτίμηση των ΑΠΖ αντικατοπτρίζει: (i) ένα αμερόληπτα καθορισμένο και σταθμισμένο βάσει πιθανοτήτων ποσό που καθορίζεται από την αξιολόγηση μιας σειράς πιθανών εκβάσεων, (ii) τη διαχρονική αξία του χρήματος και (iii) λογικές και βάσιμες πληροφορίες οι οποίες είναι διαθέσιμες κατά την ημερομηνία αναφοράς χωρίς αδικαιολόγητο κόστος ή προσπάθεια και αφορούν παρελθόντα γεγονότα, τρέχουσες συνθήκες και προβλέψεις των μελλοντικών οικονομικών συνθηκών.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης, και το πόσο της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων στις «καθαρές ζημιές απομείωσης σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία». Μετέπειτα ανακτήσεις των ποσών για τα οποία είχε προηγουμένως αναγνωριστεί πιστωτική ζημιά πιστώνονται στο ίδιο στοιχείο της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Τα χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος παρουσιάζονται στον ισολογισμό καθαρά από την πρόβλεψη για ΑΠΖ. Για συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης, αναγνωρίζεται μία ξεχωριστή πρόβλεψη για ΑΠΖ ως υποχρέωση στον ισολογισμό.

Η μεθοδολογία απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία και το Συγκρότημα για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εξαρτάται από τον τύπο του χρηματοοικονομικού στοιχείου που εκτιμάται για απομείωση. Πιο συγκεκριμένα:

Για εμπορικά εισπρακτέα η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση που επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9, η οποία επιβάλλει την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου κατά την αρχική αναγνώριση.

Για όλα τα άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε απομείωση με βάση το ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζει την γενική προσέγγιση- το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων, με βάση τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση. Ένα χρηματοοικονομικό μέσο που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση ταξινομείται στο Στάδιο 1. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο Στάδιο 1 αναγνωρίζουν τις ΑΠΖ τους σε ένα ποσό ίσο με το ποσοστό των ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής που προκύπτει από τυχόν γεγονότα αθέτησης πληρωμής μέσα στους επόμενους 12 μήνες ή μέχρι τη λήξη της σύμβασης, εάν είναι πιο νωρίς («ΑΠΖ 12 μηνών»). Εάν η Εταιρεία και το Συγκρότημα παρατηρήσει μία σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο («ΣΑΠΚ») από την αρχική αναγνώριση, το χρηματοοικονομικό στοιχείο μεταφέρεται στο Στάδιο 2 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται με βάση τις ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, δηλαδή μέχρι τη λήξη της σύμβασης αλλά λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες προπληρωμές, εάν υπάρχουν («ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής»). Ανατρέξτε στη Σημείωση 6, στην παράγραφο Πιστωτικού κινδύνου, για την περιγραφή του πώς η Εταιρεία και το Συγκρότημα καθορίζει το πότε έχει συμβεί μια ΣΑΠΚ. Εάν η Εταιρεία και το Συγκρότημα καθορίσει ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο είναι πιστωτικά απομειωμένο, αυτό μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και η ΑΠΖ επιμετρείται ως ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

4.15 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

4.15.4 Απομείωση- πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς (συνέχεια)

Ο ορισμός της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τα πιστωτικά απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία και ο ορισμός αθέτησης υποχρεώσεων επεξηγείται στη Σημείωση 6, παράγραφος Πιστωτικού κινδύνου.

4.15.5 Επαναταξινόμηση

Τα χρηματοοικονομικά μέσα επαναταξινομούνται μόνο όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα τροποποιεί το επιχειρηματικό μοντέλο για τη διαχείριση αυτών των περιουσιακών στοιχείων. Η επαναταξινόμηση έχει μελλοντική επίδραση και ξεκινά από την πρώτη περίοδο αναφοράς ακολούθως της αλλαγής.

4.15.6 Διαγραφή

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται, πλήρως ή εν μέρει, όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει εξαντλήσει όλα τις πρακτικές μεθόδους ανάκτησης και έχει αποφασίσει ότι δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης. Η διαγραφή αντιπροσωπεύει ένα γεγονός παύσης αναγνώρισης. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί να διαγράψει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που εξακολουθούν να υπόκεινται σε δραστηριότητες ανάκτησης και η Εταιρεία και το Συγκρότημα επιδιώκει την ανάκτηση συμβατικών οφειλών, ωστόσο δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης.

4.15.7 Τροποποίηση

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα μερικές φορές επαναδιαπραγματεύεται ή τροποποιεί τις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αξιολογεί κατά πόσο η τροποποίηση των συμβατικών ταμειακών ροών είναι σημαντική.

Εάν οι τροποποιημένοι όροι διαφέρουν σημαντικά, τα δικαιώματα από τις ταμειακές ροές από το αρχικό περιουσιακό στοιχείο λήγουν και η Εταιρεία και το Συγκρότημα διαγράφει το αρχικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και αναγνωρίζει ένα νέο περιουσιακό στοιχείο σε δίκαιη αξία. Η ημερομηνία επαναδιαπραγμάτευσης θεωρείται ως η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης για σκοπούς υπολογισμού μεταγενέστερης απομείωσης, συμπεριλαμβανομένου του προσδιορισμού κατά πόσο έχει συμβεί μία ΣΑΠΚ. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα επίσης αξιολογεί κατά πόσο ένα νέο δάνειο ή χρεωστικό περιουσιακό στοιχείο πληροί το κριτήριο ΣΑΠΚ. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του αρχικού περιουσιακού στοιχείου που διαγράφηκε και της δίκαιης αξίας του νέου σημαντικά τροποποιημένου περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στις κερδοζημιές, εκτός εάν η ουσία της τροποποίησης αποδίδεται σε κεφαλαιουχικές συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες.

Εάν η επαναδιαπραγμάτευση οφειλόταν σε οικονομικές δυσκολίες του αντισυμβαλλομένου και σε αδυναμία εκτέλεσης των αρχικά συμφωνημένων πληρωμών, η Εταιρεία και το Συγκρότημα συγκρίνει τις αρχικές και αναθεωρημένες αναμενόμενες ταμειακές ροές για να αξιολογήσει κατά πόσο οι κίνδυνοι και τα οφέλη του περιουσιακού στοιχείου έχουν διαφοροποιηθεί σημαντικά ως αποτέλεσμα της συμβατικής τροποποίησης.

Εάν οι κίνδυνοι και τα οφέλη δεν αλλάξουν, το τροποποιημένο περιουσιακό στοιχείο δεν διαφέρει ουσιαστικά από το αρχικό περιουσιακό στοιχείο και η τροποποίηση δεν οδηγεί σε διαγραφή.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

4.15 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

4.15.7 Τροποποίηση (συνέχεια)

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα υπολογίζει εκ νέου την μεικτή λογιστική αξία προεξοφλώντας τις τροποποιημένες συμβατικές ταμειακές ροές με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο και αναγνωρίζει το κέρδος ή ζημιά τροποποίησης στα αποτελέσματα.

4.16 Ταξινόμηση ως ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις σε τράπεζες με αρχική ημερομηνία λήξης τριών μηνών ή λιγότερο οι οποίες είναι άμεσα μετατρέψιμες σε γνωστά ποσά μετρητών και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο αλλαγών στην αξία τους και τραπεζικά παρατραβήγματα. Στον ισολογισμό, τα τραπεζικά παρατραβήγματα περιλαμβάνονται στο δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος επειδή: (i) κατέχονται για είσπραξη συμβατικών ταμιακών ροών και οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν ΑΠΚΤ, και (ii) δεν ταξινομούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

4.17 Ταξινόμηση ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

Αυτά τα ποσά γενικά προκύπτουν από συναλλαγές εκτός των συνήθων λειτουργικών εργασιών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Αυτά διακρατούνται με σκοπό να συλλεχθούν οι συμβατικές ταμειακές ροές τους και οι ταμειακές ροές τους αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων. Κατά συνέπεια, αυτά επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος ταξινομούνται ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εάν αυτά οφείλονται μέσα σε ένα έτος ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εργασιών της επιχείρησης, εάν είναι μεγαλύτερος). Αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

4.18 Πιστωτικοί τόκοι

Οι πιστωτικοί τόκοι σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος που υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων ως « Χρηματοδοτικά έσοδα». Οι πιστωτικοί τόκοι υπολογίζονται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο στη μεικτή λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου με εξαίρεση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μετέπειτα καθίστανται πιστωτικά απομειωμένα. Για τα πιστωτικά απομειωμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία – Στάδιο 3, το πραγματικό επιτόκιο εφαρμόζεται στη καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου (μετά από αφαίρεση της πρόβλεψης ζημιάς).

4.19 Εισόδημα από μερίσματα

Τα μερίσματα εισπράττονται από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Τα μερίσματα αναγνωρίζονται ως «άλλα έσοδα» στα αποτελέσματα όταν αποδειχθεί το δικαίωμα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να τα εισπράξει. Αυτό ισχύει ακόμα και όταν πληρώνονται από τα κέρδη προ-εξαγοράς, εκτός και αν το μέρισμα αντιπροσωπεύει καθαρά ανάκτηση μέρους του κόστους μιας επένδυσης. Σε αυτή την περίπτωση, το μέρισμα αναγνωρίζεται στα άλλα συνολικά εισοδήματα εάν σχετίζεται με μια επένδυση που επιμετράται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

4.20 Συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης

Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης είναι συμβόλαια που απαιτούν από την Εταιρεία και το Συγκρότημα να προβεί σε συγκεκριμένες πληρωμές για την αποζημίωση του κατόχου της εγγύησης για ζημιά που προκαλείται, επειδή ένας συγκεκριμένος χρεώστης δεν καταβάλλει την πληρωμή όταν οφείλεται σύμφωνα με τους όρους του χρεωστικού τίτλου. Τέτοιες οικονομικές εγγυήσεις παρέχονται σε τράπεζες, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και άλλους για λογαριασμό πελατών για την εξασφάλιση δανείων, τραπεζικών παρατραβηγμάτων και άλλων τραπεζικών διευκολύνσεων.

Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία έκδοσης της εγγύησης. Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης αναγνωρίζονται αρχικά στην δίκαιη αξία τους, η οποία αποδεικνύεται κανονικά από το ποσό των εισπραχθέντων αμοιβών. Σε περιπτώσεις όπου τέτοιες αμοιβές δεν εισπράχθηκαν, η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών εγγυήσεων προσδιορίζεται με βάση την παρούσα αξία της διαφοράς των ταμειακών ροών μεταξύ των συμβατικών πληρωμών που απαιτούνται βάσει του χρεωστικού τίτλου και των πληρωμών που θα απαιτούνταν χωρίς την εγγύηση ή του εκτιμώμενου ποσού που θα ήταν πληρωτέο σε τρίτο μέρος για την ανάληψη των υποχρεώσεων. Όταν οι εγγυήσεις σε σχέση με δάνεια ή λοιπές υποχρεώσεις των θυγατρικών παρέχονται χωρίς αμοιβή, οι δίκαιες αξίες λογίζονται ως εισφορές και αναγνωρίζονται ως μέρος του κόστους της επένδυσης.

Οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις μετέπειτα αναγνωρίζονται στο υψηλότερο από:

α) το ποσό της πρόβλεψης ζημιάς που προσδιορίζεται σύμφωνα με το μοντέλο αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και

β) το αρχικώς αναγνωρισμένο ποσό μείον, όπου ισχύει, το συνολικό ποσό εσόδων που αναγνωρίζεται σύμφωνα με τις αρχές του ΔΠΧΠ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες».

4.21 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

4.21.1 Κατηγορίες αποτίμησης

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία και ταξινομούνται μετέπειτα στην κατηγορία αποσβεσμένου κόστους, εκτός από (i) χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων : αυτή η ταξινόμηση ισχύει για παράγωγα, χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακρατούνται για εμπορεία (π.χ. βραχυπρόθεσμες θέσεις σε τίτλους) , ενδεχόμενες αντιπαροχές που αναγνωρίζονται από ένα αγοραστή σε μια συνένωση επιχειρήσεων και άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που καθορίζονται ως τέτοιες κατά την αρχική αναγνώριση και (ii) συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης.

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 πληροί τις προϋποθέσεις, στην οποία περίπτωση κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του περιουσιακού στοιχείου. Ο δανεισμός ταξινομείται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός αν το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχει δικαίωμα άνευ όρων να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

4.21 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (συνέχεια)

4.21.1 Κατηγορίες αποτίμησης (συνέχεια)

Δανεισμός (συνέχεια)

Αμοιβές που πληρώνονται για τη δημιουργία διευκολύνσεων δανεισμού αναγνωρίζονται ως κόστα 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 ενδείξεις ότι είναι πιθανό ένα μέρος ή ολόκληρη η διευκόλυνση θα χρησιμοποιηθεί, η αμοιβή κεφαλαιοποιείται ως προπληρωμή (για υπηρεσίες ρευστότητας) και αποσβένεται κατά τη διάρκεια της περιόδου της διευκόλυνσης με την οποία σχετίζεται.

Ο δανεισμός αφαιρείται από τον ισολογισμό όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο απαλείφεται (π.χ. όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή λήγει). Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που έχει εξοφληθεί ή μεταβιβαστεί σε ένα άλλο μέρος και το καταβληθέν τίμημα, συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάστηκαν ή υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν, αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων ως «άλλα έσοδα» ή «χρηματοοικονομικά έξοδα».

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

Εμπορικοί πιστωτές

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

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

4.21.2 Τροποποιήσεις

Μια ανταλλαγή μεταξύ του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και των αρχικών δανειστών των χρεωστικών μέσων με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, καθώς επίσης και ουσιώδεις τροποποιήσεις των όρων και των συνθηκών των υφιστάμενων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, λογίζονται ως τερματισμός της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση μιας νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Οι όροι θεωρούνται ουσιαστικά διαφορετικοί, αν η προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ρών, βάσει των νέων όρων, συμπεριλαμβανομένων τυχόν τελών που καταβλήθηκαν μετά την αφαίρεση τυχόν αμοιβών που εισπράχθηκαν προεξοφλημένη με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, είναι τουλάχιστον 10% διαφορετική από την προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ρών που απομένουν από την αρχική χρηματοοικονομική υποχρέωση.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

4.21 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (συνέχεια)

4.21.2 Τροποποιήσεις (συνέχεια)

Εάν μια ανταλλαγή των χρεωστικών μέσων ή τροποποίηση των όρων λογίζεται ως εξόφληση, οποιοδήποτε κόστος ή αμοιβή αναγνωρίζεται ως μέρος του κέρδους ή της ζημιάς από την εξόφληση. Αν η ανταλλαγή ή η τροποποίηση δεν λογίζεται ως εξόφληση, οποιοδήποτε κόστος ή αμοιβή προκύπτει αναπροσαρμόζει τη λογιστική αξία της υποχρέωσης και αποσβένεται καθ' όλη την υπόλοιπη διάρκεια της τροποποιημένης υποχρέωσης.

Οι τροποποιήσεις υποχρεώσεων που δεν έχουν ως αποτέλεσμα την εξόφληση αναγνωρίζονται ως μεταβολή της εκτίμησης χρησιμοποιώντας τη συσσωρευτική μέθοδο κάλυψης, με οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά να αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, εκτός εάν η οικονομική ουσία της διαφοράς στις λογιστικές αξίες αποδίδεται σε συναλλαγές με τους ιδιοκτήτες και αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

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

Τα κόστη δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την αγορά, κατασκευή ή παραγωγή περιουσιακού στοιχείου που πληροί 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 στο Συγκρότημα και στην Εταιρεία και τα κόστη μπορούν να υπολογιστούν αξιόπιστα.

4.22 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό αναφέρεται στον Ισολογισμό όταν υπάρχει νόμιμο εκτελεστό δικαίωμα για συμψηφισμό των ποσών που αναγνωρίστηκαν και όταν υπάρχει πρόθεση να εξοφληθεί σε καθαρή βάση ή να ρευστοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο και να εξοφληθεί η υποχρέωση ταυτοχρόνως. Το νόμιμο εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να βασίζεται σε μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να είναι εκτελεστό κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή χρεοκοπίας της Εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

4.23 Αποθέματα

Τα αποθέματα εμφανίζονται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Η τιμή κόστους καθορίζεται με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους. Η τιμή κόστους έτοιμων προϊόντων περιλαμβάνει αγαθά όπως είδη τουριστικών προϊόντων που πωλούνται στο Παρατηρητήριο του Πύργου Σιακόλα. Δεν περιλαμβάνει το κόστος δανεισμού. Το κόστος αγοράς των αποθεμάτων καθορίζεται μετά την αφαίρεση επιστροφών και εκπτώσεων. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, μείον έξοδα διάθεσης.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

4 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

4.24 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

Επιπλέον κόστα που αφορούν άμεσα την έκδοση νέων μετοχών παρουσιάζονται στα ίδια κεφάλαια ως αφαίρεση, μετά τη φορολογία από τις εισπράξεις. Επιπρόσθετα κόστα για την έκδοση μετοχών που σχετίζονται άμεσα με μια εξαγορά επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος της εξαγοράς σαν μέρος της τιμής αγοράς.

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

Όταν οποιαδήποτε εταιρεία του Συγκροτήματος αγοράσει μετοχές από το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας (treasury shares), το τμήμα που πληρώνεται, συμπεριλαμβανομένων και των άμεσα συνδεδεμένων επιπρόσθετων κόστων (μετά τη φορολογία), αφαιρείται από τα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας μέχρι να ακυρωθούν ή επανεκδοθούν. Όταν αυτές οι μετοχές ακολούθως επανεκδοθούν, οποιοδήποτε τμήμα εισπραχτεί, καθαρό από οποιαδήποτε άμεσα συνδεδεμένο επιπρόσθετο κόστος συναλλαγής, περιλαμβάνεται στα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας.

4.25 Εισφορά κεφαλαίου

Η εισφορά κεφαλαίου συνιστά εισφορές από τους μετόχους της Εταιρείας διαφορετικές από αυτές λόγω έκδοσης μετοχών από την Εταιρεία υπό την ιδιότητά τους ως μέτοχοι της Εταιρείας για τις οποίες η Εταιρεία δεν έχει συμβατική υποχρέωση επιστροφής τους. Τέτοιες εισφορές αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια, καθώς αποτελούν συναλλαγές με τους μετόχους υπό την ιδιότητά τους ως μέτοχοι της Εταιρείας.

4.27 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα 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.

Προβλέψεις αναδιοργάνωσης αποτελούνται από κυρώσεις για διακοπή μισθώσεων και πληρωμές για τερματισμό υπηρεσιών υπαλλήλων και αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση να πληρώσει. Δαπάνες σε σχέση με τις συνήθεις εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δεν αναγνωρίζονται προκαταβολικά. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές λειτουργικές ζημιές.

4.28 Ανάλυση κατά τομέα

Το Συγκρότημα θεωρεί ότι δεν υπάρχουν ξεχωριστοί λειτουργικοί τομείς με βάση το ΔΠΧΑ 8 "Λειτουργικοί τομείς" για τους οποίους υπάρχει διακριτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση για τη λήψη αποφάσεων ως προς την κατανομή πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσής τους. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος (Διοικητικό Συμβούλιο) (ανώτατο όργανο λήψης λειτουργικών αποφάσεων) λαμβάνει τις αποφάσεις της για την κατανομή πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσής τους βασισμένη σε εσωτερικές αναφορές σε επίπεδο Συγκροτήματος. Οι αναφορές αυτές συνάδουν με τα ΔΠΧΑ τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για την ετοιμασία των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων. Δεν υπάρχει επιπρόσθετη πληροφόρηση για την απόδοση ξεχωριστών τομέων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (“ΔΠΧΑ”) και Διερμηνείες

Από την 1 Ιανουαρίου 2021, το Συγκρότημα και η Εταιρεία υιοθέτησαν όλες τις αλλαγές στα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (“ΕΕ”) που σχετίζονται με τις εργασίες τους. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Τα ακόλουθα Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (“ΣΔΛΠ”) αλλά δεν τέθηκαν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2021. Αυτά που σχετίζονται με τις εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος παρουσιάζονται πιο κάτω. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν προτίθενται να υιοθετήσουν τα πιο κάτω Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες πριν την ημερομηνία ισχύος τους

5.1 Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την ΕΕ **ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις (Τροποποιήσεις): Μειώσεις Μισθωμάτων Λόγω COVID-19 μετά τις 30 Ιουνίου 2021 (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)**

Το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση παράτασης, διάρκειας ενός έτους, όσον αφορά την προαιρετική πρακτική διευκόλυνση για μειώσεις μισθωμάτων ως άμεση συνέπεια της πανδημίας COVID-19 με βάση τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 16. Αυτή η τροποποίηση οφείλεται στις συνεχείς οικονομικές προκλήσεις που προκύπτουν λόγω της πανδημίας COVID-19.

Σύμφωνα με την πρακτική διευκόλυνση, ο μισθωτής δεν είναι αναγκασμένος να αξιολογήσει κατά πόσον μια μείωση μισθώματος (όπως διακοπές ενοικίασης και προσωρινές μειώσεις ενοικίων) αποτελεί τροποποίηση μίσθωσης, εάν αυτή είναι άμεση συνέπεια του COVID-19 και πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Αντί αυτού δικαιούται να την λογιστικοποιήσει με τον ίδιο τρόπο που θα λογιστικοποιούσε την αλλαγή κατ’ εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16. Η τροποποίηση δεν επηρεάζει τους εκμισθωτές.

Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις) (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 σχετίζονται με την ενημέρωση μίας αναφοράς του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο της Χρηματοοικονομικής Αναφοράς χωρίς να τροποποιούν τις λογιστικές απαιτήσεις που αφορούν τις συνενώσεις επιχειρήσεων.

Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 16 Ακίνητα, Εγκαταστάσεις και Εξοπλισμός (Τροποποιήσεις) (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 απαγορεύουν σε μία εταιρεία να αφαιρέσει από το κόστος των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού, ποσά που έλαβε από την πώληση στοιχείων που παράγονται κατά τη διάρκεια προετοιμασίας των εν λόγω ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού για να καταστούν έτοιμα για την προοριζόμενη χρήση τους. Αντιθέτως, η εταιρεία αναγνωρίζει τα εν λόγω έσοδα από πωλήσεις και το σχετικό κόστος στα αποτελέσματα.

Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (“ΔΠΧΑ”) και Διερμηνείες (συνέχεια)

5.1 Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την ΕΕ (συνέχεια)

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ 2018-2020 (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Οι Ετήσιες Βελτιώσεις 2018-2020 περιλαμβάνουν επουσιώδεις τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 1 Πρώτη Εφαρμογή Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα, ΔΛΠ 41 Γεωργία και στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 που υπάρχει στο ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις.

Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων (Τροποποιήσεις) και ΔΠΧΑ Δήλωση Πρακτικής 2 Λαμβάνοντας Ουσιώδεις Κρίσεις: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή της ουσιώδους σημασίας στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Οι κύριες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 περιλαμβάνουν τα ακόλουθα: (1) απαιτείται από τις εταιρείες να γνωστοποιούν τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές τους και όχι τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές τους, (2) διευκρινίζεται ότι οι λογιστικές πολιτικές που αφορούν μη ουσιώδεις συναλλαγές, άλλα γεγονότα ή συνθήκες, είναι από μόνες τους μη ουσιώδεις και γι’ αυτό δεν χρειάζεται να γνωστοποιούνται, και (3) διευκρινίζεται ότι οι λογιστικές πολιτικές που σχετίζονται με ουσιώδεις συναλλαγές, άλλα γεγονότα ή συνθήκες δεν είναι όλες από μόνες τους ουσιώδεις για τις οικονομικές καταστάσεις μιας εταιρείας. Οι τροποποιήσεις στη Δήλωση Πρακτικής 2 στοχεύουν στην παροχή καθοδήγησης και δύο επιπλέον επεξηγηματικών παραδειγμάτων που αφορούν την εφαρμογή της έννοιας της ουσιώδους σημασίας στις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις συνάδουν με τον αναθεωρημένο ορισμό της ουσιώδους σημασίας δηλ., “Οι πληροφορίες που περιέχονται στις λογιστικές πολιτικές είναι ουσιώδεις εάν, όταν ληφθούν υπόψη μαζί με άλλες πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις μιας εταιρείας, εύλογα αναμένεται ότι θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις αποφάσεις των κύριων χρηστών των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης που λαμβάνουν βασιζόμενοι στις εν λόγω οικονομικές καταστάσεις”.

Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 8 Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη (Τροποποιήσεις): Ορισμός Λογιστικών Εκτιμήσεων (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 εκδόθηκαν για να διευκρινίσουν πως οι εταιρείες πρέπει να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις, δίνοντας έμφαση στον ορισμό και στις επιπλέον διευκρινήσεις που σχετίζονται με τις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις εισάγουν ένα νέο ορισμό για τις λογιστικές εκτιμήσεις: διευκρινίζουν ότι είναι νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν επίσης τη σχέση μεταξύ λογιστικών πολιτικών και λογιστικών εκτιμήσεων προσδιορίζοντας ότι μια εταιρεία αναπτύσσει μια λογιστική εκτίμηση για την επίτευξη ενός στόχου που θέτει μια λογιστική πολιτική. Η ανάπτυξη μια λογιστικής εκτίμησης περιλαμβάνει τα εξής: (1) επιλογή της τεχνικής επιμέτρησης (τεχνική εκτίμησης ή αποτίμησης), και (2) επιλογή των παραμέτρων που θα εισαχθούν κατά την εφαρμογή της επιλεγείσας τεχνικής επιμέτρησης. Τα αποτελέσματα των μεταβολών στις παραμέτρους ή στις τεχνικές επιμέτρησης θεωρούνται μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων. Ο ορισμός των λογιστικών πολιτικών παρέμεινε αμετάβλητος.

Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

5. Νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (“ΔΠΧΑ”) και Διερμηνείες (συνέχεια)

5.2 Νέα ΔΠΧΑ, Αναθεωρήσεις σε ΔΠΧΑ και Διερμηνείες που δεν υιοθετήθηκαν από την ΕΕ

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων (Τροποποιήσεις): Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 με στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή και την αποσαφήνιση των απαιτήσεων του προτύπου όσον αφορά τον καθορισμό του κατά πόσο μια υποχρέωση ταξινομείται ως βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη. Σύμφωνα με τις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΛΠ 1, οι εταιρείες ταξινομούν μια υποχρέωση ως βραχυπρόθεσμη όταν δεν κατέχει ανεπιφύλακτο δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Ως μέρος των τροποποιήσεών του, το ΣΔΛΠ έχει καταργήσει την απαίτηση να υπάρχει ένα άνευ όρων δικαίωμα και, αντίθετα, απαιτεί τώρα ότι το δικαίωμα για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να είναι ουσιαστικό και να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος (Τροποποιήσεις): Αναβαλλόμενος Φόρος που σχετίζεται με Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις που προκύπτουν από Μία Συναλλαγή (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι στοχευμένες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 καθορίζουν το λογιστικό χειρισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας για συγκεκριμένες συναλλαγές (π.χ. μισθώσεις και προβλέψεις επαναφοράς (decommissioning provisions)). Οι τροποποιήσεις περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αρχικής αναγνώρισης ώστε να μην εφαρμόζεται σε συναλλαγές που δημιουργούν ίσες και συμψηφιστικές προσωρινές διαφορές. Ως αποτέλεσμα οι εταιρείες πρέπει να αναγνωρίζουν μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση και μια αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από την αρχική αναγνώριση μιας μίσθωσης και μιας προβλέψεις επαναφοράς.

Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις (Τροποποιήσεις) και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες (Τροποποιήσεις): Πώληση ή Συνεισφορά Περιουσιακών Στοιχείων μεταξύ ενός Επενδυτή και της Συγγενούς του Εταιρείας ή της Κοινοπραξίας του (η ημερομηνία ισχύς έχει μετατεθεί επ’ αόριστο)

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι το συνολικό κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 3). Μέρος του κέρδους ή ζημιάς αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία που δεν συνιστούν επιχείρηση. Τον Δεκέμβριο 2015, το ΣΔΛΠ ανέβαλε την ημερομηνία που θα τεθεί σε ισχύ αυτή η τροποποίηση επ’ αόριστο μέχρι να υπάρξει αποτέλεσμα από την ερευνητική μελέτη για την μέθοδο της καθαρής θέσης.

Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της εταιρείας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας και του Συγκροτήματος επικεντρώνεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών και αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διευθύντρια και το κεντρικό γενικό λογιστήριο του Ομίλου CTC, στο οποίο ανήκει το Συγκρότημα σύμφωνα με αρχές που εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το κεντρικό γενικό λογιστήριο αναγνωρίζει, αξιολογεί και αντισταθμίζει τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές ή/και προφορικές αρχές για την όλη διαχείριση κινδύνου, καθώς και γραπτές ή/και προφορικές αρχές που καλύπτουν συγκεκριμένους τομείς, όπως συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο και επένδυση πλεονάζουσας ρευστότητας.

6.1 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλόμενων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία αναφοράς. Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει κυρίως από δάνεια εισπρακτέα από συγγενικά μέρη, το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο, τις εταιρικές εγγυήσεις και την μελλοντική δέσμευση προς την μητρική εταιρεία.

Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία χρησιμοποιεί ένα μελλοντοστραφή μοντέλο για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ΑΠΖ), το οποίο απαιτεί κρίση, εκτιμήσεις και παραδοχές για τον προσδιορισμό του επιπέδου των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Κατά την αρχική αναγνώριση, η απομείωση (ή πρόβλεψη στην περίπτωση δεσμεύσεων και εγγυήσεων) για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που προκύπτει από γεγονότα αθέτησης που είναι δυνατά εντός των επόμενων 12 μηνών (ECL - 12 μηνών), εκτός εάν τα περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται ως αγορασμένα ή δημιουργημένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας όπου οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίζεται εφ' όρου ζωής.

Η μεθοδολογία απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία και το Συγκρότημα για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών είναι η εξής:

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζει την γενική προσέγγιση- το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζει το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων, με βάση τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση.

Στάδιο 1: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν είχαν σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση θεωρούνται ότι εμπίπτουν στο Στάδιο 1 και αναγνωρίζονται ΑΠΖ για 12 μήνες.

Στάδιο 2: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που θεωρείται ότι έχουν παρουσιάσει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση θεωρούνται στο Στάδιο 2 και ΑΠΖ αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του συγκεκριμένου στοιχείου.

Στάδιο 3: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που είναι πιστωτικά απομειωμένα, όπως προσδιορίζεται στον ορισμό αθέτησης πιο κάτω. ΑΠΖ αναγνωρίζονται καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του συγκεκριμένου στοιχείου.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Οι ζημιές απομείωσης παρουσιάζονται ως μεταβολές στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες, μεταβολές στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εταιρικές εγγυήσεις, μεταβολές στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για συμβατικό περιουσιακό στοιχείο και μεταβολές στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για μελλοντική δέσμευση προς την μητρική εταιρεία στα κέρδη εργασιών. Οι επακόλουθες ανακτήσεις ποσών που είχαν προηγουμένως διαγραφεί πιστώνονται στο ίδιο στοιχείο όπου είχαν αρχικά παρουσιαστεί. Για τα μέσα που δεν παρουσιάζονται στον ισολογισμό, οι συσσωρευμένες προβλέψεις για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές παρουσιάζονται στις εγγυήσεις και πιστωτικές δεσμεύσεις στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Ορισμός της αθέτησης

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα θεωρεί ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο βρίσκεται σε αθέτηση όταν:

- Ο δανειολήπτης είναι απίθανο να εξοφλήσει πλήρως τις πιστωτικές του υποχρεώσεις προς την Εταιρεία ή το Συγκρότημα, χωρίς προσφυγή της Εταιρείας ή του Συγκροτήματος σε ενέργειες όπως η ρευστοποίηση εξασφαλίσεων
- Ο δανειολήπτης έχει καθυστέρηση άνω των 90 ημερών σε οποιαδήποτε σημαντική πιστωτική υποχρέωση προς την Εταιρεία ή το Συγκρότημα.
- Είναι πιθανό ότι ο δανειολήπτης θα αναδιαρθρώσει το περιουσιακό στοιχείο ως αποτέλεσμα πτώχευσης λόγω αδυναμίας του δανειολήπτη να πληρώσει τις πιστωτικές του υποχρεώσεις.

Κατά την αξιολόγηση του κατά πόσον ένας δανειολήπτης είναι σε αθέτηση η Εταιρεία και το Συγκρότημα λαμβάνει υπόψη δείκτες που είναι ως εξής:

- Ποιοτικοί: π.χ. παραβιάσεις τραπεζικών συμβάσεων
- Ποσοτικοί: π.χ. ληξιπρόθεσμη κατάσταση και μη πληρωμή άλλης υποχρέωσης του ίδιου εκδότη προς τον όμιλο
- Με βάση δεδομένα που αναπτύχθηκαν εσωτερικά και ελήφθησαν από εξωτερικές πηγές

Οι εισροές στην αξιολόγηση του κατά πόσον ένα χρηματοπιστωτικό μέσο βρίσκεται σε αθέτηση υποχρέωσης και η σημασία τους μπορεί να μεταβάλλονται με την πάροδο του χρόνου, ώστε να αντικατοπτρίζουν τις αλλαγές στις περιστάσεις.

Διαγραφή

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης, όπως όταν ο οφειλέτης δεν έχει συνάψει σχέδιο αποπληρωμής με την Εταιρεία και το Συγκρότημα. Σε περίπτωση διαγραφής χρεωστικών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, η Εταιρεία και το Συγκρότημα συνεχίζει να ακολουθεί νομικές διαδικασίες ανάκτησης της απαιτούμενης απαίτησης. Όταν οι ανακτήσεις πραγματοποιηθούν, αυτές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου (συνέχεια)

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εξετάζει την πιθανότητα αθέτησης της υποχρέωσης κατά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου και κατά πόσο υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε συνεχή βάση καθ' όλη την περίοδο αναφοράς. Για να εκτιμηθεί κατά πόσον υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου, η Εταιρεία και το Συγκρότημα συγκρίνει τον κίνδυνο αθέτησης που συνέβη στο περιουσιακό στοιχείο κατά την ημερομηνία αναφοράς με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης. Η εκτίμηση λαμβάνει υπόψη τις διαθέσιμες λογικές και υποστηρικτικές πληροφορίες που αφορούν το μέλλον.

Το Συγκρότημα χρησιμοποιεί τρία κριτήρια για να προσδιορίσει εάν υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου:

- Ποσοτικός έλεγχος με βάση την κίνηση της εσωτερικής πιστοληπτικής ικανότητας.
- Ποιοτικοί δείκτες.
- Καθυστέρηση πέραν των 30 ημερών στην αποπληρωμή τόκων ή / και κεφαλαίου

Βαθμοί πιστωτικού κινδύνου

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατανέμει κάθε έκθεση πιστωτικού κινδύνου σε ένα βαθμό πιστωτικού κινδύνου με βάση μια μεταβλητή δεδομένων που καθορίζεται ως προγνωστική του κινδύνου αθέτησης και εφαρμόζοντας έμπειρη πιστωτική κρίση. Οι βαθμοί πιστωτικού κινδύνου ορίζονται χρησιμοποιώντας ποιοτικούς και ποσοτικούς παράγοντες που είναι ενδεικτικοί του κινδύνου αθέτησης. Οι παράγοντες αυτοί ποικίλλουν ανάλογα με τη φύση της έκθεσης και τον τύπο του δανειολήπτη.

Μέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

Οι βασικές παραδοχές στη μέτρηση των ΑΠΖ είναι η δομή όρων των ακόλουθων μεταβλητών:

- Πιθανότητα αθέτησης υποχρεώσεων
- Απώλεια λόγω αθέτησης
- Έκθεση σε αθέτηση υποχρεώσεων

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες για εκθέσεις στο Στάδιο 1 υπολογίζονται πολλαπλασιάζοντας την πιθανότητα αθέτησης υποχρεώσεων εντός των επόμενων 12 μηνών με την απώλεια λόγω αθέτησης και την έκθεση σε αθέτηση υποχρεώσεων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής υπολογίζεται πολλαπλασιάζοντας την πιθανότητα αθέτησης υποχρεώσεων για όλη τη διάρκεια ζωής με την απώλεια λόγω αθέτησης και την έκθεση σε αθέτηση.

Πιθανότητα αθέτησης υποχρεώσεων

Η πιθανότητα αθέτησης αντιπροσωπεύει την πιθανότητα αθέτησης μιας έκθεσης και υπολογίζεται με βάση το ποσοστό αθέτησης όπως προσδιορίζεται από εξωτερικά δεδομένα που λαμβάνουν υπόψη την αξιολόγηση έκθεσης του Συγκροτήματος, καθώς και μελλοντικές πληροφορίες που βασίζονται σε μακροοικονομικές εισροές.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Μέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (συνέχεια)

Έκθεση σε αθέτηση

Η έκθεση σε αθέτηση αντιπροσωπεύει την αναμενόμενη έκθεση σε περίπτωση αθέτησης υποχρέωσης κατά τη διάρκεια ζωής ενός χρηματοπιστωτικού μέσου, λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες αποπληρωμές, τις πληρωμές τόκων και τα δεδουλευμένα. Ο ορισμός της έκθεσης σε αθέτηση διαφοροποιείται για τις ακόλουθες κατηγορίες: ανακυκλούμενα και μη ανακυκλούμενα ποσά.

Για τα μη ανακυκλούμενα ποσά, ο όρος βασίζεται στη συμβατική διάρκεια της έκθεσης και τόσο οι εντός όσο και εκτός ισολογισμού εκθέσεις αποσβένονται σύμφωνα με το κύριο συμβατικό χρονοδιάγραμμα πληρωμών κάθε έκθεσης. Για τα ανακυκλούμενα ποσά, η προβλεπόμενη έκθεση σε αθέτηση είναι η λογιστική αξία συν τον συντελεστή πιστωτικής μετατροπής που εφαρμόζεται στο μη αναληφθέν ποσό.

Απώλεια σε περίπτωση αθέτησης

Η απώλεια σε περίπτωση αθέτησης αντιπροσωπεύει μια εκτίμηση της ζημίας εάν η αθέτηση συμβεί σε μια δεδομένη στιγμή. Συνήθως εκφράζεται ως ποσοστό της έκθεσης σε αθέτηση. Το μοντέλο της απώλειας λόγω αθέτησης λαμβάνει υπόψη παραμέτρους όπως τα ιστορικά ποσοστά ζημίας ή/και ανάκτησης (που εκτιμώνται χρησιμοποιώντας τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά δεδομένα), καθώς και την αξία των εξασφαλίσεων που προεξοφλείται στην παρούσα αξία, καθορίζοντας το ποσό του αναμενόμενου ελλείμματος.

Δάνεια και ποσά εισπρακτέα από συγγενικά μέρη

Για τα υπόλοιπα με συγγενικά μέρη και χρηματοοικονομικές εγγυήσεις προς συγγενικά μέρη, η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ικανότητα τους με βάση την εκτίμηση της συνολικής απόδοσης και την οικονομική κατάσταση του Συγκροτήματος εταιρειών Cyprus Trading Corporation Plc ('CTC'). Τα υπόλοιπα με συγγενικά μέρη καθώς και οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις που δίνονται σε συγγενικά μέρη κατηγοριοποιήθηκαν στο Στάδιο 1 ή Στάδιο 2, ανάλογα με το εάν υπήρχε σημαντική αλλαγή στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση.

Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο

Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο χρησιμοποιούνται οι ίδιοι μέθοδοι με αυτούς που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για υπόλοιπα με συγγενικά μέρη αφού ο πιστωτικός κίνδυνος είναι άμεσα συνδεδεμένος με την συνολική απόδοση και την οικονομική κατάσταση του Συγκροτήματος εταιρειών CTC.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά οι υποθέσεις που υποστηρίζουν το μοντέλο της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς της Εταιρείας και του Συγκροτήματος:

Κατηγορία	Ορισμός ανά κατηγορία	Βάση για την αναγνώριση της αναμενόμενης πρόβλεψης για πιστωτικές ζημιές	Βάση υπολογισμού των εισοδημάτων από τόκους
Εξυπηρετούμενο	Αντισυμβαλλόμενα μέρη για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος συνάδει με τις αρχικές προβλέψεις	Στάδιο 1: 12 μήνες αναμενόμενες ζημιές. Όταν ο αναμενόμενος χρόνος ζωής ενός περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερος από 12 μήνες, οι αναμενόμενες ζημιές επιμετρώνται στην αναμενόμενη διάρκεια ζωής του.	Μικτή λογιστική αξία
Υπό-εξυπηρετούμενο	Αντισυμβαλλόμενα μέρη για τα οποία σημειώθηκε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε σύγκριση με τις αρχικές προσδοκίες (Βλέπε «Σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου» για περιγραφή σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου)	Στάδιο 2: Αναμενόμενες ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Μικτή λογιστική αξία
Μη εξυπηρετούμενο	Αντισυμβαλλόμενα μέρη τα οποία είναι πιστωτικά απομειωμένα (Βλέπε «Ορισμός της αθέτησης» για περισσότερες πληροφορίες)	Στάδιο 3: Αναμενόμενες ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής	Αποσβεσμένη λογιστική αξία (καθαρή από πρόβλεψη)

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία παρουσίασης των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων ήταν:

Δάνεια σε συγγενικά μέρη

	2021			2020		
	Μικτή λογιστική αξία	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	Καθαρή λογιστική αξία	Μικτή λογιστική αξία	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	Καθαρή λογιστική αξία
	€	€	€	€	€	€
Το Συγκρότημα						
Εξυπηρετούμενα	30.297.134	(1.030.000)	29.267.134	31.278.460	(1.080.000)	30.198.460
Υπο-εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
Μη-εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
	<u>30.297.134</u>	<u>(1.030.000)</u>	<u>29.267.134</u>	<u>31.278.460</u>	<u>(1.080.000)</u>	<u>30.198.460</u>
Η Εταιρεία						
Εξυπηρετούμενα	30.297.134	(1.030.000)	29.267.134	31.278.460	(1.080.000)	30.198.460
Υπο-εξυπηρετούμενα	11.090.656	(2.114.081)	8.976.575	11.220.279	(1.304.713)	9.915.566
Μη-εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
	<u>41.387.790</u>	<u>(3.144.081)</u>	<u>38.243.709</u>	<u>42.498.739</u>	<u>(2.384.713)</u>	<u>40.114.026</u>

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη

	2021			2020		
	Μικτή λογιστική αξία €	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές €	Καθαρή λογιστική αξία €	Μικτή λογιστική αξία €	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές €	Καθαρή λογιστική αξία €
Το Συγκρότημα						
Εξυπηρετούμενα	1.476.577	(53.000)	1.423.577	1.200.478	-	1.200.478
Υπο-εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
Μη-εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
	<u>1.476.577</u>	<u>(53.000)</u>	<u>1.423.577</u>	<u>1.200.478</u>	<u>-</u>	<u>1.200.478</u>
Η Εταιρεία						
Εξυπηρετούμενα	1.422.857	(53.000)	1.369.857	1.200.478	-	1.200.478
Υπο-εξυπηρετούμενα	720	-	720	720	-	720
Μη-εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
	<u>1.423.577</u>	<u>(53.000)</u>	<u>1.370.577</u>	<u>1.201.198</u>	<u>-</u>	<u>1.201.198</u>

Άλλα εισπρακτέα

	2021			2020		
	Μικτή λογιστική αξία €	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές €	Καθαρή λογιστική αξία €	Μικτή λογιστική αξία €	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές €	Καθαρή λογιστική αξία €
Το Συγκρότημα						
Εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
Υπο-εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
Μη-εξυπηρετούμενα	547.222	(496.084)	51.138	555.335	(496.084)	59.251
	<u>547.222</u>	<u>(496.084)</u>	<u>51.138</u>	<u>555.335</u>	<u>(496.084)</u>	<u>59.251</u>
Η Εταιρεία						
Εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
Υπο-εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
Μη-εξυπηρετούμενα	659.685	(496.084)	163.601	510.331	(496.084)	14.247
	<u>659.685</u>	<u>(496.084)</u>	<u>163.601</u>	<u>510.331</u>	<u>(496.084)</u>	<u>14.247</u>

Εταιρικές εγγυήσεις και μελλοντική δέσμευση προς την μητρική εταιρεία

Ο πρωταρχικός σκοπός αυτών των μέσων είναι να διασφαλιστεί ότι τα κεφάλαια είναι διαθέσιμα σε έναν οφειλέτη, όπως απαιτείται. Οι εγγυήσεις που αντιπροσωπεύουν αμετάκλητες διαβεβαιώσεις ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα θα προβεί σε πληρωμές σε περίπτωση που ο αντισυμβαλλόμενος δεν μπορεί να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του έναντι τρίτων, φέρουν τον ίδιο πιστωτικό κίνδυνο με τα δάνεια εισπρακτέα. Οι δεσμεύσεις για τη χορήγηση πίστωσης αντιπροσωπεύουν το ποσό των μη εκταμιευμένων δεσμεύσεων για παροχή πίστωσης με τη μορφή δανείων ή εγγυήσεων. Όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο από δεσμεύσεις για την παροχή πίστωσης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα ενδέχεται να εκτεθεί σε ζημιά για ποσό ίσο με το μη εκταμιευμένο ποσό των δεσμεύσεων, εάν τα μη εκταμιευμένα ποσά αναληφθούν.

Για τις συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης, η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα καθίσταται συμβαλλόμενο μέρος της αμετάκλητης δέσμευσης θεωρείται η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης για τους σκοπούς της αξιολόγησης του χρηματοοικονομικού μέσου απομείωσης. Κατά την αξιολόγηση του κατά πόσον έχει σημειωθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση μιας σύμβασης χρηματοοικονομικής εγγύησης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα λαμβάνει υπόψη τις αλλαγές στον κίνδυνο αθέτησης της σύμβασης από τον συγκεκριμένο οφειλέτη.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Εταιρικές εγγυήσεις και μελλοντική δέσμευση προς την μητρική εταιρεία (συνέχεια)

Για συμβάσεις χρηματοοικονομικών εγγυήσεων, η έκθεση περιλαμβάνει το ποσό του εγγυημένου χρέους που έχει αναληφθεί κατά την ημερομηνία αναφοράς, μαζί με τυχόν πρόσθετα εγγυημένα ποσά που αναμένεται να αναληφθούν από τον δανειολήπτη στο μέλλον.

Για μια σύμβαση χρηματοοικονομικής εγγύησης, δεδομένου ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα υποχρεούται να πραγματοποιεί πληρωμές μόνο σε περίπτωση αθέτησης υποχρέωσης από τον οφειλέτη σύμφωνα με τους όρους του εγγυημένου μέσου, το αναμενόμενο περιθώριο ζημιών είναι οι αναμενόμενες πληρωμές για την αποζημίωση του κατόχου για πιστωτική ζημία που υφίσταται μείον τυχόν ποσά που η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναμένει να λάβει από τον κάτοχο, ο οφειλέτης ή οποιοδήποτε άλλο μέρος.

Στο τέλος της περιόδου αναφοράς, οι διευθυντές της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αξιολόγησαν την κατάσταση ληξιπρόθεσμων οφειλών υπό εγγύηση και κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι δεν υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση των συμβάσεων χρηματοοικονομικής εγγύησης. Αντίστοιχα, το περιθώριο ζημιών για σύμβαση χρηματοοικονομικής εγγύησης που εκδίδεται από την Εταιρεία και το Συγκρότημα επιμετράται σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές 12 μηνών.

Οι εταιρικές εγγυήσεις και η μελλοντική δέσμευση προς την μητρική εταιρεία κατηγοριοποιήθηκαν στο Στάδιο 1.

Η πολιτική του Συγκροτήματος και της Εταιρείας είναι να παραχωρούν εγγυήσεις μόνο για τραπεζικά δάνεια και τραπεζικές διευκολύνσεις συγγενικών μερών. Οι εγγυήσεις που παραχωρήθηκαν μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2021 παρουσιάζονται στη Σημείωση 27 των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που περιλαμβάνονται στον ισολογισμό του Συγκροτήματος και της Εταιρείας παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος - δανεισμός	1.579.084	1.576.084	3.693.165	2.880.797
Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο	1.810.000	1.960.000	-	-
Εταιρικές εγγυήσεις	2.249.094	4.214.134	1.148.754	2.379.202
Μελλοντική δέσμευση προς την μητρική εταιρεία	-	-	1.810.000	1.960.000
Σύνολο	<u>5.638.178</u>	<u>7.750.218</u>	<u>6.651.919</u>	<u>7.219.999</u>

Για το υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο κατηγοριοποιήθηκε στο Στάδιο 1.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Η κίνηση στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Την 1 Ιανουαρίου	7.750.218	6.269.084	7.219.999	4.098.977
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση το ΔΠΧΑ9:				
- Στάδιο 1	(2.112.040)	1.481.134	(1.377.448)	1.816.309
- Στάδιο 2	-	-	809.369	1.304.713
Στις 31 Δεκεμβρίου	5.638.178	7.750.218	6.651.920	7.219.999

Η επίδραση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για το έτος παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	(3.000)	(1.080.000)	(812.369)	(2.384.713)
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εταιρικές εγγυήσεις	1.965.040	1.558.866	1.230.448	1.223.691
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για συμβατικό περιουσιακό στοιχείο	150.000	(1.960.000)	-	-
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για μελλοντική δέσμευση προς την μητρική εταιρεία			150.000	(1.960.000)
	2.112.040	(1.481.134)	568.079	(3.121.022)

Οι γνωστοποιήσεις για την αναμενόμενη πιστωτική ζημιά σε Εταιρικές εγγυήσεις που έδωσε η Εταιρεία σε θυγατρικές βρίσκονται στη σημείωση 27.

Η αναμενόμενη πιστωτική ζημιά από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος αυξήθηκε κατά €3.000 για το Συγκρότημα και €812.369 για την Εταιρεία. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αλλαγή των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό της πιστωτικής ζημίας για τον δανεισμό από την μητρική εταιρεία και τον δανεισμό από άλλα συγγενικά μέρη.

Η αναμενόμενη πιστωτική ζημιά από συμβατικό περιουσιακό στοιχείο δεν παρουσίασε σημαντική μεταβολή κατά την διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν κατέχουν οποιεσδήποτε εγγυήσεις για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά τους στοιχεία.

Τα μετρητά στην τράπεζα αναλύονται ως ακολούθως με βάση το δείκτη εξωτερικής πιστοληπτικής αξιολόγησης του οίκου Moody's.

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Ba1	170.126	-	161.205	-
B1	-	157.022	-	108.638
Χωρίς αξιολόγηση	4.004	4.512	2.669	2.972
	174.130	161.534	163.874	111.610

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.2 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν οι λήξεις των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εφαρμόζουν διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων ζημιών, όπως η διατήρηση ικανοποιητικών ποσών μετρητών και άλλων περιουσιακών στοιχείων με υψηλή ρευστότητα και η διατήρηση ενός ικανοποιητικού ποσού σε διαθέσιμες πιστωτικές διευκολύνσεις.

Η Διεύθυνση παρακολουθεί τις κυμαινόμενες προβλέψεις του αποθεματικού ρευστότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας που περιλαμβάνει αχρησιμοποίητες δανειοληπτικές διευκολύνσεις (Σημείωση 24) και μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στη βάση των αναμενόμενων ταμειακών ροών.

Ο δανεισμός του Συγκροτήματος και της Εταιρείας είναι εξασφαλισμένος με εγγυήσεις από συγγενικές εταιρείες (Σημείωση 24), ενώ το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχει εγγυηθεί δανεισμό συγγενικών εταιρειών (Σημείωση 27).

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζουν υψηλό κίνδυνο ρευστότητας από υψηλή συγκέντρωση των δραστηριοτήτων τους σε συγκεκριμένο κλάδο ή πελατολόγιο.

Πιο κάτω παρουσιάζονται οι συμβατικές λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, περιλαμβανομένων των εκτιμημένων πληρωμών τόκου:

Το Συγκρότημα

	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Εντός 12 μηνών	1-2 έτη	2-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€
31 Δεκεμβρίου 2021						
Τραπεζικός δανεισμός	12.627.956	13.139.388	13.139.388	-	-	-
Τραπεζικά παρατραβήγματα	600.710	600.710	600.710	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	17.598.743	21.778.445	-	-	-	21.778.445
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	2.884.657	2.884.657	2.884.657	-	-	-
Σύνολο	33.712.066	38.403.200	16.624.755	-	-	21.778.445
31 Δεκεμβρίου 2020						
Τραπεζικός δανεισμός	11.960.195	12.444.583	12.444.583	-	-	-
Τραπεζικά παρατραβήγματα	560.916	560.916	560.916	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	11.195.385	13.854.289	-	-	-	13.854.289
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	3.275.370	3.275.370	3.275.370	-	-	-
Σύνολο	26.991.866	30.135.158	16.280.869	-	-	13.854.289

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.2 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Η Εταιρεία

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
31 Δεκεμβρίου 2021						
Τραπεζικός δανεισμός	12.627.956	13.139.388	13.139.388	-	-	-
Τραπεζικά παρατραβήγματα	600.710	600.710	600.710	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	72.748.242	90.025.950	-	-	-	90.025.950
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	2.199.974	2.199.974	2.199.974	-	-	-
Σύνολο	88.176.882	105.966.022	15.940.072	-	-	90.025.950
31 Δεκεμβρίου 2020						
Τραπεζικός δανεισμός	11.960.195	12.444.583	12.444.583	-	-	-
Τραπεζικά παρατραβήγματα	560.916	560.916	560.916	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	73.237.393	90.631.274	-	-	-	90.631.274
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	2.662.510	2.662.510	2.662.510	-	-	-
Σύνολο	88.421.014	106.299.283	15.668.009	-	-	90.631.274

6.3 Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων να διακυμαίνεται εξαιτίας αλλαγών στις τιμές της αγοράς. Ο κίνδυνος τιμής αγοράς περιλαμβάνει κυρίως τον κίνδυνο από αλλαγές στις τιμές επενδύσεων και στα επιτόκια.

6.3.1 Κίνδυνος τιμών επενδύσεων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες υπόκεινται σε κίνδυνο τιμής αγοράς λόγω αβεβαιότητας ως προς τις μελλοντικές τιμές των επενδύσεων.

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση στην αξία των μετοχών που κατέχει το Συγκρότημα κατά 5% στις 31 Δεκεμβρίου 2021 θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση στα ίδια κεφάλαια κατά €88 (2020: €88) και στα αποτελέσματα κατά €88 (2020: €88). Σε περίπτωση μείωσης κατά 5% θα προκύψει ισόποση αλλά αντίθετη επίδραση στα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα.

Η ανάλυση ευαισθησίας στην αξία των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες της Εταιρείας παρουσιάζεται στην Σημείωση 18.

6.3.2 Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος όπου η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων διακυμαίνεται εξαιτίας αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Καθώς το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν σημαντικά περιουσιακά στοιχεία που φέρουν τόκο, τα έσοδα και η ροή μετρητών από εργασίες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας εξαρτώνται από αλλαγές στα επιτόκια της αγοράς. Τα επιτόκια των περισσότερων περιουσιακών στοιχείων που φέρουν τόκο είναι σταθερά και εκθέτουν το Συγκρότημα και την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά την εύλογη αξία. Το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων που φέρουν τόκο προέρχεται από συγγενικές εταιρείες. Τα επιτόκια καθορίζονται από τη Διεύθυνση του Συγκροτήματος και αναθεωρούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.3 Κίνδυνος αγοράς (συνέχεια)

6.3.2 Κίνδυνος επιτοκίου (συνέχεια)

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο επιτοκίου αναφορικά με το δανεισμό τους. Ο δανεισμός σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει το Συγκρότημα και την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές. Ο δανεισμός σε σταθερά επιτόκια εκθέτει το Συγκρότημα και την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά την εύλογη αξία.

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

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

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	(13.228.666)	(12.521.111)	(13.228.666)	(12.521.111)
Σύνολο	(13.228.666)	(12.521.111)	(13.228.666)	(12.521.111)
Χρηματοοικονομικά μέσα σταθερού επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	20.653.669	30.198.460	28.600.244	40.114.026
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	(16.492.421)	(11.195.385)	(72.748.242)	(73.237.393)
Σύνολο	4.161.248	19.003.075	(44.147.998)	(33.123.367)

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 1% στις 31 Δεκεμβρίου 2021 θα είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση στα ίδια κεφάλαια και στα αποτελέσματα όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες και συγκεκριμένα οι τιμές συναλλάγματος παραμένουν σταθεροί. Σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων κατά 1% θα προκύψει ισόποση αλλά αντίθετη επίδραση στα ίδια κεφάλαια και στα αποτελέσματα.

Όσον αφορά τα χρηματοοικονομικά μέσα σταθερού επιτοκίου, οι διακυμάνσεις στα επιτόκια δεν αναμένεται να έχουν επίδραση στα ίδια κεφάλαια και στα αποτελέσματα.

Το Συγκρότημα

	Ίδια κεφάλαια		Αποτελέσματα	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου	132.287	125.211	132.287	125.211

Η Εταιρεία

	Ίδια κεφάλαια		Αποτελέσματα	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου	132.287	125.211	132.287	125.211

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.4 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

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

Η σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 2020 ήταν ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021 €	2020 €	2021 €	2020 €
Σύνολο δανεισμού (Σημ. 24)	30.827.409	23.716.496	85.976.908	85.758.504
Μείον: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 21)	(174.130)	(161.534)	(163.874)	(111.610)
Καθαρός δανεισμός	30.653.279	23.554.962	85.813.034	85.646.894
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	64.361.023	61.691.796	43.641.739	38.158.973
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	95.014.302	85.246.758	129.454.774	123.805.867
Σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	32,26%	27,63%	66,29%	69,18%

6.5 Εκτίμηση δίκαιων αξιών

Οι πιο κάτω πίνακες αναλύουν 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).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.5 Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

Οι πιο κάτω πίνακες παρουσιάζουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας τα οποία είναι υπολογισμένα σε δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

Το Συγκρότημα

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
31 Δεκεμβρίου 2021				
Περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	1.763	-	-	1.763
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	1.763	-	-	1.763
31 Δεκεμβρίου 2020				
Περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	1.763	-	-	1.763
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	1.763	-	-	1.763

Η Εταιρεία

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
31 Δεκεμβρίου 2021				
Περιουσιακά στοιχεία				
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	-	-	84.135.883	84.135.883
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	-	-	84.135.883	84.135.883
31 Δεκεμβρίου 2020				
Περιουσιακά στοιχεία				
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	-	-	78.854.644	78.854.644
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	-	-	78.854.644	78.854.644

Δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ Επιπέδου 1 και 2 κατά τη διάρκεια του έτους.

Χρηματοοικονομικά μέσα Επιπέδου 1

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπορεύονται σε ενεργές 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 και το Συγκρότημα είναι η τρέχουσα τιμή προσφοράς. Αυτά τα μέσα περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1. Τα μέσα που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 περιλαμβάνουν επενδύσεις σε μετοχές στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου που ταξινομούνται ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κρατούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

6 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

6.5 Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα Επιπέδου 2 και Επιπέδου 3

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν εμπορεύονται σε ενεργή αγορά (για παράδειγμα, μετοχικοί τίτλοι που δεν είναι εισηγμένοι σε χρηματιστήριο) ή που είναι εισηγμένοι αλλά για τους οποίους δεν υπάρχει ενεργή αγορά 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 βασίζονται 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.
- Προσαρμοσμένα συγκρίσιμα πολλαπλάσια τιμών προς λογιστική αξία.
- Άλλες τεχνικές όπως ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Αναφερθείτε στη Σημείωση 16 για τις γνωστοποιήσεις των δίκαιων αξιών των επενδύσεων σε ακίνητα και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αντίστοιχα επιμετρώνται σε δίκαιη αξία.

6.6 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν έχουν οποιαδήποτε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ή χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που υπόκεινται σε συμψηφισμό, επιβληθεί κύρια συμφωνία συμψηφισμού ή οποιεσδήποτε παρόμοιες συμφωνίες.

7 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

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

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

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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

7 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές (συνέχεια)

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία κάνουν υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Ως αποτέλεσμα, οι λογιστικοί υπολογισμοί σπανίως ισούνται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Οι υπολογισμοί και οι παραδοχές που πιθανόν να προκαλέσουν ουσιώδη αναπροσαρμογή στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος παρουσιάζονται πιο κάτω.

7.1 Κρίσεις

Πληροφορίες για κρίσεις στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών οι οποίες έχουν την πιο σημαντική επίδραση στα ποσά που αναγνωρίστηκαν στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται στις ακόλουθες σημειώσεις:

- Σημείωση 2.2: Βάση ετοιμασίας – Συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Σημείωση 18: Επένδυση στη θυγατρική Εταιρεία LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited.
- Σημείωση 20: Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο.

7.2 Παραδοχές και εκτιμήσεις

Πληροφορίες για παραδοχές και εκτιμήσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς οι οποίες έχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις αναπροσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος περιγράφονται πιο.

7.2.1 Δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα

Η δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Δυσμενείς εξελίξεις στην ενοικίαση ακινήτων ή στις συγκριτικές αξίες ακινήτων ή στις παραδοχές που χρησιμοποίησε η Διεύθυνση, θα έχει ανάλογες επιπτώσεις στις αξίες των ακινήτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Η ευαισθησία σχετικών υπολογισμών είναι σημαντική και παρουσιάζεται στη Σημείωση 16.

7.2.2 Δίκαιη αξία επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες

Η δίκαιη αξία των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες, προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Αλλαγές στα προεξοφλητικά επιτόκια, θα επηρεάσουν τη δίκαιη αξία των εισπρακτέων των θυγατρικών εταιρειών και θα έχει ως αποτέλεσμα να επηρεαστεί η καθαρή θέση των θυγατρικών εταιρειών που αποτελεί την βάση υπολογισμού της δίκαιης αξίας των επενδύσεων. Επίσης δυσμενείς εξελίξεις στην ενοικίαση ακινήτων ή στις συγκριτικές αξίες ακινήτων ή στις παραδοχές που χρησιμοποίησε η Διεύθυνση, θα έχει ανάλογες επιπτώσεις στις αξίες των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες. Τέλος η αξία της θυγατρικής εταιρείας LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited επηρεάζεται από τον χρόνο έκδοσης της πολεοδομικής άδειας Η ευαισθησία σχετικών υπολογισμών είναι σημαντική και παρουσιάζεται στις Σημειώσεις 6 και 18.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

7 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές (συνέχεια)

7.2.3 Αναμενόμενες πιστωτικών ζημιές χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και συμβατικού περιουσιακού στοιχείου

Οι αναμενόμενες μελλοντικές ζημιές για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο βασίζονται σε παραδοχές σχετικά με τους κινδύνους αθέτησης και τις αναμενόμενες ζημιές. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιεί κρίση για να κάνει αυτές τις υποθέσεις και να επιλέξει τις εισροές για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, με βάση το ιστορικό της Εταιρείας στο παρελθόν, τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς καθώς και εκτιμήσεις των μελλοντικών εκτιμήσεων στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς. Λεπτομέρειες σχετικά με τις βασικές παραδοχές και τις εισροές που χρησιμοποιήθηκαν παρατίθενται στις Σημειώσεις 6, 19 και 20.

7.2.4 Αναμενόμενες πιστωτικών ζημιές χρηματοοικονομικών εγγυήσεων

Οι αναμενόμενες μελλοντικές ζημιές για τις χρηματοοικονομικές εγγυήσεις βασίζεται σε παραδοχές σχετικά με τους κινδύνους αθέτησης και τις αναμενόμενες ζημιές. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία χρησιμοποιούν την κρίση για να κάνουν αυτές τις υποθέσεις και να επιλέξουν τις εισροές για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, με βάση το ιστορικό του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στο παρελθόν, τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς καθώς και εκτιμήσεις των μελλοντικών εκτιμήσεων στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς. Επίσης, το ύψος της πρόβλεψης υπολογίζεται στο μικτό δεσμευτικό ποσό το οποίο αντιπροσωπεύει το ποσό των εταιρικών εγγυήσεων που έδωσε η Εταιρεία και το Συγκρότημα μείον την αξία των υποθηκών σε ακίνητα που αφορούσε τα δάνεια και μείον τυχόν δάνεια που οφείλει η Εταιρεία και το Συγκρότημα στα μέρη που δόθηκε η εταιρική εγγύηση. Στο ποσό που παραμένει έγινε ο υπολογισμός με βάση το ποσοστό πρόβλεψης ζημιάς. Λεπτομέρειες σχετικά με τις βασικές παραδοχές και τις εισροές που χρησιμοποιήθηκαν παρατίθενται στις Σημειώσεις 6 και 27.

8 Άλλα έσοδα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Συμβουλευτικές υπηρεσίες	265.257	211.148	300.562	258.075
Υπηρεσίες διαχείρισης χώρου στάθμευσης	131.303	-	-	-
Άλλο εισόδημα	-	418	10.393	12.984
Σύνολο	396.560	211.566	310.955	271.059

Οι συμβουλευτικές υπηρεσίες αντιπροσωπεύουν υπηρεσίες διοικητικής φύσης που δόθηκαν σε συγγενικές εταιρείες (Σημ. 28).

9 Άλλες ζημιές – καθαρά

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός				
Κέρδος από πωλήσεις (Σημ. 15)	-	2.500	-	2.500
Άλλες ζημιές	(3.054)	(449.488)	(3.054)	(449.488)
Σύνολο άλλων ζημιών	(3.054)	(446.988)	(3.054)	(446.988)

Οι άλλες ζημιές του προηγούμενου έτους προέρχονται από υποχρέωση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για πληρωμή υποχρεώσεων θυγατρικής εταιρείας που πωλήθηκε τα προηγούμενα χρόνια.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

10 Ανάλυση εξόδων κατά είδος

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 15)	32.777	40.509	1.707	4.013
Αμοιβή συμβούλων (Σημ. 28.6)	31.540	31.090	31.540	31.090
Επαγγελματικά δικαιώματα	468.092	462.847	370.722	412.884
Έξοδα κτιρίων και εγκαταστάσεων	28.969	160.172	21.368	13.831
Έξοδα γραφείου	32.391	28.312	31.868	27.782
Ασφάλειες	32.641	50.240	13.036	23.968
Αμοιβή ελεγκτών	81.253	58.129	43.576	40.000
Αμοιβή ελεγκτών – προηγούμενα έτη	268.000	175.980	268.000	175.024
Νομικά έξοδα	57.379	8.205	57.379	8.205
Χρεώσεις τραπεζών	864	17.904	169	16.667
Δωρεές και συνδρομές	383	-	383	-
Έξοδα Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	19.647	31.817	19.647	31.817
Κόστος προσωπικού (Σημ. 11)	483.966	480.356	437.515	421.210
Διαφημιστικά και άλλα έξοδα προώθησης	7.306	4.272	7.306	4.272
Φόροι και άδειες	14.740	37.943	308	2.597
Έξοδα Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης	1.000	-	1.000	-
Λοιπά έξοδα	154.120	80.400	125.550	68.967
Χρέωση απομείωσης για επισφαλή χρέη	29.017	-	-	-
Συνολικό κόστος γενικών εξόδων και εξόδων διοικητικής λειτουργίας	1.744.086	1.668.176	1.431.073	1.282.327

Οι συνολικές αμοιβές που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτικό γραφείο για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ανήλθαν σε €81.253 (2020: €58.129) και €43.576 (2020: €40.000) αντίστοιχα. Επίσης, κατά την διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 αναγνωρίστηκαν μη επαναλαμβανόμενες αμοιβές ύψους €268.000 (2020: €175.980) που αφορούν ελέγχους προηγούμενων ετών.

Οι συνολικές αμοιβές που χρεώθηκαν από το νόμιμο ελεγκτικό γραφείο του Συγκροτήματος και στις Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 για στις υπηρεσίες εξακρίβωσης ήταν ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Υπηρεσίες φορολογικών συμβούλων	10.950	60.000	2.800	60.000

11 Κόστος προσωπικού

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Μισθοί	413.607	418.624	372.162	363.663
Κοινωνικές ασφάλισεις και άλλα ταμεία	60.114	52.485	55.438	48.500
Εισφορές στο Ταμείο προνοίας	10.245	9.247	9.915	9.047
Σύνολο	483.966	480.356	437.515	421.210
Μέσος όρος απασχοληθέντος προσωπικού κατά τη διάρκεια του έτους	13	15	10	10

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

12 Χρηματοδοτικά (έξοδα)/έσοδα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Χρεωστικοί και χρηματοδοτικοί τόκοι πληρωτέοι για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που δεν επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:				
Χρεωστικοί τόκοι:				
Τραπεζικά δάνεια	(667.609)	(1.550.432)	(667.612)	(1.550.432)
Τραπεζικές διευκολύνσεις	(45.106)	(8.785)	(45.103)	(8.778)
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (Σημ. 28.4)	(245.834)	(951.229)	(235.766)	(951.229)
Δανεισμός από θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 28.4)	-	-	(2.481.282)	(2.108.715)
Σύνολο χρεωστικών τόκων	(958.549)	(2.510.446)	(3.429.763)	(4.619.154)
Καθυστερημένη φορολογία	-	(5)	-	(5)
Σύνολο χρηματοδοτικών εξόδων	(958.549)	(2.510.451)	(3.429.763)	(4.619.159)
Σύνολο πιστωτικών τόκων που υπολογίζονται με βάση το πραγματικό επιτόκιο από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος				
Πιστωτικοί τόκοι:				
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 28.5)	-	-	437.705	548.146
Δάνεια σε συγγενικές εταιρείες (Σημ. 28.5)	1.147.365	666.458	1.147.365	666.458,00
Σύνολο χρηματοδοτικών εσόδων	1.147.365	666.458	1.585.070	1.214.604
Σύνολο χρηματοδοτικών εσόδων/(εξόδων) - καθαρά	188.816	(1.843.993)	(1.844.693)	(3.404.555)

13 Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	Όπως αναπροσαρμόστηκε 2020	2021	Όπως αναπροσαρμόστηκε 2020
	€	€	€	€
Τρέχουσα φορολογία:				
Αμυντική εισφορά	22.609	14.769	90	-
Συνολική τρέχουσα φορολογία	22.609	14.769	90	-
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ. 25)				
Δημιουργία και αντιστροφή προσωρινών διαφορών	10.097	(9.433.698)	(4.293)	(1.105.675)
Συνολική αναβαλλόμενη φορολογία	10.097	(9.433.698)	(4.293)	(1.105.675)
(Πίστωση)/χρέωση φορολογίας	32.706	(9.418.929)	(4.203)	(1.105.675)

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

13 Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας (συνέχεια)

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

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021 €	Όπως αναπροσαρμόστηκε 2020 €	2021 €	Όπως αναπροσαρμόστηκε 2020 €
Κέρδος / (Ζημιά) πριν τη φορολογία	2.701.933	(2.690.799)	197.324	(7.802.042)
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμόσιμο ποσοστό εταιρικής φορολογίας ύψους 12,5%	337.742	(336.350)	24.666	(975.255)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	45.833	559.849	127.460	1.315.623
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(396.364)	(599.785)	(512.452)	(810.915)
Διαφορά συντελεστή εταιρικού φόρου και φόρου κεφαλαιουχικών κερδών και επίδραση πληθωρισμού	10.097	(9.313.601)	(4.293)	(492.013)
Επίδραση χρησιμοποίησης φορολογικών ζημιών προηγούμενων ετών για τις οποίες δεν έγινε πρόνοια αναβαλλόμενης φορολογίας	12.789	216.310	360.326	(143.115)
Φορολογία προηγούμενων ετών	-	14.507	-	-
Αμυντική εισφορά	22.609	14.769	90	-
Πρόστιμο	-	25.372	-	-
(Πίστωση)/χρέωση φορολογίας	32.706	(9.418.929)	(4.203)	(1.105.675)

Ο συντελεστής φόρου εισοδήματος για την Εταιρεία είναι 12,5%.

Φορολογικές ζημιές μέχρι 5 ετών μπορούν να μεταφερθούν και να χρησιμοποιηθούν έναντι φορολογικών κερδών.

Κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, οι τόκοι μπορεί να εξαιρούνται από φόρο εισοδήματος και να υπόκεινται μόνο σε έκτακτη εισφορά για την άμυνα με ποσοστό 30%.

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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

14 Κέρδη/(Ζημιές) ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη/(οι βασικές ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση το κέρδος/(της ζημιάς) που αναλογεί στις κατόχους μετοχών της Εταιρείας με το μεσοσταθμικό αριθμό εκδομένων μετοχών κατά τη διάρκεια του έτους μη περιλαμβανομένων των συνηθισμένων μετοχών που αγοράζονται από την Εταιρεία και που κρατούνται ως ίδιες μετοχές (Σημ. 22).

Οι αναπροσαρμοσμένες ζημιές ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση της ζημιάς που αναλογεί στους κατόχους μετοχών της Εταιρείας με τον αναπροσαρμοσμένο μεσοσταθμικό αριθμό εκδομένων και υπό έκδοση μετοχών.

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	Όπως αναπροσαρμόστηκε 2020	2021	Όπως αναπροσαρμόστηκε 2020
	€	€	€	€
Κέρδος/(ζημιά) που αντιστοιχεί στους μετόχους	2.669.227	6.728.130	201.527	(6.696.367)
Μεσοσταθμικός και αναπροσαρμοσμένος μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών	213.700.539	213.700.539	213.700.539	213.700.539
Βασικά και πλήρως καταμενημένα κέρδη/(ζημιά) ανά μετοχή που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας (σεντ ανά μετοχή)	1,25	3,15	0,09	(3,13)

15 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Το Συγκρότημα

	Βελτιώσεις ενοικιαζόμενων κτιρίων €	Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2020				
Κόστος ή εκτίμηση	35.364	673.758	105.158	814.280
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(26.726)	(536.044)	(105.158)	(667.928)
Καθαρή λογιστική αξία	8.638	137.714	-	146.352
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020				
Αρχική καθαρή λογιστική αξία	8.638	137.714	-	146.352
Προσθήκες	-	5.955	-	5.955
Πωλήσεις	-	-	(43.500)	(43.500)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις – πωλήσεις	-	-	43.500	43.500
Χρέωση απομείωσης - κόστος	-	(478.653)	-	(478.653)
Χρέωση απομείωσης - συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	478.653	-	478.653
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 10)	(1.482)	(39.027)	-	(40.509)
Τελική καθαρή λογιστική αξία	7.156	104.642	-	111.798
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020/ την 1 Ιανουαρίου 2021				
Κόστος ή εκτίμηση	35.364	679.713	61.658	776.735
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(28.208)	(575.071)	(61.658)	(664.937)
Καθαρή λογιστική αξία	7.156	104.642	-	111.798
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021				
Αρχική καθαρή λογιστική αξία	7.156	104.642	-	111.798
Προσθήκες	-	1.277	-	1.277
Πωλήσεις	-	(330)	-	(330)
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 10)	-	(32.777)	-	(32.777)
Τελική καθαρή λογιστική αξία	7.156	72.812	-	79.968
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021				
Κόστος ή εκτίμηση	35.364	680.660	61.658	777.682
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(28.208)	(607.848)	(61.658)	(697.714)
Καθαρή λογιστική αξία	7.156	72.812	-	79.968

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

15 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Στην κατάσταση ταμειακών ροών οι εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού περιλαμβάνουν:

	2021 €	2020 €
Καθαρή λογιστική αξία	330	-
Κέρδος από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 9)	-	2.500
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	<u>330</u>	<u>2.500</u>

Η Εταιρεία

	Βελτιώσεις ενοικιαζόμενων κτιρίων €	Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2020				
Κόστος ή εκτίμηση	24.636	105.204	69.254	199.094
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(24.228)	(99.232)	(69.254)	(192.714)
Καθαρή λογιστική αξία	<u>408</u>	<u>5.972</u>	<u>-</u>	<u>6.380</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020				
Αρχική καθαρή λογιστική αξία	408	5.972	-	6.380
Πωλήσεις	-	-	(43.500)	(43.500)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις – πωλήσεις	-	-	43.500	43.500
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 10)	(408)	(3.605)	-	(4.013)
Τελική καθαρή λογιστική αξία	<u>-</u>	<u>2.367</u>	<u>-</u>	<u>2.367</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019/ την 1 Ιανουαρίου 2020				
Κόστος ή εκτίμηση	24.636	105.204	25.754	155.594
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(24.636)	(102.837)	(25.754)	(153.227)
Καθαρή λογιστική αξία	<u>-</u>	<u>2.367</u>	<u>-</u>	<u>2.367</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021				
Αρχική καθαρή λογιστική αξία	-	2.367	-	2.367
Προσθήκες	-	698	-	698
Πωλήσεις	-	(330)	(43.500)	(43.830)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις – πωλήσεις	-	-	43.500	43.500
Χρέωση απόσβεσης (Σημ. 10)	-	(1.707)	-	(1.707)
Τελική καθαρή λογιστική αξία	<u>-</u>	<u>1.028</u>	<u>-</u>	<u>1.028</u>
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021				
Κόστος ή εκτίμηση	24.636	105.572	(17.746)	112.462
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(24.636)	(104.544)	17.746	(111.434)
Καθαρή λογιστική αξία	<u>-</u>	<u>1.028</u>	<u>-</u>	<u>1.028</u>

Στην κατάσταση ταμειακών ροών οι εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού περιλαμβάνουν:

	2021 €	2020 €
Καθαρή λογιστική αξία	330	-
Κέρδος από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 9)	-	2.500
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	<u>330</u>	<u>2.500</u>

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

16 Επενδύσεις σε ακίνητα

Το Συγκρότημα

	Πολυ- καταστήματα €	Καταστήματα €	Γραφεία €	Γη που ενοικιάζεται ως χώρος στάθμευσης €	Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται €	Σύνολο 2021 €	Σύνολο 2020 €
Ιεραρχία δίκαιης αξίας	3	3	3	3	3	3	3
Δίκαιη αξία την 1η Ιανουαρίου	6.750.000	1.109.111	5.280.000	-	4.206.000	17.345.111	96.739.111
Πωλήσεις	-	-	-	-	-	-	(78.000.000)
Καθαρή ζημία από προσαρμογές στη δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	-	-	(42.000)	(42.000)	(1.394.000)
Μεταφορά μεταξύ κατηγοριών	-	-	-	1.909.112	(1.909.112)	-	-
Δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου	6.750.000	1.109.111	5.280.000	1.909.112	2.254.888	17.303.111	17.345.111

Η Εταιρεία

	Γη που ενοικιάζεται ως χώρος στάθμευσης €	Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται €	Σύνολο 2021 €	Σύνολο 2020 €
Ιεραρχία δίκαιης αξίας	3	3	3	3
Δίκαιη αξία την 1 Ιανουαρίου	-	1.909.112	1.909.112	19.509.112
Πωλήσεις	-	-	-	(18.000.000)
Καθαρό κέρδος από προσαρμογές στη δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	-	400.000
Μεταφορά μεταξύ κατηγοριών	1.909.112	(1.909.112)	-	-
Δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου	1.909.112	-	1.909.112	1.909.112

Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε ακίνητα αποτιμούνται σε δίκαιη αξία. Το Συγκρότημα κατέχει 5 κατηγορίες επενδύσεων σε ακίνητα, με βάση την υψηλότερη και καλύτερη χρήση (highest and best use), οι οποίες αποτελούνται από πολυκαταστήματα, καταστήματα, γραφεία, γη που ενοικιάζεται ως χώρος στάθμευσης και γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται.

Η μη πραγματοποιηθέντα ζημία δίκαιης αξίας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος €42.000 (2020: €1.394.000) και €Μηδέν (2020: κέρδος €400.000) αντίστοιχα, αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή (Ζημία)/κέρδος δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

Στις 3 Ιουλίου 2020 το πολυκατάστημα Central και η γη επί της οδού Άννης Κορνηνής στη Λευκωσία, που ανήκε στην Εταιρεία τα οποία μετατράπηκαν από γη και πολυκατάστημα σε πολυώροφη οικιστική ανάπτυξη για να αντικατοπτρίζουν την υψηλότερη και καλύτερη χρήση τους (highest and best use) και το Zako Κουμανταρίας που ανήκε στο Συγκρότημα, μεταφέρθηκαν στην Ελληνική Τράπεζα έναντι ανταλλαγής δανεισμού (Σημ.2).

Στις 25 Ιουνίου 2020, το πολυκατάστημα Ολύμπια που ανήκε στη θυγατρική εταιρεία LBSP - Limassol Beach & Seaview Properties Ltd μεταφέρθηκε στην Τράπεζα Κύπρου έναντι ανταλλαγής δανεισμού στην υψηλότερη και καλύτερη χρήση του (highest and best use) (Σημ. 2).

Η πολιτική του Συγκροτήματος και της Εταιρείας είναι να αναγνωρίζει τις μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας δίκαιης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή της αλλαγής στις συνθήκες που προκάλεσαν τη μεταφορά. Δεν πραγματοποιήθηκαν τέτοιες μεταφορές κατά το τρέχον έτος.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Τα τραπεζικά δάνεια είναι εξασφαλισμένα με επενδύσεις σε ακίνητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας με εξασφαλίσεις που ανέρχονται σε €12.755.000 (2020: €12.756.436) και €μηδέν (2020: €μηδέν) αντίστοιχα (Σημ. 24).

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παραχώρησαν υποθήκη σε επενδυτικά ακίνητα αξίας €3.645.000 (2020: €3.645.000) και €1.965.000 (2020: €1.965.000) αντίστοιχα για εξασφάλιση τραπεζικών διευκολύνσεων συγγενικής εταιρείας (Σημ. 27.1).

Στην κατάσταση ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας οι εισπράξεις από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα περιλαμβάνουν:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Καθαρή λογιστική αξία	-	78.000.000	-	18.000.000
Κέρδος/(ζημιά) από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα (Σημ. 2)	-	10.608.000	-	(1.714.000)
Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο (Σημ 20)	-	(40.000.000)	-	-
Ποσό ανταλλαγής έναντι δανεισμού/ Εισπράξεις από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα	-	48.608.000	-	16.286.000

Άλλα ποσά που αναγνωρίστηκαν στον λογαριασμό αποτελεσμάτων είναι τα πιο κάτω:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Εισόδημα από δικαιώματα χρήσης ακινήτων	1.003.979	683.550	-	23.260
Εισόδημα από ενοίκια/χώροι στάθμευσης	4.000	182.504	4.000	-
Σύνολο εισοδημάτων	1.007.979	866.054	4.000	23.260

Στις πλείστες περιπτώσεις τα συμβόλαια προνοούν για εισόδημα που να ισούται με το ψηλότερο ποσό ενός σταθερού ποσού ή ενός ποσοστού των πωλήσεων του ενοικιαστή ανάλογα με το συμβόλαιο.

Δεν υπάρχουν σημαντικά έξοδα που να είναι άμεσα συνδεδεμένα με τις επενδύσεις σε ακίνητα.

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

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Μέχρι 1 έτος	1.106.322	1.035.962	-	-
Από 1 μέχρι 5 έτη	1.387.764	1.265.635	-	-
Μετά από 5 έτη	-	-	-	-
	2.494.086	2.301.597	-	-

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Διαδικασίες εκτίμησης αξιών

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επανεκτιμούνται κάθε χρόνο στις 31 Δεκεμβρίου σε δίκαιη αξία, η οποία είναι η αξία στην ελεύθερη αγορά, όπως εκτιμήθηκε από την Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις σχετικές πληροφορίες που βρίσκονται στη διάθεσή της, περιλαμβανομένων εκτιμήσεων για όλα τα ακίνητα του Συγκροτήματος από τους ανεξάρτητους εκτιμητές Αντώνη Λοΐζου και Συνεργάτες, Ρόης Νικολαΐδης και Κ. Ταλατίνης, Φ Χριστοδούλου τις συνθήκες της αγοράς και άλλα.

Η δίκαιη αξία βασίζεται σε διαδικασίες μιας ενεργούς αγοράς, τροποποιημένη, εάν χρειάζεται για διαφορές στη φύση, τοποθεσία και κατάσταση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου. Εάν η πληροφορία δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιεί εναλλακτικές μεθόδους εκτίμησης όπως πρόσφατες τιμές ή λιγότερο ενεργείς αγορές ή προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Οι εκτιμήσεις αυτές αναθεωρούνται ετησίως από την Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, με βάση εκτιμήσεις ανεξάρτητων εκτιμητών λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες της αγοράς. Αλλαγές στις δίκαιες αξίες αναγνωρίζονται στις κερδοζημιές.

Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε ακίνητα εκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2021 από τη Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος λαμβάνοντας υπόψη τις εκτιμήσεις που έγιναν από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές, τον Αντώνη Λοΐζου & Συνεργάτες, Chartered Surveyors και Ρόης Νικολαΐδης, Κ. Ταλατίνης, Φ. Χριστοδούλου (Εκτιμητές) Λτδ, μέλη της RICS, οι οποίοι είναι κάτοχοι σχετικών αναγνωρισμένων επαγγελματικών προσόντων και έχουν πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων. Για τις επενδύσεις σε ακίνητα, η σημερινή χρήση τους ισοδυναμεί με την υψηλότερη και καλύτερη χρήση.

Το οικονομικό τμήμα της Εταιρείας εξετάζει τις αποτιμήσεις που εκτελούνται από τους ανεξάρτητους εκτιμητές για σκοπούς χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Συζητήσεις σχετικά με τις διαδικασίες αποτίμησης και τα αποτελέσματα μεταξύ του Ανώτερου Οικονομικού Διευθυντή, της Διεύθυνσης και των ανεξάρτητων εκτιμητών πραγματοποιούνται τουλάχιστον μία φορά κάθε έτος. Στο τέλος κάθε οικονομικού έτους το οικονομικό τμήμα της Εταιρείας:

- επαληθεύει όλα τα σημαντικά δεδομένα που χρησιμοποιούνται για την ανεξάρτητη έκθεση εκτίμησης,
- αξιολογεί τις μεταβολές στην αξία αποτίμησης ακινήτων σε σύγκριση με την έκθεση αποτίμησης του προηγούμενου έτους, και
- διεξάγει συζητήσεις με τον ανεξάρτητο εκτιμητή.

Μέθοδοι αποτίμησης στις οποίες βασίζονται οι εκτιμήσεις της δίκαιης αξίας της Διεύθυνσης

Για πολυκαταστήματα, καταστήματα, γραφεία και κτίρια που δεν αξιοποιούνται στην Κύπρο η αποτίμηση προσδιορίζεται με τη χρήση μεθόδων εισοδήματος που βασίζεται στα εξής δεδομένα:

- Εισοδηματική μέθοδος: Η βάση της αξιολόγησης του αναμενόμενου καθαρού εισοδήματος μετά την αφαίρεση των φόρων ακίνητης ιδιοκτησίας και άλλων άμεσων εξόδων και τα καθαρά εισοδήματα που κεφαλαιοποιούνται με την κατάλληλη απόδοση.

Για γη που δεν αξιοποιείται και γη που ενοικιάζεται ως χώρος στάθμευσης, η αποτίμηση προσδιορίζεται με την μέθοδο προσέγγισης σύγκρισης πωλήσεων.

- Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων: Με βάση την τοποθεσία, το μέγεθος και την ποιότητα των ακινήτων και λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αποτίμησης.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Πληροφορίες για εκτιμήσεις εύλογης αξίας χρησιμοποιώντας σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα (Επίπεδο 3) – 31 Δεκεμβρίου 2021

Το Συγκρότημα

Ακίνητο	Εκτίμηση	Τεχνική αποτίμησης	Μη-παρατηρήσιμα δεδομένα	Εύρος μη παρατηρήσιμων δεδομένων (εκτίμηση εύρους ή σημείου)		
				Εισόδημα/Τιμή ανά τ.μ.	Απόδοση ενοικίου	Ευαισθησία δεδομένων
Πολυκαταστήματα - κτίριο	€5.400.000	Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα/ Απόδοση ενοικίου	€3-€7	8%	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ενοικίασης αυξηθεί/(μειωθεί) - Η απόδοση ενοικίου αυξηθεί/(μειωθεί)
Πολυκαταστήματα - χώρος στάθμευσης	€1.350.000	Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Τιμή ανά τ.μ.	€370	-	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ανα τετρ. μέτρο αυξηθεί/(μειωθεί)
Καταστήματα	€1.109.111	Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα/ Απόδοση ενοικίου	€2-€11	7%	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ενοικίασης αυξηθεί/(μειωθεί) - Η απόδοση ενοικίου αυξηθεί/(μειωθεί)
Γραφεία	€5.280.000	Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα/ Απόδοση ενοικίου	€3-€6,5	6,75%	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ενοικίασης αυξηθεί/(μειωθεί) - Η απόδοση ενοικίου αυξηθεί/(μειωθεί)
Κτίρια που δεν αξιοποιούνται	€604.888	Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα/ Απόδοση ενοικίου	€2 - €9	7%	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ενοικίασης αυξηθεί/(μειωθεί) - Η απόδοση ενοικίου αυξηθεί/(μειωθεί)
Γη που δεν αξιοποιείται	€1.650.000	Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Τιμή ανά τ.μ.	€ 430	-	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ανα τετρ. μέτρο αυξηθεί/(μειωθεί)
Γη που ενοικιάζεται ως χώρος στάθμευσης	€1.909.112	Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Τιμή ανά τ.μ.	€1.500	-	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ανα τετρ. μέτρο αυξηθεί/(μειωθεί)
	<u>€17.303.111</u>					

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Πληροφορίες για εκτιμήσεις εύλογης αξίας χρησιμοποιώντας σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα (Επίπεδο 3) – 31 Δεκεμβρίου 2021

Η Εταιρεία

Ακίνητο	Εκτίμηση	Τεχνική αποτίμησης	Μη-παρατηρήσιμα δεδομένα	Εύρος μη παρατηρήσιμων δεδομένων (εκτίμηση εύρους ή σημείου)		
				Τιμή ανά τ.μ.	Απόδοση ενοικίου	Ευαισθησία δεδομένων
Γη που ενοικιάζεται ως χώρος στάθμευσης	€1.909.112	Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Τιμή ανά τ.μ.	€1.500	-	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ανα τετρ. μέτρο αυξηθεί/(μειωθεί)
	<u>€1.909.112</u>					

Πληροφορίες για εκτιμήσεις δίκαιης αξίας χρησιμοποιώντας σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα (Επίπεδο 3) – 31 Δεκεμβρίου 2020

Το Συγκρότημα

Ακίνητο	Εκτίμηση	Τεχνική αποτίμησης	Μη-παρατηρήσιμα δεδομένα	Εύρος μη παρατηρήσιμων δεδομένων (εκτίμηση εύρους ή σημείου)		
				Εισόδημα/Τιμή ανά τ.μ.	Απόδοση ενοικίου	Ευαισθησία δεδομένων
Πολυκαταστήματα	€6.750.000	Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα/ Απόδοση ενοικίου	€4	8%	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ενοικίασης αυξηθεί/(μειωθεί) - Η απόδοση ενοικίου αυξηθεί/(μειωθεί)
Καταστήματα	€1.109.111	Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα/ Απόδοση ενοικίου	€3- €4	6,3% -7%	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ενοικίασης αυξηθεί/(μειωθεί) - Η απόδοση ενοικίου αυξηθεί/(μειωθεί)
Γραφεία	€5.280.000	Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα/ Απόδοση ενοικίου	€3	6,5%	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ενοικίασης αυξηθεί/(μειωθεί) - Η απόδοση ενοικίου αυξηθεί/(μειωθεί)
Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται	€4.206.000	Εισοδηματική μέθοδος/προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα/ τιμή ανά τ.μ	€430-€1.500	-	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ενοικίασης αυξηθεί/(μειωθεί) - Η απόδοση ενοικίου αυξηθεί/(μειωθεί) - Η τιμή ανα τετρ. μέτρο αυξηθεί/(μειωθεί)
	<u>€17.345.111</u>					

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Πληροφορίες για εκτιμήσεις δίκαιης αξίας χρησιμοποιώντας σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα (Επίπεδο 3) – 31 Δεκεμβρίου 2020 (συνέχεια)

Η Εταιρεία

Ακίνητο	Εκτίμηση	Τεχνική αποτίμησης	Μη-παρατηρήσιμα δεδομένα	Εύρος μη παρατηρήσιμων δεδομένων (εκτίμηση εύρους ή σημείου)		
				Τιμή ανά τ.μ.	Απόδοση ενοικίου	Ευαισθησία δεδομένων
Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται	€1.909.112	Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Τιμή ανά τ.μ.	€1.500	-	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ανα τετρ. μέτρο αυξηθεί/(μειωθεί)
	<u>€1.909.112</u>					

Ευαισθησία των εκτιμήσεων της Διεύθυνσης – 31 Δεκεμβρίου 2021

Το Συγκρότημα

			Αλλαγή στην απόδοση ενοικίου		
			-0,5 p.p.	0,0 p.p.	+0,5 p.p.
Πολυκαταστήματα	Αλλαγή στο εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα	-10%	€6.480.000	€6.075.000	€5.717.647
		0%	€7.200.000	€6.750.000	€6.352.941
		10%	€7.920.000	€7.425.000	€6.988.235
Καταστήματα	Αλλαγή στο εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα	-10%	€1.074.985	€998.200	€931.653
		0%	€1.194.427	€1.109.111	€1.035.170
		10%	€1.313.870	€1.220.022	€1.138.687
Γραφεία	Αλλαγή στο εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα	-10%	€5.132.160	€4.752.000	€4.424.276
		0%	€5.702.400	€5.280.000	€4.915.862
		10%	€6.272.640	€5.808.000	€5.407.448
Κτίρια που δεν αξιοποιούνται	Αλλαγή στο εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα	-10%	€586.276	544.399	€508.106
		0%	€651.418	604.888	€564.562
		10%	€716.560	665.377	€621.018

			Αλλαγή στη τιμή ανά τ.μ.		
			-15%	0%	15%
Γη που ενοικιάζεται ως χώρος στάθμευσης			€1.622.745	1.909.112	€2.195.479
Γη που δεν αξιοποιείται			€1.402.500	1.650.000	€1.897.500

Η Εταιρεία

			Αλλαγή στη τιμή ανά τ.μ.		
			-15%	0%	15%
Γη που ενοικιάζεται ως χώρος στάθμευσης			€1.622.746	1.909.113	€2.195.480

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

16 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Ευαισθησία των εκτιμήσεων της Διεύθυνσης – 31 Δεκεμβρίου 2020

Το Συγκρότημα

			Αλλαγή στην απόδοση ενοικίου		
			-0,5 p.p.	0,0p.p	+0,5 p.p.
Πολυκαταστήματα	Αλλαγή στο	-10%	€6.592.427	€6.074.998	€5.632.883
	εισόδημα ανά	0%	€7.324.919	€6.750.000	€6.258.758
	τ.μ. ανά μήνα	10%	€8.057.411	€7.424.998	€6.884.634
Καταστήματα	Αλλαγή στο	-10%	€1.068.345	€900.000	€922.360
	εισόδημα ανά	0%	€1.187.050	€1.100.000	€1.024.845
	τ.μ. ανά μήνα	10%	€1.305.755	€1.210.000	€1.127.329
Γραφεία	Αλλαγή στο	-10%	€5.132.215	€4.752.000	€4.424.235
	εισόδημα ανά	0%	€5.702.461	€5.280.000	€4.915.816
	τ.μ. ανά μήνα	10%	€6.272.708	€5.808.000	€5.407.398

Η Εταιρεία

		Μείωση στην τιμή ανά τ.μ. €	Αύξηση στην τιμή ανά τ.μ. €
Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται	Συγκριτικές τιμές +/-15%	(286.367)	286.367

17 Επενδύσεις σε συνδεδεμένη εταιρεία

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021 €	2020 €	2021 €	2020 €
Στην αρχή του έτους	9.479.958	9.668.618	4.187.739	4.187.739
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) μετά τη φορολογία	914.206	(188.660)	-	-
Μερίσματα από συνδεδεμένες εταιρείες	(99.584)	-	-	-
Στο τέλος του έτους	10.294.580	9.479.958	4.187.739	4.187.739

Πιο κάτω παρουσιάζεται η συνδεδεμένη εταιρεία της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η οποία κατά τη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου, είναι σημαντική για την Εταιρεία. Οι δραστηριότητες της συνδεδεμένης εταιρείας δεν συνδέονται άμεσα με τις δραστηριότητες του Συγκροτήματος. Η συνδεδεμένη εταιρεία που παρουσιάζεται πιο κάτω έχει μετοχικό κεφάλαιο το οποίο αποτελείται μόνο από συνήθεις μετοχές, τις οποίες κατέχει άμεσα η Εταιρεία. Η χώρα σύστασης ή εγγραφής είναι επίσης ο τόπος επιχειρηματικής δραστηριότητάς της.

Όνομα	Χώρα σύστασης	Ποσοστό κατοχής μετοχών		Μέθοδος υπολογισμού
		2021 %	2020 %	
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	Κύπρος	17,59	17,59	Καθαρή θέση

Στις 10 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία και το Συγκρότημα προχώρησαν σε υπογραφή συμφωνίας διάθεσης του 17,41% συμμετοχής στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, λόγω του ότι οι μετοχές αυτές ήταν δεσμευμένες εις όφελος της τράπεζας, μέσω συμφωνίας ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων για αποπληρωμή τραπεζικού δανεισμού (Debt-for-asset Swap – "DFAS"). Το Συγκρότημα θα συνεχίσει να ασκεί σημαντική επιρροή στη συνδεδεμένη εταιρεία και μετά την υπογραφή της συμφωνίας λόγω της παρουσίας της Εταιρείας στο Διοικητικό Συμβούλιο της συνδεδεμένης εταιρείας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

17 Επενδύσεις σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Η κύρια δραστηριότητα της συνδεδεμένης εταιρείας, η οποία είναι ιδιωτική εταιρεία και για την οποία δεν υπάρχει χρηματιστηριακή τιμή της αγοράς, είναι η κατοχή ακίνητης περιουσίας και αναγνωρίζεται ως Επένδυση σε Ακίνητα, η οποία επανεκτιμάται ετησίως από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, Ρόη Νικολαΐδη και Συνεργάτες.

Δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τη συμμετοχή του Συγκροτήματος στις συνδεδεμένες εταιρείες.

Σημαντικοί περιορισμοί

Δεν υπήρχαν σημαντικοί περιορισμοί ως αποτέλεσμα συμφωνιών δανεισμού, κανονιστικών απαιτήσεων ή συμβατικών ρυθμίσεων μεταξύ των επενδυτών με σημαντική επιρροή στις συνδεδεμένες εταιρείες, όσον αφορά την ικανότητα των συνδεδεμένων εταιρειών να μεταφέρουν χρήματα στην Εταιρεία υπό μορφή μερισμάτων σε μετρητά ή να εξοφλούν δάνεια ή προκαταβολές που έγιναν από την Εταιρεία.

Οι μετοχές στη συνδεδεμένη εταιρεία είναι δεσμευμένες εις όφελος δανεισμού με την τράπεζα (Σημ. 24).

Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες συνδεδεμένων εταιρειών

Παραθέτουμε πιο κάτω σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη συνδεδεμένη εταιρεία η οποία στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις λογίζεται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Συνοπτικός ισολογισμός

	Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη 2021 €	2020 €
Κυκλοφορούν		
Ενεργητικό	6.355.234	6.253.040
Υποχρεώσεις	(4.061.493)	(3.119.717)
Σύνολο καθαρού τρεχούμενου ενεργητικού	2.293.741	3.133.323
Μη κυκλοφορούν		
Ενεργητικό	60.554.371	54.644.371
Υποχρεώσεις	(5.244.005)	(4.805.255)
Σύνολο καθαρού μη κυκλοφορούν ενεργητικού	55.310.366	49.839.116
Καθαρό ενεργητικό	57.604.107	52.972.439

Συνοπτική κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων

	Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη 2021 €	2020 €
Εισοδήματα	102.194	102.474
Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία	5.936.618	(1.228.915)
Φορολογία	(738.750)	156.250
Κέρδος/(ζημιά) μετά τη φορολογία	5.197.868	(1.072.665)
Μερίσματα που πληρώθηκαν	(566.200)	-

Οι πιο πάνω πληροφορίες αντικατοπτρίζουν τα ποσά που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις της συνδεδεμένης εταιρείας και όχι το μερίδιο του Συγκροτήματος στα ποσά αυτά.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

17 Επενδύσεις σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Συμφιλίωση συνοπτικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών

	Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη 2021 €	2020 €
Αρχικό υπόλοιπο καθαρού ενεργητικού	52.972.439	54.045.193
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος	5.197.868	(1.072.665)
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	(89)
Τελικό υπόλοιπο καθαρού ενεργητικού	58.170.307	52.972.439
	2021 €	2020 €
Ποσοστό κατοχής μετοχών (17,59%) σε συνδεδεμένη εταιρεία	10.232.157	9.317.852
Υπεραξία	62.423	162.106
Λογιστική αξία	10.294.580	9.479.958

18 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Η Εταιρεία

Η κίνηση των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες που ανήκουν στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας δίκαιης αξίας παρουσιάζεται πιο κάτω. Αλλαγές στη δίκαιη αξία των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας.

	2021 €	Όπως αναπροσαρμόστηκε 2020 €
Στην αρχή του έτους	78.854.644	81.586.480
Επανεκτίμηση στην δίκαιη αξία	5.281.239	(2.731.836)
Στο τέλος του έτους	84.135.883	78.854.644

Στις 12 Μαρτίου 2021, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έλαβε την απόφαση για αλλαγή της λογιστικής πολιτικής αναφορικά με την αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων στις θυγατρικές εταιρείες σε δίκαιη αξία μέσω της κατάστασης συνολικών εισοδημάτων, με εφαρμογή από την ίδια ημέρα. Από την αλλαγή προέκυψε αύξηση στα συνολικά αποθεματικά της Εταιρείας, η οποία προήλθε από τις θυγατρικές εταιρείες του Συγκροτήματος. Τα κέρδη που προέκυψαν από την επανεκτίμηση σε δίκαιη αξία εμφανίζονται στην κατάσταση ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας καθώς καταχωρήθηκαν στο αποθεματικό επανεκτίμησης επενδύσεων. Εφαρμόζοντας τα ΔΠΧΑ η επανεκτίμηση των εν λόγω επενδύσεων πραγματοποιήθηκε για τα έτη 2019, 2020 και 2021. Η επίδραση της επανεκτίμησης παρουσιάζεται στον ισολογισμό και στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων οι οποίες και έχουν αναπροσαρμοστεί αναλόγως.

Οι υπολογισμοί της δίκαιης αξίας των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες ετοιμάζονται από την οικονομική διεύθυνση του Συγκροτήματος.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

18 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η δίκαιη αξία των επενδύσεων στις θυγατρικές εταιρείες προσδιορίστηκε με τη μέθοδο της προσαρμοσμένης καθαρής θέσης. Η δίκαιη αξία επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες ύψους €84.135.883 (2020 €78.854.644) ήταν υψηλότερη από τη λογιστική τους αξία. Ως αποτέλεσμα, αναγνωρίστηκε κέρδος από την αύξηση στη δίκαιη αξία ύψους €5.281.239 για το 2021 (2020: ζημία από μείωση στην δίκαιη αξία €2.731.836). Το κέρδος από την αύξηση στη δίκαιη αξία καταχωρήθηκε στις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και περιλαμβάνεται στο Αποθεματικό Επανεκτίμησης Επενδύσεων στη κατάσταση ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας. Η αύξηση στην δίκαιη αξία οφείλεται κυρίως στην αύξηση της αξίας στο επίπεδο της LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited και συγκεκριμένα λόγω της αύξησης στη δίκαιη αξία των εισπρακτέων της από συγγενικά μέρη και του συμβατικού της περιουσιακού στοιχείου.

Οι λεπτομέρειες των θυγατρικών εταιρειών είναι ως εξής:

Όνομα	Κύρια δραστηριότητα	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο		Χώρα σύστασης
		2021 %	2020 %	
Θυγατρικές της Εταιρείας				
F.W.W. Super Department Stores Limited	Ενοικίαση των ακινήτων της στη Λάρνακα	100	100	Κύπρος
Zako Limited	Ενοικίαση των ακινήτων της στη, Λάρνακα, Πάφο	100	100	Κύπρος
Niola Estates Limited	Ιθύνουσα εταιρεία της Estelte Limited	100	100	Κύπρος
Realtra Limited	Ιθύνουσα εταιρεία της Calandra Limited	100	100	Κύπρος
Chrysochou Merchants Limited	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Ledra Obsrvatory Limited	Διαχείριση παρατηρητηρίου στον Πύργο Σιακόλα	100	100	Κύπρος
LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Nugget Limited	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Perscitus Trading Limited¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Ermetra Limited¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Rocantra Limited¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Pretia Trading Limited¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Θυγατρικές της Zako Limited				
Zaco Estate Limited	Αδρανής	100	100	Κύπρος
The Cyprus Supply Company Limited	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Elermi General Trading Limited	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Apex Limited	Εκμετάλλευση δικαιωμάτων χρήσης του χώρου σταθμευσης στην Στοά Λήδρας, στην οδό Λήδρας, Λευκωσία και ιδιόκτητου ακινήτου στα Λατσιά	100	100	Κύπρος
Scabious Trading Limited¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Ophrys Limited¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Ratma Enterprises Limited¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος

Όλες οι θυγατρικές εταιρείες συμπεριλαμβάνονται στην ενοποίηση.

- (1) Για της πιο πάνω εταιρείες έχει καταχωρηθεί ένσταση στο Τμήμα Εφόρου Εταιρειών για την διαγραφή τους.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

18 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Πληροφορίες για εκτιμήσεις δίκαιων αξιών

Η δίκαιη αξία των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες καθορίστηκε με τη μέθοδο προσαρμοσμένης καθαρής θέσης, η οποία βασίζεται στην καθαρή θέση των εταιρειών που περιλαμβάνει την δίκαιη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και προσαρμόζεται για να περιλαμβάνει τα ακόλουθα:

- Την δίκαιη αξία των εισπρακτέων από συγγενικά μέρη, για τα οποία έγινε υπολογισμός δίκαιης αξίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021 με βάση προγράμματα αποπληρωμής τους. Τα σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό των δίκαιων αξιών είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο.

Η δίκαιη αξία θα αυξηθεί εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο μειωθεί. Ενώ η δίκαιη αξία θα μειωθεί εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο αυξηθεί.

- Την δίκαιη αξία του συμβατικού περιουσιακού στοιχείου που ανήκει στην θυγατρική εταιρεία LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited και αφορά την ολοκλήρωση της συμφωνίας ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού (DFAS) με την Τράπεζα Κύπρου και συγκεκριμένα, την πώληση και μεταβίβαση του Πολυκαταστήματος Ολύμπια (Σημ. 2). Τα μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της δίκαιης αξίας του συμβατικού περιουσιακού στοιχείου είναι ο χρόνο έκδοσης της πολεοδομικής άδειας η οποία αναμένεται να εκδοθεί εντός του πρώτου εξαμήνου του 2024 και το προεξοφλητικό επιτόκιο.
- Η δίκαιη αξία θα αυξηθεί εάν ο χρόνος έκδοσης της πολεοδομικής άδειας ή/και το προεξοφλητικό επιτόκιο μειωθούν. Ενώ η δίκαιη αξία θα μειωθεί εάν ο χρόνος έκδοσης της πολεοδομικής άδειας ή/και το προεξοφλητικό επιτόκιο αυξηθούν
- Για τα υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις η δίκαιη αξία δεν διαφέρει σημαντικά από την αξία που παρουσιάζεται στην καθαρή θέση των εταιρειών.

Πληροφορίες σχετικά με τον καθορισμό της δίκαιης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα που ανήκουν σε θυγατρικές εταιρείες αναφέρονται εκτενώς στη σημείωση 16. Τα ακίνητα των θυγατρικών εταιρειών ανήκουν στις κατηγορίες πολυκαταστήματα, καταστήματα, κτίρια που δεν αξιοποιούνται και γη που δεν αξιοποιείται.

Ανάλυση ευαισθησίας – 31 Δεκεμβρίου 2021

Παραθέτουμε πιο κάτω το πώς θα επηρεαστεί το ποσό της επένδυσης σε θυγατρικές εταιρείες από τη μεταβολή του προεξοφλητικού επιτοκίου, το οποίο επηρεάζει τη δίκαιη αξία εισπρακτέων υπολοίπων των θυγατρικών, η αξία των οποίων επηρεάζει την καθαρή θέση των εταιρειών, που αποτελεί τη βάση υπολογισμού της επανεκτίμησης της αξίας των επενδύσεων. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για τον καθορισμό των δίκαιων αξιών που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις ήταν 3,65%. Στην ανάλυση ευαισθησίας μεταβάλλεται κατά 1pp (αύξηση και μείωση) και τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

18 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Ανάλυση ευαισθησίας (συνέχεια)

	-1 p.p. 2,65%	+1 p.p. 4,65%
Zako Ltd	864.057	(792.694)
FWW Super Department Stores Ltd	(154.885)	145.819
LBSP Ltd	990.357	(904.412)
Niola Ltd	228.848	(218.697)
Realtra Ltd	81.459	(77.927)

Επιπλέον παραθέτουμε πιο κάτω το πώς θα επηρεαστεί η αξία των θυγατρικών εταιρειών από τη μεταβολή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων που κατέχουν, η οποία επηρεάζει την καθαρή θέση των εταιρειών, που αποτελεί τη βάση υπολογισμού της επανεκτίμησης της αξίας των επενδύσεων.

			Αλλαγή στην απόδοση ενοικίου		
			-0,5 p.p.	0,0p.p	+0,5 p.p.
FWW Super Department Stores Ltd	Αλλαγή στο εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα	-10%	(270.000)	(675.000)	(1.032.353)
		0%	450.000	-	397.059
		10%	1.170.000	675.000	238.235
Zako Ltd	Αλλαγή στο εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα	-10%	(52.738)	(171.400)	(274.240)
		0%	131.846	-	(114.267)
		10%	316.431	171.400	45.707
			Αλλαγή στη τιμή ανά τ.μ.		
			-15%	0%	15%
FWW Super Department Stores Ltd			(165.000)	-	165.000

Η αξία της θυγατρικής εταιρείας LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited επηρεάζεται από τον χρόνο έκδοσης της πολεοδομικής άδειας που είναι συνδεδεμένη με την καταβολή του αντιτίμου των €40.000.000 έναντι του συμβατικού περιουσιακού στοιχείου.

Μία μεταβολή στον χρόνο έκδοσης της άδειας κατά 6 μήνες (νωρίτερα ή αργότερα) θα επηρέαζε την αξία κατά €673.402 με συντομότερη έκδοση της άδειας και (€663.439) με καθυστέρηση στην έκδοση της άδειας κατά 6 μήνες. Μία μεταβολή στο προεξοφλητικό επιτόκιο κατά 1 p.p (αύξηση ή μείωση) θα επηρέαζε την αξία κατά €897.190 (μείωση ή αύξηση).

Στην απομακρυσμένη περίπτωση που η έκδοση της άδειας δεν πραγματοποιηθεί, τότε η αξία της θυγατρικής LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited θα μειωθεί κατά €36.500.000, ως η εκτιμημένη δίκαιη αξία του συμβατικού περιουσιακού στοιχείου κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

19 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

19.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος περιλαμβάνουν τα πιο κάτω χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	Όπως αναπροσαρμόστηκε		Όπως αναπροσαρμόστηκε	
	2021 €	2020 €	2021 €	2020 €
Μη κυκλοφορούντα				
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 28.5)	-	-	11.090.656	11.220.279
Δάνειο σε μητρική εταιρεία (Σημ. 2, 28.5)	18.853.486	29.606.344	18.853.486	29.606.344
Δάνεια σε συγγενικές εταιρείες (Σημ. 28.5)	1.800.183	1.672.116	1.800.183	1.672.116
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης για χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	(1.030.000)	(1.080.000)	(3.144.081)	(2.384.713)
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	19.623.669	30.198.460	28.600.244	40.114.026
Κυκλοφορούντα				
Δάνειο σε μητρική εταιρεία (Σημ. 2, 28.5)	9.643.465	-	9.643.465	720
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 28.3)	313.133	136.618	312.413	136.618
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 28.3)	1.163.444	1.063.860	1.110.444	1.063.860
Άλλα εισπρακτέα	547.222	555.335	659.685	510.331
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης για χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	(549.084)	(496.084)	(549.084)	(496.084)
Σύνολο κυκλοφορούντων	11.118.180	1.259.729	11.177.643	1.215.445
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος- καθαρά	30.741.849	31.458.189	39.777.887	41.329.471

Λόγω της βραχυπρόθεσμης των κυκλοφορούντων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε αποσβεσμένο κόστος, η λογιστική τους αξία θεωρείται ότι είναι η ίδια με τη δίκαιη αξία τους.

Το πραγματικό επιτόκιο στα μη κυκλοφορούντα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος ήταν ως εξής:

	2021 %	2020 %
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες	4,00	4,75
Δάνεια σε συγγενική εταιρεία	4,00	4,75
Δάνειο σε μητρική εταιρεία	4,00	4,75

Οι λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021 €	2020 €	2021 €	2020 €
Ευρώ - νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	30.741.849	31.458.189	39.777.887	41.329.471

Η σημείωση 6 παρουσιάζει πληροφορίες σχετικά με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και την έκθεση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σε πιστωτικό κίνδυνο.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

19 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

19.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος (συνέχεια)

19.2 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων συμπεριλαμβάνουν τα πιο κάτω:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Εισηγμένοι τίτλοι – υποχρεωτικά επιμετρούμενοι σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων				
Μετοχικοί τίτλοι – Ευρώ - Χρηματιστήρια Αξιών Κύπρου	1.763	1.763	-	-
	<u>1.763</u>	<u>1.763</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

20 Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο

Στις 10 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία και άλλες θυγατρικές και συγγενικές εταιρείες προχώρησαν σε από κοινού υπογραφή συμφωνίας-πλαίσιο (η «Συμφωνία») με τον κύριο τραπεζικό οργανισμό με τον οποίο συνεργάζονται για ανταλλαγή περιουσιακών στοιχείων έναντι εξόφλησης τραπεζικού δανεισμού (Debt-for-asset swap).

Κατά τη διάρκεια του έτους 2020, το Συγκρότημα ολοκλήρωσε την πιο πάνω Συμφωνία με τη μεταφορά του τελευταίου ακινήτου, όπως προβλεπόταν. Το συγκεκριμένο ακίνητο μεταφέρθηκε στην αξία των €70.000.000 έναντι άμεσης αποπληρωμής δανείων ύψους €30.000.000 του Συγκροτήματος CTC και αποπληρωμή δανείων συνολικού ύψους €40.000.000 με την έκδοση πολεοδομικής άδειας για την ανέγερση πύργου.

Το πιο πάνω ποσό των €40.000.000 αποτελεί συμβατικό περιουσιακό στοιχείο, καθώς η είσπραξη του θα γίνει με την έκδοση της πολεοδομικής άδειας.

Για το πιο πάνω συμβατικό περιουσιακό στοιχείο το Συγκρότημα αναγνώρισε αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ύψους €1.810.000 (2020:€1.960.000).

Με βάση το πρότυπο ΔΛΠ 40 ο υπολογισμός του ποσού των καθαρών εσόδων υπολογίζεται με βάση τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 15. Εφαρμόζοντας τις απαιτήσεις του εν λόγω προτύπου, το ποσό των €40.000.000 αντιπροσωπεύει μεταβλητό αντάλλαγμα. Όπως απαιτείται από το ΔΠΧΑ 15 το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε κατά πόσο υπάρχουν υψηλές πιθανότητες (highly probable) να υπάρξει αντιστροφή σημαντικού ποσού μεταβλητού ανταλλάγματος στο μέλλον και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχουν υψηλές πιθανότητες. Το στοιχείο για την αξιολόγηση αυτή ήταν το κατά πόσο η έκδοση της πολεοδομικής άδειας για ανέγερση πύργου έχει υψηλές πιθανότητες επιτυχίας. Η έγκριση ή μη της Πολεοδομικής Άδειας εξαρτάται από κυβερνητικές αποφάσεις που είναι εκτός του ελέγχου του Συγκροτήματος και γι' αυτό το λόγο το Διοικητικό Συμβούλιο έπρεπε να εξασκήσει σημαντική κρίση για να καταλήξει στις πιθανότητες έγκρισης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έκρινε ότι η έκδοση της εν λόγω άδειας έχει πολύ υψηλές πιθανότητες, βασιζόμενο, μεταξύ άλλων, σε έκθεση εμπειρογνομόνων και άλλες επικοινωνίες με τις αρμόδιες αρχές.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

20 Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο (συνέχεια)

Περαιτέρω το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολόγησε την πιθανότητα να διαφοροποιηθεί το τελικό ποσό και κατέληξε στο συμπέρασμα, ότι με βάση τα δεδομένα της αίτησης που υποβλήθηκε και τις πληροφορίες που υπήρχαν δεν αναμένεται να υπάρξει σημαντική διαφοροποίηση του ποσού αυτού.

Στην απομακρυσμένη περίπτωση που η έκδοση αυτή δεν πραγματοποιηθεί, τότε το Συγκρότημα θα αναγνωρίσει ως έξοδο όλο το ποσό που αναγνωρίστηκε ως συμβατικό περιουσιακό στοιχείο.

21 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο	174.130	161.534	163.874	111.610
	174.130	161.534	163.874	111.610

Στον ισολογισμό παρουσιάζονται τραπεζικές καταθέσεις στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και δεν ταξινομούνται ως ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λόγω του ότι ήταν δεσμευμένες από την Τράπεζα.

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000

Η δίκαιη αξία των ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων είναι περίπου η ίδια με την λογιστική τους αξία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις ενεχυριάστηκαν προς την τράπεζα για βτη παροχή εγγυητικής επιστολής για δικαστική απόφαση που αφορά υπόθεση πρόωγου τερματισμού συμβολαίου ενοικίασης και απαίτηση από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου πληρωμής όλου του ποσού των ενοικίων μέχρι την λήξη του Συμβολαίου. Εγγυητική επιστολή αξίας €13.030.000 εκδόθηκε προς όφελος του Πρωτοκολλητή του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας για αυτή την υπόθεση, με λήξη (Σημ. 27.1) στις 28 Νοεμβρίου 2023.

Για εγγύηση αυτής της επιστολής η Εταιρεία ενεχυρίασε κατάθεση ύψους €5.000.000 υπέρ της τράπεζας. Το εν λόγω ακίνητο χρησιμοποιείτο από την συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc από το 2003, μετά το διαχωρισμό των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και ανάληψης των εμπορικών δραστηριοτήτων από την Ermes Department Stores Plc. Το ενοικιαστήριο έγγραφο παρέμεινε στο όνομα της Εταιρείας αλλά υπάρχει αμοιβαία συναντίληψη μεταξύ των δυο εταιρειών ότι οποιαδήποτε υποχρέωση προκύψει από την πιο πάνω υπόθεση θα την επωμισθεί η Ermes Department Stores Plc.

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ρών τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	174.130	161.534	163.874	111.610
Μείον: Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 24)	(600.710)	(560.916)	(600.710)	(560.916)
	(426.580)	(399.382)	(436.836)	(449.306)

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

21 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συνέχεια)

Τα μετρητά και καταθέσεις στην τράπεζα αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Ευρώ - νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	174.130	161.534	163.874	111.610

22 Μετοχικό κεφάλαιο, αποθεματικό υπέρ το άρτιο και ίδιες μετοχές

	Αριθμός συνήθων μετοχών των 34 σεντ η καθεμία	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Ίδιες μετοχές €	Σύνολο €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020/ 1 Ιανουαρίου 2021/ 31 Δεκεμβρίου 2021	213.935.459	72.738.220	25.018.383	(154.437)	97.602.166

Το αποθεματικό υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμο για διανομή υπό μορφή μερίσματος.

Ο συνολικός εγκεκριμένος αριθμός συνήθων μετοχών είναι μετοχές 220.000.000 (2020: 220.000.000 μετοχές) με ονομαστική αξία €0,34 ανά μετοχή. Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξολοκλήρου.

Ο αριθμός των ιδίων μετοχών στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ήταν 234.920 (2020: 234.920 μετοχές).

Όλες οι κοινές μετοχές κατατάσσονται ισότιμα ως προς τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Οι κάτοχοι των μετοχών αυτών δικαιούνται μερίσματα όπως ανακοινώνονται κατά καιρούς και έχουν δικαίωμα μίας ψήφου ανά μετοχή στις γενικές συνελεύσεις της Εταιρείας.

23 Αποθεματικά δίκαιης αξίας

Το Συγκρότημα

	Όπως αναπροσαρμόστηκε	Όπως αναπροσαρμόστηκε
Επανεκτίμηση γης και κτιρίων €	Σύνολο €	
Την 1 Ιανουαρίου 2020	9.390.108	9.390.108
Μεταφορά στις ζημιές που κρατήθηκαν	(9.390.108)	(9.390.108)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2021	-	-

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

23 Αποθεματικά δίκαιης αξίας (συνέχεια)

Η Εταιρεία

	Όπως αναπροσαρμόστηκε	Όπως αναπροσαρμόστηκε
Επανεκτίμηση επενδύσεων €	Σύνολο €	
Την 1 Ιανουαρίου 2020	32.460.628	32.460.628
Επανεκτίμηση επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	(2.731.836)	(2.731.836)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020/ 1 Ιανουαρίου 2021	29.728.792	29.728.792
 Επανεκτίμηση επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	 5.281.239	 5.281.239
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	35.010.031	35.010.031

Το αποθεματικό δίκαιης αξίας για επανεκτίμηση γης και κτιρίων δημιουργήθηκε πριν το 2003 όπου το Συγκρότημα κατηγοριοποιούσε τα ακίνητα σε Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμό και οποιαδήποτε κέρδη ή ζημιές συμπεριλαμβάνονται στο πιο πάνω αποθεματικό. Μετά τη διαίρεση των δραστηριοτήτων τα ακίνητα κατηγοριοποιήθηκαν σε Επενδύσεις σε ακίνητα αφού πλέον δεν χρησιμοποιούνται για ίδια χρήση. Το αποθεματικό θα μεταφερθεί στα κέρδη που κρατήθηκαν μετά από πώληση των ακινήτων.

Το 2020 ποσό ύψους €9.390.108 για το Συγκρότημα μεταφέρθηκε στις ζημιές που κρατήθηκαν λόγω της ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού που ολοκληρώθηκε το 2020.

Το αποθεματικό δίκαιης αξία για επανεκτίμηση επενδύσεων δημιουργήθηκε από την αλλαγή στην λογιστική πολιτική της Εταιρείας για την αποτίμηση των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες στην δίκαιη αξία τους (Σημείωση 18).

24 Δανεισμός

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	Όπως αναπροσαρμόστηκε 2020	2021	Όπως αναπροσαρμόστηκε 2020
	€	€	€	€
Βραχυπρόθεσμος				
Τραπεζικά παρατραβήγματα	600.710	560.916	600.710	560.916
Τραπεζικός δανεισμός	12.627.956	11.960.195	12.627.956	11.960.195
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (Σημ. 28.4)	1.106.322	-	-	-
	14.334.988	12.521.111	13.228.666	12.521.111
 Μη βραχυπρόθεσμος				
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (Σημ. 28.4)	16.492.421	11.195.385	10.588.675	11.195.385
Δανεισμός από θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 28.4)	-	-	62.159.568	62.042.008
	16.492.421	11.195.385	72.748.242	73.237.393
 Σύνολο δανεισμού	30.827.409	23.716.496	85.976.908	85.758.504
	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Λήξη μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού				
Από 1 μέχρι 2 έτη	2.212.644	-	-	-
Από 2 μέχρι 5 έτη	3.318.966	-	-	33.902.859
Πέραν των 5 ετών	10.960.811	11.195.385	72.748.242	39.334.534
	16.492.421	11.195.385	72.748.242	73.237.393

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

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

24 Δανεισμός (συνέχεια)

Τα μεσοσταθμικά πραγματικά επιτόκια δανεισμού ήταν ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021 %	2020 %	2021 %	2020 %
Τραπεζικά παρατραβήγματα	5,65	5,56	5,65	5,56
Τραπεζικός δανεισμός	5,33	4,05	5,33	4,05
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	4,00	4,75	4,00	4,75
Δανεισμός από θυγατρική εταιρεία	-	-	4,00	4,75

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος είναι διευθετημένα κυρίως σε κυμαινόμενα επιτόκια, ενώ ο δανεισμός από συγγενικά μέρη και θυγατρικές εταιρείες σε σταθερό επιτόκιο. Ο δανεισμός σε σταθερό επιτόκιο εκθέτει την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά την δίκαιη αξία. Για δανεισμό σε κυμαινόμενα επιτόκια, τα επιτόκια καθορίζονται σε τακτά διαστήματα εκθέτοντας την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

Ο τραπεζικός δανεισμός στο τέλος του έτους παρουσιάζεται ως βραχυπρόθεσμος στην ολότητα του λόγω καθυστερημένων δόσεων από την Εταιρεία. Στη σημείωση 29 παρουσιάζονται περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τον τραπεζικό δανεισμό.

Τα τραπεζικά δάνεια είναι αποπληρωτέα με δόσεις μέχρι το 2025.

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα είναι εξασφαλισμένα ως εξής:

Το Συγκρότημα

- (α) Με υποθήκη πάνω στις επενδύσεις σε ακίνητα €12.755.000 (2020: €12.756.436) (Σημ. 16).
- (β) Με εγγυήσεις από συγγενικές εταιρείες ύψους €20.503.217 (2020: €20.503.217).
- (γ) Με εκχώρηση ασφάλειας πυρός και σεισμού επί των ακινήτων του Συγκροτήματος.
- (δ) Με γενική εκχώρηση εισοδημάτων από τα δικαιώματα χρήσης και τα ενοίκια τα οποία θα εισπράττουν η Εταιρεία και οι εξαρτημένες εταιρείες του Συγκροτήματος, Zako Limited, F.W.W. Super Department Stores Limited και Apex Limited.
- (ε) Με δέσμευση 2.075.000 (2020: 2.075.000) μετοχών της εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Η Εταιρεία

- (α) Με υποθήκη πάνω στις επενδύσεις σε ακίνητα που κατέχονται από την Εταιρεία και τις θυγατρικές της €12.755.000 (2020: €12.756.436) (Σημ. 16).
- (β) Με εγγυήσεις από θυγατρικές ύψους €64.585.135 (2020: €64.585.135) και συγγενικές εταιρείες ύψους €20.503.217 (2020: €20.503.217).
- (γ) Με εκχώρηση ασφάλειας πυρός και σεισμού επί των ακινήτων της Εταιρείας.
- (δ) Με δέσμευση 2.075.000 (2020: 2.075.000) μετοχών της εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν είχαν αχρησιμοποίητες χρηματοδοτικές διευκολύνσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2021 και 31 Δεκεμβρίου 2020.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν υπερβεί το πιστωτικό όριο κατά €58.566 το 2021 (2020: €61.217).

Οι διευκολύνσεις που λήγουν εντός ενός έτους είναι ετήσιες διευκολύνσεις που υπόκεινται σε αναθεώρηση σε διαφορετικές ημερομηνίες κατά το 2022 (2020: 2021).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

24 Δανεισμός (συνέχεια)

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

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021 €	2020 €	2021 €	2020 €
Ευρώ – νόμισμα λειτουργίας και παρουσίας	30.827.409	23.716.496	85.976.908	85.758.504

25 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων και αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων είναι ως εξής:

Το Συγκρότημα

	2021 €	Όπως αναπροσαρμόστηκε 2020 €
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα διακανονιστούν μετά από περίοδο δώδεκα μηνών	1.082.899	1.072.802
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις – καθαρές	1.082.899	1.072.802

Η μεικτή κίνηση στο λογαριασμό αναβαλλόμενης φορολογίας έχει ως εξής:

	2021 €	Όπως αναπροσαρμόστηκε 2020 €
Στην αρχή του έτους	1.072.802	10.506.500
Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας (Σημ. 13)	10.097	(9.433.698)
Στο τέλος του έτους	1.082.899	1.072.802

Η κίνηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, χωρίς να λαμβάνεται υπ' όψη ο συμψηφισμός υπολοίπων που δεν σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή, είναι ως εξής:

	Διαφορά μεταξύ αποσβέσεων και εκπτώσεων φθοράς €	Κέρδη δίκαιης αξίας €	Σύνολο €
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις 1 Ιανουαρίου 2020	1.553.629	8.952.871	10.506.500
Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας (Σημ. 13)	(800.916)	(8.632.782)	(9.433.698)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019/1 Ιανουαρίου 2020	752.713	320.089	1.072.802
Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας (Σημ. 13)	17.294	(7.197)	10.097
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	770.007	312.892	1.082.899

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

25 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις (συνέχεια)

Η Εταιρεία

	2021 €	Όπως αναπροσαρμόστηκε 2020 €
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα διακανονιστούν μετά από περίοδο δώδεκα μηνών	208.724	213.017
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις – καθαρές	208.724	213.017

Η μεικτή κίνηση στο λογαριασμό αναβαλλόμενης φορολογίας έχει ως εξής:

	2021 €	Όπως αναπροσαρμόστηκε 2020 €
Στην αρχή του έτους	213.017	1.318.692
Πίστωση στις κερδοζημιές (Σημ. 13)	(4.293)	(1.105.675)
Στο τέλος του έτος	208.724	213.017

Η κίνηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, χωρίς να λαμβάνεται υπ' όψη ο συμψηφισμός υπολοίπων που δεν σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή, είναι ως εξής:

	Όπως αναπροσαρμόστηκε Κέρδη δίκαιης αξίας €	Σύνολο €
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
Την 1 Ιανουαρίου 2020	1.318.692	1.318.692
Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας (Σημ. 13)	(1.105.675)	(1.105.675)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020/1 Ιανουαρίου 2021	213.017	213.017
Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας (Σημ. 13)	(4.293)	(4.293)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021	208.724	208.724

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για φορολογικές ζημιές που μεταφέρονται αναγνωρίζονται στο βαθμό που το σχετικό φορολογικό όφελος είναι πιθανό να προκύψει. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν αναγνώρισε αναβαλλόμενες εισπρακτέες φορολογικές απαιτήσεις ύψους €859.780 (2020: €509.926) και €449.507 (2020: €441.413) αντίστοιχα σε σχέση με φορολογικές ζημιές που ανέρχονται σε €6.878.238 (2020: €4.079.408) και €3.596.056 (2020: €3.315.301) αντίστοιχα.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

26 Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Βραχυπρόθεσμοι				
Πληρωτέα σε συγγενικές εταιρείες (Σημ. 28.3)	1.745	71.194	-	67.944
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	2.408.414	2.725.175	1.730.760	2.122.716
Συνολικές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε άλλους πιστωτές σε αποσβεσμένο κόστος	2.410.159	2.796.369	1.730.760	2.190.660
Προκαταβολές από πελάτες	4.060	7.151	-	-
Κοινωνικές ασφαλίσεις και άλλοι φόροι	470.438	471.850	469.214	471.850
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	2.884.657	3.275.370	2.199.974	2.662.510

Η δίκαιη αξία των βραχυπρόθεσμων και μη βραχυπρόθεσμων πιστωτών είναι περίπου η ίδια με την λογιστική τους αξία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι λογιστικές αξίες των πιστωτών και οφειλόμενων εξόδων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Ευρώ-νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	2.884.658	3.275.370	2.199.975	2.662.510

27 Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

27.1 Εγγυήσεις

Το Συγκρότημα παραχώρησε εγγυήσεις ύψους €115.191.507 (2020: €139.812.808) και η Εταιρεία παραχώρησε εγγυήσεις ύψους €114.791.507 (2020: €120.791.507) για εξασφάλιση τραπεζικών διευκολύνσεων συγγενικών εταιριών. Τα ποσά αυτά αντιπροσωπεύουν την μέγιστη έκθεση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σε πιστωτικό κίνδυνο από εταιρικές εγγυήσεις σε περίπτωση που οι εταιρικές εγγυήσεις εξασκηθούν, ανεξαρτήτως της πιθανότητας εξάσκησης. Η Εταιρεία έλαβε εγγυήσεις και από θυγατρικές εταιρείες. Η πρόνοια που αναγνωρίζεται στον ισολογισμό του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για εταιρικές εγγυήσεις σε συγγενικές εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ήταν €2.249.094 (2020: €4.214.134) και €1.148.754 (2020: €2.379.202) αντίστοιχα. Αναφορά για τις συμφωνίες ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού (Debt-for-Asset Swap - "DFAS") όπου η Εταιρεία και το Συγκρότημα διέθεσαν ακίνητα έναντι δανεισμού στα οποία είχαν δώσει εγγυήσεις γίνεται στη Σημείωση 2.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παραχώρησαν υποθήκη σε επενδυτικά ακίνητα που κατέχει ύψους €3.645.000 και εκχώρησε ασφάλεια πυρός και σεισμού επί αυτών των ακινήτων για εξασφάλιση τραπεζικών διευκολύνσεων συγγενικής εταιρείας.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παραχώρησε εγγυητική επιστολή μέσω τραπεζικού οργανισμού με τον οποίο συνεργάζεται ύψους €13.030.000 προς όφελος του Πρωτοκολλητή του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας, για την υπόθεση Ηλιάδη (Σημ. 20). Προς εξασφάλιση αυτής της εγγυητικής επιστολής δεσμεύτηκε κατάθεση ύψους €5.000.000.

27.2 Μελλοντική δέσμευση προς τη μητρική εταιρεία

Η Εταιρεία αναγνώρισε αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ύψους €1.810.000 (2020: €1.960.000) για μελλοντική δέσμευση προς την μητρική εταιρεία ύψους €40.000.000 η οποία προέκυψε από την συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού με την Τράπεζα Κύπρου (Σημ. 2).

27.3 Κεφαλαιουχικές δαπάνες

Το σύνολο των συμβατικών δεσμεύσεων για μελλοντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες ανέρχεται σε € Μηδέν (2020: € Μηδέν).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης ο κυριότερος μέτοχος της Εταιρείας είναι η Cyprus Trading Corporation Plc η οποία κατέχει το 78,30% των μετοχών της Εταιρείας. Η N.K.Shacolas (Holdings) Ltd είναι η τελική ιδύνουσα εταιρεία μέσω της κατοχής 87,03% των μετοχών της Cyprus Trading Corporation Plc. Η N.K.Shacolas (Holdings) Ltd ελέγχεται από τα μέλη της οικογένειας Σιακόλα, κανένα εκ των οποίων δεν ελέγχει από μόνο του την Εταιρεία.

Η Cyprus Trading Corporation Plc, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, με εγγεγραμμένο γραφείο στο Μέγαρο Σιακόλα, Παλαιός Δρόμος Λευκωσίας-Λεμεσού, Αθαλάσσια, Λευκωσία, είναι η ιδύνουσα εταιρεία η οποία καταρτίζει τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του μικρότερου συνόλου εταιρειών του οποίου η Εταιρεία αποτελεί μέρος ως θυγατρική, της οποίας οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.ctcgroup.com.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικές εταιρείες (εταιρείες στις οποίες η N.K.Shacolas (Holdings) Ltd έχει σημαντικό συμφέρον) και με συνδεδεμένες εταιρείες:

28.1 Πωλήσεις υπηρεσιών και άλλες συναλλαγές

		Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
		2021	2020	2021	2020
		€	€	€	€
Φύση Συναλλαγών					
Θυγατρικές εταιρείες	Χρηματοδοτικές και τόκοι	-	-	437.706	548.147
	Μερίσματα (Σημ. 8)	-	-	2.619.000	1.826.000
	Άλλες Υπηρεσίες	-	-	39.535	39.950
Θυγατρική μητρικής εταιρείας	Δικαιώματα χρήσης ακινήτων	869.549	659.596	23.260	23.260
Συγγενικές εταιρείες	Άλλες υπηρεσίες	222.486	182.905	262.020	182.905
Μητρική εταιρεία	Άλλες υπηρεσίες	38.541	35.496	38.541	35.496
	Χρηματοδοτικές και τόκοι	1.147.365	666.457	1.585.070	666.457
		2.277.941	1.544.454	5.005.132	3.322.215

28.2 Αγορές εμπορευμάτων, υπηρεσιών και άλλες συναλλαγές

		Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
		2021	2020	2021	2020
		€	€	€	€
Φύση Συναλλαγών					
Θυγατρικές εταιρείες	Χρηματοδοτικές και τόκοι	-	-	2.481.279	2.108.712
Συγγενικές εταιρείες	Χρηματοδοτικές και τόκοι	235.766	580.878	235.766	580.878
	Αγορές υπηρεσιών	26.846	32.134	26.846	32.134
	Αγορές εμπορευμάτων	3.158	1.663	3.158	1.663
Μητρική εταιρεία	Αγορές υπηρεσιών	399.393	240.352	399.393	240.352
	Χρηματοδοτικές και τόκοι	-	370.351	-	370.351
		665.163	1.225.378	3.146.442	3.334.090

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

28.3 Υπόλοιπα στο τέλος του έτους που προέρχονται από τις πιο πάνω συναλλαγές

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη				
(Σημ. 19)				
Συγγενικές εταιρείες	313.133	136.618	312.413	136.618
Θυγατρικές εταιρείες	-	-	720	720
Συνδεδεμένες εταιρείες	1.163.444	1.063.860	1.110.444	1.063.860
	<u>1.476.577</u>	<u>1.200.478</u>	<u>1.423.577</u>	<u>1.201.198</u>
Ποσά πληρωτέα σε συγγενικά μέρη				
(Σημ. 25)				
Συγγενικές εταιρείες	<u>1.745</u>	<u>71.194</u>	<u>-</u>	<u>67.944</u>

Τα πιο πάνω ποσά δεν φέρουν τόκο και είναι αποπληρωτέα σε πρώτη ζήτηση.

28.4 Δανεισμός από συγγενικά μέρη

Ο συνολικός δανεισμός από συγγενικά μέρη αναλύεται στους πιο κάτω πίνακες:

Η Εταιρεία

	2021	2020
	€	€
Δανεισμός από θυγατρικές εταιρείες:		
Στην αρχή του έτους	62.042.008	31.005.880
Δανεισμός που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	124.420	141.036
Μεταφορά ακίνητης περιουσίας για εξόφληση δανεισμού μέσω DFAS	-	30.533.952
Δανεισμός που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(2.514.142)	(192.475)
Μεταφορά υπολοίπων από συγγενικές εταιρείες	26.000	(1.555.100)
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 12)	<u>2.481.282</u>	<u>2.108.715</u>
Στο τέλος του έτους (Σημ. 23)	<u>62.159.568</u>	<u>62.042.008</u>

Δανεισμός ύψους €34.246.224 παραχωρήθηκε από τις θυγατρικές εταιρείες Zaco Estate Limited, Zako Limited, Estelte Limited, Calandra Limited, Ledra Observatory Limited, Niola Limited και Realtra Limited και φέρει τόκο 4% (2020: 4,75%). Την 1 Ιανουαρίου 2018 έγινε συμφωνία μεταξύ των συγγενικών μερών ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή των πιο πάνω ποσών για τα επόμενα πέντε χρόνια από την ημερομηνία της συμφωνίας. Στις 15 Μαρτίου 2021 έγινε αναθεώρηση της συγκεκριμένης συμφωνίας που προνοεί ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή των πιο πάνω ποσών μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2027.

Το δάνειο με την LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited ύψους €27.913.344 δημιουργήθηκε κατά την διάρκεια του 2020 λόγω της μεταφοράς ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας για εξόφληση δανείου του ομίλου CTC (Σημ. 2). Το δάνειο αυτό φέρει τόκο 4% (2020 4,75) και έχει συμφωνηθεί ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή του δανείου μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2027.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

28.4 Δανεισμός από συγγενικά μέρη (συνέχεια)

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Δανεισμός από συγγενικές εταιρείες:				
Στην αρχή του έτους	11.195.385	36.693.190	11.195.385	36.693.190
Δανεισμός που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	7.763.896	1.654.433	763.896	1.654.433
Δανεισμός που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(1.606.372)	(965.406)	(1.606.372)	(965.406)
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 12)	245.834	951.229	235.766	951.229
Συνεισφορά μετόχων ⁽¹⁾	-	(23.000.000)	-	(23.000.000)
Διαγραφή υπολοίπου από μεταφορά ακινήτων στην τράπεζα	-	(4.138.061)	-	(4.138.061)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 23)	17.598.743	11.195.385	10.588.675	11.195.385

Ο δανεισμός από συγγενικά μέρη ανά εταιρεία αναλύεται στους πιο κάτω πίνακες:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Cyprus Trading Corporation Plc – μητρική εταιρεία:				
Στην αρχή του έτους	-	13.673.561	-	13.673.561
Δανεισμός που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	-	1.483.071	-	1.483.071
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 12)	-	370.351	-	370.351
Συνεισφορά μετόχων ⁽¹⁾	-	(14.636.892)	-	(14.636.892)
Διαγραφή υπολοίπου από μεταφορά ακινήτων στην τράπεζα	-	(890.091)	-	(890.091)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 23)	-	-	-	-

Ο δανεισμός από τη συγγενική εταιρεία Cyprus Trading Corporation Plc έφερε τόκο 4,75% και αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του 2020.

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Ermes Department Stores Plc-θυγατρική μητρικής εταιρείας:				
Στην αρχή του έτους	11.195.385	23.019.629	11.195.385	23.019.629
Δανεισμός που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	7.763.896	171.362	763.896	171.362
Δανεισμός που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(1.606.372)	(965.406)	(1.606.372)	(965.406)
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 12)	245.834	580.878	235.766	580.878
Συνεισφορά μετόχων ⁽¹⁾	-	(8.363.108)	-	(8.363.108)
Διαγραφή υπολοίπου από μεταφορά ακινήτων στην τράπεζα	-	(3.247.970)	-	(3.247.970)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 23)	17.598.743	11.195.385	10.588.675	11.195.385

Ο δανεισμός από τη συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc προς την Εταιρεία ύψους €10.588.675 φέρει τόκο 4% (2020: 4,75%). Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 έγινε συμφωνία μεταξύ των συγγενικών μερών ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή οποιουδήποτε ποσού για τα επόμενα πέντε χρόνια από την ημερομηνία της συμφωνίας. Στον πιο πάνω δανεισμό συμπεριλαμβάνεται ποσό δανεισμού ύψους €5.000.000 το οποίο δεν φέρει τόκο.

Ο δανεισμός από τη συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc προς τη θυγατρική εταιρεία LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited ύψους €7.010.068, που δημιουργήθηκε από την αποζημίωση για τερματισμό μίσθωσης σχετικά με το πολυκατάστημα Ολύμπια (Σημ. 28.10) φέρει τόκο 4%. Συμφωνήθηκε ότι η αποπληρωμή του δανείου αυτό θα γίνεται μέσω συμψηφισμού των δικαιωμάτων χρήσης του ακινήτου. Ως αποτέλεσμα ποσό ύψους €1.106.322 αναγνωρίστηκε στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

(1) Κατά τη διάρκεια του 2020 η Εταιρεία αναγνώρισε κεφαλαιουχική συνεισφορά ύψους €23.000.000 από συγγενικές εταιρείες του Ομίλου CTC, ως απόρροια των πράξεων στις οποίες προχώρησε ο Όμιλος στη βάση των γενικότερων συμφωνιών DFAS με τραπεζικά ιδρύματα. Το ποσό των €23.000.000 χρεώθηκε στα δάνεια πληρωτέα που έχει το Συγκρότημα και η Εταιρεία με την Cyprus Trading Corporation Plc και την Ermes Department Stores Plc.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

28.5 Δάνεια σε συγγενικά μέρη

Η Εταιρεία

	2021	2020
	€	€
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες:		
Στην αρχή του έτους	11.220.279	12.577.020
Δάνειο που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	352.702	237.856
Δάνειο που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(955.328)	(634.558)
Μεταφορά υπολοίπων από τρέχων υπόλοιπο	-	9.863
Διαγραφή υπολοίπου από μεταφορά ακινήτων στην τράπεζα	-	(1.788.048)
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 12)	437.705	548.146
Μεταφορά υπολοίπου	35.298	270.000
Στο τέλος του έτους (Σημ. 19)	11.090.656	11.220.279

Τα πιο πάνω δάνεια αντιπροσωπεύουν δανεισμό στις θυγατρικές εταιρείες FWW Super Department Stores Limited, The Cyprus Supply Company Limited, Elermi General Trading Limited, LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited, Apex Limited, Calandra Limited, Chrysochou Merchants Ltd και Estelte Limited και φέρουν τόκο 4% (2020: 4,75%). Την 1 Ιανουαρίου 2018 έγινε συμφωνία μεταξύ των συγγενικών μερών ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή των πιο πάνω ποσών για τα επόμενα πέντε χρόνια από την ημερομηνία της συμφωνίας. Στις 15 Μαρτίου 2021 έγινε αναθεώρηση της συγκεκριμένης συμφωνίας που προνοεί ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή των πιο πάνω ποσών μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2027. Το δάνειο με την LBSP- Limassol Beach & Seaview Properties Limited αποπληρώθηκε το 2020.

Η Εταιρεία αναγνώρισε αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ύψους €2.114.081 (2020: €1.304.713) για τα δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία

	2021	2020
	€	€
Δάνεια σε συγγενικές εταιρείες:		
Στην αρχή του έτους	31.278.460	1.363.175
Δάνειο που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	226.166	279.415
Δάνειο που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(2.432.425)	(1.281.253)
Δάνειο που παραχωρήθηκε λόγω DFAS	-	30.457.961
Μεταφορά υπολοίπου	206.096	146.172
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 12)	1.147.365	666.458
Διαγραφή (Σημ. 6)	(128.528)	(353.468)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 19)	30.297.134	31.278.460

Ο δανεισμός του Συγκροτήματος σε συγγενικά μέρη ανά Εταιρεία αναλύεται στους πιο κάτω πίνακες:

	2021	2020
	€	€
Cyprus Limni Resorts and Golfcourses Plc – εταιρεία υπο κοινό έλεγχο:		
Στην αρχή του έτους	1.672.116	1.363.175
Δάνειο που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	75.499	234.230
Δάνειο που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(25.000)	(23.731)
Μεταφορά υπολοίπων από τρέχων υπόλοιπο	206.096	451.910
Διαγραφή (Σημ. 6)	(128.528)	(353.468)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 19)	1.800.183	1.672.116

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

28.5 Δάνεια σε συγγενικά μέρη (συνέχεια)

Το πιο πάνω δάνειο αντιπροσωπεύει δανεισμό στη συγγενική εταιρεία Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc και για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 δεν χρεώθηκε τόκος (2020: 0%, μηδέν). Το ποσό είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 διαγράφηκε ποσό ύψους €128.528 (2020: €353.468) σε σχέση με δάνεια εισπρακτέα από τη συγγενική εταιρεία Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc.

	2021 €	2020 €
Cyprus Trading Corporation Plc - μητρική εταιρεία:		
Στην αρχή του έτους	29.606.344	-
Δάνειο που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	150.667	45.185
Δάνειο που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(2.407.425)	(1.257.522)
Δάνειο που παραχωρήθηκε λόγω DFAS	-	30.457.961
Μεταφορά υπολοίπου	-	(305.738)
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 12)	1.147.365	666.458
Στο τέλος του έτους (Σημ. 19)	28.496.951	29.606.344

Κατά τη διάρκεια του 2020 το Συγκρότημα παραχώρησε δάνειο προς τη μητρική εταιρεία με την εξόφληση τραπεζικών υποχρεώσεων της μητρικής εταιρείας, μέσω των συμφωνιών ανταλλαγής δανεισμού με ακίνητα. Το δάνειο αυτό φέρει τόκο 4 % (2020: 4,75%) και υπάρχει συμφωνία που προνοεί ότι το 2022 θα αποπληρωθεί ποσό ύψους €9.643.465 και το υπόλοιπο θα αποπληρωθεί σε δόσεις μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2029.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αναγνώρισε αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ύψους €1.030.000 (2020: €1.080.000) για το δάνειο στην μητρική εταιρεία.

28.6 Αμοιβή Διοικητικών Συμβούλων

Η συνολική αμοιβή των Διοικητικών Συμβούλων (η οποία συμπεριλαμβάνεται στην αμοιβή βασικών διευθυντικών στελεχών πιο κάτω) ήταν ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021 €	2020 €	2021 €	2020 €
Δικαιώματα ως εκτελεστικοί σύμβουλοι	11.250	12.970	11.250	12.970
Δικαιώματα ως μη εκτελεστικοί σύμβουλοι	20.290	18.120	20.290	18.120
	31.540	31.090	31.540	31.090

28.7 Αμοιβή βασικών διευθυντικών στελεχών

Η αμοιβή των βασικών διευθυντικών στελεχών είναι ως ακολούθως:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2021 €	2020 €	2021 €	2020 €
Μισθοί	31.540	31.090	31.540	31.090

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

28 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

28.8 Συμμετοχή Διοικητικών Συμβούλων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας

Το ποσοστό στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας που κατέχει κατά κυριότητα κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, ο/η σύζυγος, τα ανήλικα τέκνα του/της και εταιρείες στις οποίες κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, σχεδόν 20%, ήταν:

	Πλήρως πληρωθείσες μετοχές	
	31/12/2021 %	31/12/2020 %
Ελένη Ν. Σιακόλα	21,50	16,09
Χρυσούλα Ν. Σιακόλα	21,50	16,09
Μάριος Ν. Σιακόλας	1,46	16,09

Κατά τη διάρκεια του 2021, το Συγκρότημα δεν είχε συνάψει καμιά σημαντική σύμβαση στην οποία μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ή σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους είχαν, άμεσα ή έμμεσα, ουσιώδες συμφέρον.

28.9 Εγγυήσεις

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παραχώρησε εγγυήσεις για εξασφάλιση τραπεζικών διευκολύνσεων συγγενικών εταιρειών (Σημ. 27.1).

28.10 Πρόβλεψη που σχετίζεται με συγγενική εταιρεία

Κατά τη διάρκεια του 2020 αναγνωρίστηκε πρόβλεψη για ποσό ύψους €7.000.000 που αφορά την εγκεκριμένη αίτηση της συγγενικής εταιρείας, Ermes Department Stores Plc για αποζημίωση από τη θυγατρική εταιρεία, LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited (εκμισθωτής), για τερματισμό μίσθωσης σχετικά με το πολυκατάστημα Ολύμπια στο οποίο λειτουργούσε (Σημ 2). Το 2021 οι δυο εταιρείες κατέληξαν στο τελικό ποσό της αποζημίωσης και το ποσό των €7.000.000 μεταφέρθηκε στα δάνεια από συγγενικά μέρη.

29 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Τα πιο κάτω γεγονότα συνέβησαν μεταγενέστερα του ισολογισμού και έχουν σχέση με την καλύτερη κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Δανειακή Σύμβαση μεταξύ της Εταιρείας και της μητρικής εταιρείας

Στις 21 Δεκεμβρίου 2022 υπογράφηκε συμφωνία μεταξύ της Cyprus Trading Corporation Plc (Οφειλέτης) και της Woolworth (Cyprus) Properties Plc (Δανειστής) για την αποπληρωμή του οφειλόμενου ποσού κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020 και οποιονδήποτε νέων οφειλών προκύψουν στο μέλλον με μέγιστο ποσό οφειλής τα €70εκ. Η συμφωνία προνοεί την πλήρη εξόφληση των οφειλών μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2029. Οι εν λόγω οφειλές έχουν δημιουργηθεί μετά την διάθεση των επενδυτικών ακινήτων της θυγατρικής εταιρείας Woolworth (Cyprus) Properties Plc στα πλαίσια των συμφωνιών ανταλλαγής χρέους με ακίνητα προς όφελος όλων των εταιρειών του Συγκροτήματος ενώ η οφειλή αναμένεται να αυξηθεί κατά €40εκ. με την έκδοση της πολεοδομικής άδειας για το έργο Aura που έχει ήδη μεταβιβαστεί σε θυγατρική της τράπεζας Κύπρου. Μετά την ολοκλήρωση των συμφωνιών ανταλλαγής χρέους με ακίνητα, υπήρχε κοινή αντίληψη μεταξύ των δυο εταιρειών για την αποπληρωμή του υπολοίπου, η οποία τεκμηριώθηκε σε γραπτή συμφωνία στις 21 Δεκεμβρίου 2022.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

29 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού (συνέχεια)

Αποπληρωμή Δανείου και Ορίου Παρατραβήγματος SkyCAC Ltd

Στις 18 Μαρτίου 2022, η Εταιρεία έλαβε ενημέρωση από την Alpha Bank Cyprus Ltd για τη πρόθεση της Τράπεζας πώλησης των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων της σε εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων. Στις 24 Οκτωβρίου 2023 Η Εταιρεία κατέληξε σε συμφωνία αποπληρωμής των οφειλών που κατά την ημερομηνία του ισολογισμού ανέρχονταν σε €13.297.394 με την καταβολή ποσού ύψους €8,5εκ, εκ των οποίων ποσό €0,5εκ έχει ήδη καταβληθεί. Η Διεύθυνση της Εταιρείας προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για να αποπληρωθεί πλήρως το υπόλοιπο των €8εκ. Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις με επενδυτές για διάθεση ακινήτων της για τη επίτευξη του στόχου αυτού. Σε περίπτωση που δεν ολοκληρωθεί η εξόφληση του στο εντός του συμφωνημένου χρονοδιαγράμματος, το Τραπεζικό Ίδρυμα έχει το δικαίωμα να προχωρήσει σε διαδικασία εκποίησης των δεσμευμένων περιουσιακών στοιχείων. Με τη καταβολή των υπολοίπων €8εκ, το υπόλοιπο ποσό των χορηγήσεων θα διαγραφεί στο λογαριασμό κερδοζημιών και όλες οι εξασφαλίσεις και άλλες δεσμεύσεις θα εξαλειφθούν.

Εξελίξεις σε σχέση με την έγκριση της πολεοδομικής άδειας του έργου Aura

Στις 31 Οκτωβρίου 2023 η αρμόδια Διυπουργική Επιτροπή ενέκρινε την εισήγηση του Τμήματος Κτηματολογίου για παροχή δικαιώματος υπόγειων διαβάσεων στο έργο Aura, η οποία θα προωθηθεί στο Υπουργικό Συμβούλιο για επικύρωση. Η απόφαση αυτή είναι η τελευταία που απαιτείται για την έκδοση της πολεοδομικής άδειας, που είναι το τελευταίο στάδιο πριν τη συγγραφή και έκδοση της άδειας από το Δήμο Λεμεσού.

Διαγραφή των κινητών αξιών της εταιρείας Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc από την Ν.Ε.Α. Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου (Χ.Α.Κ.)

Στις 25 Μαΐου 2022, η συνδεδεμένη εταιρεία Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc στην οποία η Εταιρεία κατέχει έμμεσα μέσω της Chrysochou Merchants Limited και της Arsinoe Investments Limited 11,7% και 35% αντίστοιχα του μετοχικού της κεφαλαίου, σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε τη διαγραφή (delist) των κινητών αξιών της εταιρείας από την Ν.Ε.Α. Αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου (Χ.Α.Κ.).

Αγορά των μετοχών που κατέχει η Arsinoe Investments Limited στην Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc

Επίσης στις 21 Δεκεμβρίου 2022 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε την εξαγορά των μετοχών που κατέχει η Arsinoe Investments Limited στην Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc, ήτοι 211.699.971 μετοχές ή 70,57% έναντι του ποσού των €185.785. Για την αγορά αυτή δεν θα υπάρξει ταμειακή εκροή από την Εταιρεία καθότι θα καταβληθεί μέσω αντικαταβολής οφειλόμενων προς την Εταιρεία με άλλες εταιρείες του Συγκροτήματος της Cyprus Trading Corporation Plc και της μητρικής της Ν.Κ. Shacolas Holdings Ltd. Η συναλλαγή δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί.

Πόλεμος Χαμάς – Ισραήλ

Στις 7 Οκτωβρίου 2023 ξεκίνησαν εχθροπραξίες μεταξύ της Χαμάς και του Ισραήλ. Η ένταση στη περιοχή συνεχίζεται μέχρι και την ημερομηνία υπογραφής των οικονομικών καταστάσεων. Τα αποτελέσματα της έντασης στην περιοχή δεν μπορούν να προβλεφθούν ενώ προς το παρόν δεν υπάρχει ορατή επίδραση σε οποιοδήποτε τομέα της οικονομίας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

29 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού (συνέχεια)

Πόλεμος Ρωσία – Ουκρανία

Η γεωπολιτική αναστάτωση στην Ανατολική Ευρώπη κορυφώθηκε στις 24 Φεβρουαρίου 2022 με την έναρξη της στρατιωτικής σύρραξης μεταξύ της Ρωσίας και της Ουκρανίας. Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η στρατιωτική δραστηριότητα συνεχίζεται. Επιπρόσθετα της επίδρασης των γεγονότων σε οντότητες που έχουν δραστηριότητες στην Ρωσία, Ουκρανία ή την Λευκορωσία ή που έχουν επιχειρηματικές σχέσεις με εταιρείες σε αυτές τις χώρες, η διαμάχη επηρεάζει όλο και περισσότερο τις οικονομίες και τις χρηματοοικονομικές αγορές παγκοσμίως επιδεινώνοντας τις συνεχιζόμενες οικονομικές προκλήσεις.

Τα Ηνωμένα Έθνη, η Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και οι Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, η Ελβετία, το Ενωμένο Βασίλειο και άλλες χώρες επέβαλαν μια σειρά περιοριστικών μέτρων (κυρώσεων) κατά της Ρωσικής και Λευκορωσικής κυβέρνησης, διάφορων εταιρειών και φυσικών προσώπων. Οι κυρώσεις που επιβλήθηκαν περιλαμβάνουν πάγωμα περιουσιακών στοιχείων και απαγόρευση διάθεσης κεφαλαίων στα συγκεκριμένα άτομα και οντότητες. Επιπρόσθετα, ταξιδιωτικοί περιορισμοί στα άτομα στα οποία επιβλήθηκαν οι κυρώσεις εμποδίζουν την είσοδο ή διέλευση τους στις σχετικές περιοχές. Η Κυπριακή Δημοκρατία έχει εφαρμόσει τα περιοριστικά μέτρα των Ηνωμένων Εθνών και της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η συνέχιση της στρατιωτικής διένεξης στην Ουκρανία μπορεί να οδηγήσει στην πιθανότητα περαιτέρω κυρώσεων στο μέλλον.

Η αυξανόμενη αβεβαιότητα σε σχέση με την παγκόσμια προσφορά εμπορευμάτων λόγω της διαμάχης μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας ενδέχεται να διαταράξει ορισμένες παγκόσμιες εμπορικές ροές και να ασκήσει σημαντική πίεση για την αύξηση των τιμών των εμπορευμάτων και του κόστους εισροών όπως παρατηρήθηκε κατά τη διάρκεια του 2022. Οι προκλήσεις για τις εταιρείες δύνανται να περιλαμβάνουν την διαθεσιμότητα κεφαλαίων για τη διασφάλιση πρόσβασης σε πρώτες ύλες, την ικανότητα χρηματοδότησης επιπρόσθετων πληρωμών και τον αυξημένο κίνδυνο μη εκτέλεσης συμβατικών υποχρεώσεων.

Οι επιπτώσεις στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τη φύση και διάρκεια των αβέβαιων και μη προβλέψιμων γεγονότων, όπως είναι η περαιτέρω στρατιωτική δράση, επιπρόσθετα περιοριστικά μέτρα και η αντίδραση των παγκόσμιων χρηματοοικονομικών αγορών στις συνεχείς εξελίξεις.

Το συμβάν δεν υπήρχε κατά την περίοδο αναφοράς και ως εκ τούτου δεν απεικονίζεται στην αναγνώριση και επιμέτρηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, καθώς το συμβάν θεωρείται ως μη διορθωτικό γεγονός.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν μηδαμινή άμεση έκθεση στη Ρωσία, την Ουκρανία, την Λευκορωσία το Ισραήλ και ως εκ τούτου δεν αναμένουν σημαντική επίπτωση από την άμεση έκθεση σε αυτές τις χώρες.

Παρόλη τη μηδαμινή άμεση έκθεση, η διαμάχη αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά τον τουρισμό και τον τομέα παροχής υπηρεσιών στην Κύπρο. Επιπρόσθετα, οι αυξανόμενες τιμές της ενέργειας, οι διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, η ανησυχία στις χρηματιστηριακές συναλλαγές, η αύξηση στα επιτόκια, οι διαταράξεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και οι αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν έμμεσα τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι έμμεσες συνέπειες θα εξαρτηθούν από την έκταση και τη διάρκεια της κρίσης και παραμένουν άγνωστες.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021

29 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού (συνέχεια)

Πόλεμος Ρωσία – Ουκρανία (συνέχεια)

Η Διεύθυνση έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και το Συγκρότημα και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχει σημαντική επίπτωση στην κερδοφορία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Το συμβάν δεν αναμένεται να έχει άμεσο ουσιαστικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και θα εκτιμήσει την ανάγκη για πρόσθετα μέτρα σε περίπτωση που η κρίση παραταθεί.

Οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω της συνέχισης της διαμάχης και του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας που προκύπτει από την αδυναμία να προβλεφθεί αξιόπιστα το αποτέλεσμα.

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

Έκθεση ανεξάρτητων ελεγκτών στις σελίδες 22 μέχρι 30.