

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση και οικονομικές καταστάσεις Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

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 – 9
Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας	10 – 19
Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή	20 – 28
Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	29
Ενοποιημένος ισολογισμός	30
Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	31
Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών	32
Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας	33
Ισολογισμός της Εταιρείας	34
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας	35
Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας	36
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	37 – 108

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Διοικητικό Συμβούλιο, αξιωματούχοι και άλλοι σύμβουλοι

Διοικητικό Συμβούλιο

Πρόεδρος

Χριστάκης Χαραλάμπους (β, δ)

Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής

Χριστάκης Χαραλάμπους

Εκτελεστικοί Σύμβουλοι

Γιώργος Λουκά (α, δ)

Ελένη Ν. Σιακόλα (α, δ)

Χρυσούλα Ν. Σιακόλα (α, δ)

Σύμβουλοι

(με αλφαβητική σειρά)

Δημήτρης Δημητρίου (β, δ)

Στέφος Δ. Στεφανίδης (β, γ)

Νίκος Κ. Σιακόλας (β, δ)

Μενέλαος Σιακόλας (β, γ)

Γραμματέας

Γιώργος Π. Μιτσίδης

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 2022 επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσον γνωρίζουμε:

1. Οι ετήσιες ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 29 μέχρι 108:
 - (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

Υπεύθυνη σύνταξης των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων

Μαρία Αριστείδου – Οικονομικός Διευθυντής

Υπογραφή



Λευκωσία, 20 Δεκεμβρίου 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 2022.

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 2022 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 Hermes Department Stores Plc, που διεξάγει εμπορικές εργασίες χρησιμοποιώντας τα εν λόγω ακίνητα.

Στα ενοποιημένα αποτελέσματα του Συγκροτήματος περιλαμβάνεται επίσης και η θυγατρική εταιρεία LBSP Limassol Beach & Seaview Properties Limited, η οποία μετά την ολοκλήρωση της συμφωνίας ανταλλαγής δανεισμού έναντι περιουσιακών στοιχείων με την Τράπεζα Κύπρου το 2020 αναγνώρισε συμβατικό περιουσιακό στοιχείο που αφορά υπόλοιπο αποπληρωμής δανείων ύψους €40.000.000 που θα ολοκληρωθεί με την έκδοση πολεοδομικής άδειας για τη οικιστική και εμπορική ανάπτυξη του πύργου Aura (Σημ. 19). Η έκδοση της άδειας βρίσκεται στο τελευταίο στάδιο όπως αναφέρεται στην σημείωση 28.

Η Εταιρεία κατέχει επίσης έμμεσα μέσω της Chrysochou Merchants Limited και της Arsinoo 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.

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 2022 ήταν τα ακόλουθα:

	Συγκρότημα		Εταιρεία	
	2022 €	2021 €	2022 €	2021 €
(Ζημιά)/κέρδος πριν από τη φορολογία	(10.962)	2.701.933	(728.226)	197.324
Εταιρικός φόρος και αμυντική εισφορά	(32.199)	(22.609)	(202)	(90)
Αναβαλλόμενη φορολογία	(75.453)	(10.097)	(9.621)	4.293
Καθαρό και συνολικό (ζημιά)/κέρδος για το έτος που αναλογούν στους μετόχους	(118.614)	2.669.227	(738.049)	201.527
(Βασικές και πλήρως κατανεμημένες ζημιές)/ βασικά και πλήρως κατανεμημένα κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (σεντ ανά μετοχή)	(0,06)	1,25	(0,35)	0,09

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

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

Τα δικαιώματα χρήσης ακινήτων και άλλων εισοδημάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αυξήθηκαν κατά 9,27% και 23,46% αντίστοιχα σε σχέση με τον προηγούμενο χρόνο ένεκα της αύξησης των ενοικίων το 2022 που ακολούθησε την επαναφορά των ενοικίων στις κανονικές τους τιμές το 2021 αφού προηγήθηκαν οι σχετικές μειώσεις κατά το 2020, λόγω της πανδημίας του Covid-19. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παρουσίασαν κέρδος από εργασίες €537.262 και €1.211.300 (2021: €1.598.911 και €2.042.017 αντίστοιχα).

Τα χρηματοδοτικά έξοδα του Συγκροτήματος αυξήθηκαν σε €1.222.349 το 2022 από €958.549 το περασμένο έτος και τα χρηματοδοτικά έσοδα μειώθηκαν σε €1.097.512 από €1.147.365 το περασμένο έτος. Αυτό οφείλεται κυρίως στην αύξηση των επιτοκίων για το τραπεζικό δάνειο και το τραπεζικό παρατράβηγμα, καθώς και σε αλλαγές στα υπόλοιπα των δανείων με συγγενικά μέρη.

Η καθαρή ζημία του Συγκροτήματος για το έτος ανήλθε σε €118.614 σε σχέση με κέρδος €2.669.227 το 2021. Η καθαρή ζημία της Εταιρείας για το έτος ανήλθε σε €738.049 σε σχέση με καθαρό κέρδος €201.527 το 2021. Χρεωστικό ποσό ύψους €75.453 και €9.621 που συμπεριλαμβάνονται στην φορολογία του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αντίστοιχα, αφορούν αναβαλλόμενη φορολογία.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας ήταν €91.096.823 και €126.302.381 αντίστοιχα και τα ίδια κεφάλαια τους ήταν €64.242.409 και €43.971.910 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. Επίσης, οι αυξομειώσεις της δίκαιης αξίας των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες αποτελούν λογιστικές αρχές και δεν επηρεάζουν τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και το Συγκρότημα περιγράφονται στις Σημειώσεις 5, 6 και 26 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 Διευθύντρια 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

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 2022, οι υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας που έφεραν κυμαινόμενο επιτόκιο ανέρχονται σε €14.004.386 (2021: €13.228.666).

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 5 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.

Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας και του Συγκροτήματος απορρέει από εισπρακτέα ύψους €29.415.064 (2021: €39.777.887) και €20.393.329 (2021: €30.741.849) αντίστοιχα και τραπεζικά υπόλοιπα ύψους €17.334 (2021: €163.874) και €36.024 (2021: €174.130) αντίστοιχα.

Βλέπετε Σημείωση 5 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

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 2022.

Προβλεπόμενες εξελίξεις και κερδοφορία

Η έναρξη του Ρώσο-ουκρανικού πολέμου στις αρχές του 2022 έχει δημιουργήσει γενικότερες αρνητικές παγκόσμιες εξελίξεις που προστιθέμενες σε αυτές τις πανδημίας επέτειναν τη αναταραχή στις παγκόσμιες εφοδιαστικές αλυσίδες που οδήγησαν στη μεγάλη αύξηση του πληθωρισμού σε υψηλό δεκαετιών. Αυτό οδήγησε τις Κεντρικές Τράπεζες σε απότομη αύξηση των επιτοκίων και του κόστους δανεισμού για να επαναφέρουν το πληθωρισμό στο επίπεδο στόχο του 2%. Η απότομη αύξηση των επιτοκίων και η μείωση της ρευστότητας της αγοράς αναμένεται να επιφέρει μειώσεις στις αξίες των επενδύσεων όπως και των επενδυτικών ακινήτων. Το 2024 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 στόχοι της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος παραμένει να είναι η καλύτερη δυνατή αξιοποίηση των ακινήτων του Συγκροτήματος και η μεγιστοποίηση της αξίας τους.

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 2022 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 2022 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.

Κατά την επόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση οι κ.κ. Δημήτρης Δημητρίου, Στέφος Στεφανίδης και Μενέλαος Κων. Σιακόλας 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 2022 και κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης, ήταν ως εξής:

	20 Δεκεμβρίου 2023	31 Δεκεμβρίου 2022
	%	%
Ελένη Ν. Σιακόλα	21,50	21,50
Δημήτρης Δημητρίου	-	-
Χρυσούλα Ν. Σιακόλα	21,50	21,50
Γιώργος Λουκά	-	-
Στέφος Δ. Στεφανίδης	-	-
Νίκος Κ. Σιακόλας	-	-
Μενέλαος Σιακόλα	-	-
Χριστάκης Χαραλάμπους	-	-

Πέραν των υπολοίπων και συναλλαγών που αναφέρονται στη Σημείωση 26, 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 28 αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μετά από έγκριση της Ετήσιας Γενικής συνέλευσης στις 28 Μαρτίου 2023, που αποφάσισε το διορισμό της KPMG Limited ως ανεξάρτητους ελεγκτές της Εταιρείας για τα έτη 2021 μέχρι 2023, εξουσιοδοτήθηκε όπως καθορίσει την αμοιβή τους.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου



Γιώργος Μιτσίδης
Γραμματέας

Λευκωσία, 20 Δεκεμβρίου 2023

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

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 (έχει ήδη κατατεθεί) και 31 Δεκεμβρίου 2022, καθώς και των Εξαμηνιαίων Οικονομικών της Εκθέσεων για τις περιόδους που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2022 (έχει ήδη κατατεθεί) και 30 Ιουνίου 2023.

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.

Ο Πρόεδρος προεδρεύει των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και των Γενικών Συνελεύσεων της Εταιρείας και εισάγει θέματα για λήψη απόφασης από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Καθήκοντα Γενικής Διεύθυνσης της Εταιρείας εκτελεί ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Χριστάκης Χαραλάμπους και έχει υπό την ευθύνη του τη συστηματική παρακολούθηση και διεύθυνση της Εταιρείας, που αφορά, κυρίως, την καθημερινή εργασία και δραστηριότητά της.

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 2022 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 κάποιας άλλης.

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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

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 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. Τέσσερις διοικητικοί σύμβουλοι είναι εκτελεστικοί και τέσσερις μη εκτελεστικοί από τους οποίους οι δύο είναι ανεξάρτητοι διοικητικοί σύμβουλοι. Όλοι τους ήταν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για ολόκληρο το έτος 2022.

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

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.κ. Δημήτρης Δημητρίου, Στέφος Στεφανίδης και Μενέλαος Κων. Σιακόλας 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.

Δημήτρης Δημητρίου – Εγκεκριμένος Λογιστής ACA. Εργάστηκε στο Ηνωμένο Βασίλειο. Το 1986 άρχισε να εργάζεται στη Cyprus Trading Corporation Plc, στην οποία διετέλεσε Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής. Από το 2000 κατέχει τη θέση του Γενικού Διευθυντή της N.K. Shacolas (Holdings) Limited. Είναι Πρόεδρος στις Εταιρείες Cyprus Trading Corporation Plc και Ermes Department Stores Plc καθώς και άλλων εταιρειών του Ομίλου CTC.

Στέφος Στεφανίδης – Απόφοιτος του πανεπιστημίου Hull Αγγλίας με πτυχίο BSc. in Economics and Accounting και Εγκεκριμένος Λογιστής/ Chartered Accountant (FCA). Εργάστηκε 3 χρόνια στην Moore Stephens στο Λονδίνο και 34 χρόνια στην PwC στην Κύπρο. Διετέλεσε 31 χρόνια συνέταιρος/μέτοχος της PwC Κύπρου και για 10 χρόνια επικεφαλής του τομέα Συμβουλευτικών Υπηρεσιών και μέλος του Εκτελεστικού Συμβουλίου της PwC. Είναι Διοικητικός Σύμβουλος των δημοσίων εταιρειών Cyprus Trading Corporation Plc και Ermes Department Stores Plc.

Μενέλαος Κωνστ. Σιακόλας – Σπούδασε νομικά στο Πανεπιστήμιο Kent του Canterbury (Αγγλία) και απέκτησε τον τίτλο Barrister at Law στο King's College University του Λονδίνου. Είναι διευθυντής των οικογενειακών επιχειρήσεων CNS GROUP, ενώ συμμετέχει στα διοικητικά συμβούλια των εταιρειών Cyprus Trading Corporation Plc, Ermes Department Stores Plc, Charalambides Cristis, Cablanet, Intergrated Casino Resorts Cyprus, ERGO HOME GROUP και Cyprus Phassouri Plantations.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

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

Ελένη Ν. Σιακόλα

Χρυσούλα Ν. Σιακόλα

Γιώργος Λουκά

Μη Εκτελεστικοί Σύμβουλοι

Νίκος Κ. Σιακόλας

Δημήτρης Δημητρίου

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

Μενέλαος Κων. Σιακόλας – 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.

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,
- Στέφος Στεφανίδης – μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος
- Χριστάκης Χαραλάμπους – Εκτελεστικός

Η Επιτροπή Διορισμών αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

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 – μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος
- Δημήτρης Δημητρίου – μη Εκτελεστικός,
- 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.

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 Λειτουργιών 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.

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
- Μενέλαος Κων. Σιακόλας – μη Εκτελεστικός, Ανεξάρτητος

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Καθήκοντα και Αρμοδιότητες Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

γ. Επιτροπή Ελέγχου και Κινδύνων (συνέχεια)

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 έγκριση 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.

Οι Εξωτερικοί Ελεγκτές της Εταιρείας, πέραν των ελεγκτικών υπηρεσιών που προσέφεραν κατά τη διάρκεια του 2022, 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Αμοιβή Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

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.
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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Αμοιβή Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

α. Πολιτική Αμοιβών (συνέχεια)

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.

β. Αμοιβή Διοικητικών Συμβούλων 2022

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 2022 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 2022 αναλύονται ως εξής: Χριστάκης Χαραλάμπους 2022 €3.170 (2021: €2.750), Ελένη Ν. Σιακόλα €3.400 (2021: €3.600), Χρυσούλα Ν. Σιακόλα €3.400 (2021: €3.600) και Γιώργος Λουκάς €3.400 (2021: €3.600). 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 2022 ανήλθε στα €13.370 (2021: €14.000).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ (συνέχεια)

Αμοιβή Διοικητικών Συμβούλων (συνέχεια)

β. Αμοιβή Διοικητικών Συμβούλων 2022 (συνέχεια)

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 2022 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 €3.740 (2021: €4.450), Στέφος Στεφανίδης €3.740 (2021: €4.450), Μενέλαος Κ. Σιακόλας €3.570 (2021: €1.090) και Νίκος Κ. Σιακόλας €3.400 (2021: €3.150). Η αμοιβή του κ. Δημήτρη Δημητρίου έχει πληρωθεί στον εργοδότη του για το χρόνο που αυτός διαθέτει στην Woolworth (Cyprus) Properties Plc. Η συνολική αμοιβή των μη Εκτελεστικών Συμβούλων της Εταιρείας ανήλθε στα €14.450 (2021: €17.540).

Οι αμοιβές των Διοικητικών Συμβούλων επίσης παρουσιάζονται στη Σημείωση 27 των Ενοποιημένων και των ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

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 δικλείδων 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Έκθεση Διαχείρισης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

ΕΥΘΥΝΗ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ (συνέχεια)

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (συνέχεια)

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.

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 27 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 οποιοδήποτε 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 2022

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 Δεκεμβρίου 2023



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

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΠΡΟΣ ΤΑ

ΜΕΛΗ ΤΗΣ

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 29 μέχρι 108 και αποτελούνται από τον ενοποιημένο ισολογισμό και τον ισολογισμό της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2022, 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 2022, 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 Χρυσοχούς
Τ.Θ. 66014, 8330
Τ: +357 26 322098
Φ: +357 26 322722

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

Παραλίμνι / Αγία Νάπα
Τ.Θ. 33200, 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.

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

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, ως σύνολο 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 19 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 ουσιωδών ανακριβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιωδών 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 42% 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 15 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 €16.985.111 και €2.009.112 αντίστοιχα την 31 ^η Δεκεμβρίου 2022, η οποία αντιπροσωπεύει το 18,6% και το 1,6% 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:
Εξωτερικές εκτιμήσεις από ανεξάρτητους εκτιμητές λαμβάνονται υπόψη κατά τη διαδικασία εκτίμησης αξιών από τη Διεύθυνση.	☐ 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.

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

Αναφορά στη σημείωση 17 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 €85.204.103 στις 31 Δεκεμβρίου 2022, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 67% 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.

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 2022, παρόλο που το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατέγραψαν ζημιές ύψους €118.614 και €738.049 αντίστοιχα, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2022 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις τους υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία τους κατά €18.229.672 και €17.011.014 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 προβάλει 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 την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2023 μέχρι 30 Ιουνίου 2023 που ετοιμάστηκαν από τη Διεύθυνση, με τα πραγματικά αποτελέσματα της αντίστοιχης χρονικής περιόδου. 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 ουσιαδών ανακριβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιαδών 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 ουσιαδής 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 ουσιαδώς ασυνεπείς με τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις ή, με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, διαφαίνεται να είναι ουσιαδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει σχετικά με τις άλλες πληροφορίες, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιαδής 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 ουσιαδές σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΠΡΟΣ ΤΑ

ΜΕΛΗ 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 ΤΑ

ΜΕΛΗ 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. Στις 27 Μαρτίου 2023, διοριστήκαμε για να πραγματοποιήσουμε έλεγχο για τα έτη 2021 και 2022.

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 Δεκεμβρίου 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 ΤΑ

ΜΕΛΗ ΤΗΣ

WOOLWORTH (CYPRUS) PROPERTIES PLC

Άλλα Νομικά Θέματα (συνέχεια)

- 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 2022, τα οποία περιλαμβάνουν ένα αρχείο XHTML με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή και αρχείο XBRL με τη σήμανση που πραγματοποιήθηκε από την Εταιρεία του ενοποιημένου ισολογισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και τις ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και των γνωστοποιήσεων που πραγματοποιούνται είτε στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει των ΔΠΧΑ είτε με σχετική παραπομπή σε άλλα μέρη των ετήσιων οικονομικών εκθέσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, οι οποίες αντιστοιχούν στα στοιχεία του Παραρτήματος II του κατ' εξουσιοδότηση κανονισμού ΕΕ 2019/815 της 17ης Δεκεμβρίου 2018 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως τροποποιείται από καιρού εις καιρό (ο «Κανονισμός ESEF») (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 2022 σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στον Κανονισμό 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.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΠΡΟΣ ΤΑ

ΜΕΛΗ ΤΗΣ

WOOLWORTH (CYPRUS) PROPERTIES PLC

Άλλα θέματα (συνέχεια)

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 συντάκτης 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 Δεκεμβρίου 2023

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	2022 €	2021 €
Κύκλος εργασιών			
Δικαιώματα χρήσης ακινήτων και άλλα εισοδήματα	15	<u>1.115.322</u>	<u>1.007.979</u>
Συνολικός κύκλος εργασιών		<u>1.115.322</u>	<u>1.007.979</u>
Άλλα έσοδα	7	419.394	396.560
Γενικά έξοδα και έξοδα διοικητικής λειτουργίας	9	(1.265.551)	(1.744.086)
Άλλες ζημιές - καθαρές	8	(98.650)	(3.054)
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	5	336.467	(3.000)
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εταιρικές εγγυήσεις	5	284.315	1.965.040
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για συμβατικό περιουσιακό στοιχείο	5	63.965	150.000
Ζημία από διαγραφή δανείου σε συγγενική εταιρεία	27.5	-	(128.528)
Ζημία από δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	15	(318.000)	(42.000)
Κέρδος εργασιών		<u>537.262</u>	<u>1.598.911</u>
Χρηματοδοτικά έξοδα	11	(1.222.349)	(958.549)
Χρηματοδοτικά έσοδα	11	1.097.512	1.147.365
Μερίδιο (ζημιάς)/κέρδους συνδεδεμένων εταιρειών μετά τη φορολογία	16	(423.387)	914.206
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία		<u>(10.962)</u>	<u>2.701.933</u>
Τρέχουσα φορολογία	12	(32.199)	(22.609)
Αναβαλλόμενη φορολογία	12	(75.453)	(10.097)
Φορολογία	12	<u>(107.652)</u>	<u>(32.706)</u>
(Καθαρή ζημιά)/καθαρό κέρδος για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας		<u>(118.614)</u>	<u>2.669.227</u>
Συγκεντρωτικά συνολικά (έξοδα)/έσοδα έτους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας		<u>(118.614)</u>	<u>2.669.227</u>
(Βασικές και πλήρως κατανεμημένες ζημιές)/βασικά και πλήρως κατανεμημένα κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (σεντ ανά μετοχή)	13	<u>(0,06)</u>	<u>1,25</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 μέχρι 108 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένος ισολογισμός Στις 31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	2022 €	2021 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	14	60.228	79.968
Επενδύσεις σε ακίνητα	15	16.985.111	17.303.111
Επενδύσεις σε συνδεδεμένη εταιρεία	16	9.871.193	10.294.580
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	18	1.763	1.763
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	18	19.156.121	19.623.669
Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο	19	38.253.965	38.190.000
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	20	5.333.600	5.000.000
		89.661.981	90.493.091
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Άλλα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		161.610	133.065
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	18	1.237.208	11.118.180
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20	36.024	174.130
		1.434.842	11.425.375
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		91.096.823	101.918.466
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδοτέα στους μετόχους της Εταιρείας			
Μετοχικό κεφάλαιο	21	72.738.220	72.738.220
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		197.184	197.184
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	21	25.018.383	25.018.383
Ίδιες μετοχές	21	(154.437)	(154.437)
Αποθεματικό κεφαλαίου	21	23.000.000	23.000.000
Ζημίες που κρατήθηκαν		(56.556.941)	(56.438.327)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		64.242.409	64.361.023
Υποχρεώσεις			
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	23	6.031.548	16.492.421
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	24	1.158.352	1.082.899
		7.189.900	17.575.320
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	25	2.270.981	2.884.656
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		318.046	513.385
Δανεισμός	24	15.110.708	14.334.988
Εγγυήσεις και πιστωτικές δεσμεύσεις	26	1.964.779	2.249.094
		19.664.514	19.982.123
Σύνολο υποχρεώσεων		26.854.414	37.557.443
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		91.096.823	101.918.466

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



Χριστάκης Χαραλάμπους
Πρόεδρος



Γιώργος Λουκά
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 μέχρι 108 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Διαφορά από μετατροπή κεφαλαίου σε Ευρώ €	Ίδιες μετοχές €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Αποθεματικό κεφαλαίου €	Ζημίες που κρατήθηκαν (1) €	Κεφάλαια και αποθεματικά αποδοτέα στους μετόχους της Εταιρείας €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	72.738.220	197.184	(154.437)	25.018.383	23.000.000	(59.107.554)	61.691.796
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα έτους							
Κέρδος για το έτος	-	-	-	-	-	2.669.227	2.669.227
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα έτους	-	-	-	-	-	2.669.227	2.669.227
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022/ στις 31 Δεκεμβρίου 2021	72.738.220	197.184	(154.437)	25.018.383	23.000.000	(56.438.327)	64.361.023
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα έτους							
Ζημιά για το έτος	-	-	-	-	-	(118.614)	(118.614)
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα έτους	-	-	-	-	-	(118.614)	(118.614)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2022	72.738.220	197.184	(154.437)	25.018.383	23.000.000	(56.556.941)	64.242.409

(1) Εταιρείες που δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό σαν μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά 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 Ιούνιο του 2020, η λογιζόμενη διανομή μερισμάτων υπόκειται σε εισφορά 2,65% στο Γενικό Σύστημα Υγείας. 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 37 μέχρι 108 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	2022 €	2021 €
Ροή μετρητών από εργασίες (Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία		(10.962)	2.701.933
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	14	20.890	32.777
Χρηματοδοτικά έξοδα	11	1.222.349	958.549
Χρηματοδοτικά έσοδα	11	(1.097.512)	(1.147.365)
Μερίδιο ζημιάς/(κέρδους) συνδεδεμένων εταιρειών	16	423.387	(914.206)
Ζημιά δίκαιης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	15	318.000	42.000
Ζημιά από διαγραφή δανείου σε συγγενική εταιρεία	27	-	128.528
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες για συμβατικό περιουσιακό στοιχείο	5	(63.965)	(150.000)
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες για εταιρικές εγγυήσεις	5	(284.315)	(1.965.040)
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες για εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	5	(336.467)	3.000
		191.405	(309.824)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Άλλα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		(28.545)	(71.826)
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος		198.240	(474.082)
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα		(613.675)	(390.713)
Μετρητά που πληρώθηκαν για εργασίες		(252.575)	(1.246.445)
Φορολογία που πληρώθηκε		(227.538)	(198.219)
Καθαρά μετρητά για εργασίες		(480.113)	(1.444.664)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	14	(1.150)	(1.277)
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	14	-	330
Δάνεια που παραχωρήθηκαν σε συγγενικά μέρη	27	(344.394)	(226.166)
Εισπράξεις από αποπληρωμή δανείων σε συγγενικά μέρη	27	2.285.188	2.432.425
Μερίσματα που εισπράχθηκαν		-	99.584
Καθαρά μετρητά από επενδυτικές δραστηριότητες		1.939.644	2.304.896
Ροή μετρητών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις δανεισμού από συγγενικά μέρη	27	756.992	763.896
Αποπληρωμές δανεισμού από συγγενικά μέρη	27	(2.021.954)	(1.606.372)
Τόκοι που πληρώθηκαν		(27.630)	(44.954)
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(1.292.592)	(887.430)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		166.939	(27.198)
Ποσό που μεταφέρθηκε από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στις δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	20	(333.600)	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		(426.580)	(399.382)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	20	(593.241)	(426.580)

Μη ταμειακές συναλλαγές

Το Συγκρότημα πραγματοποίησε τις παρακάτω μη ταμειακές συναλλαγές για το 2022 και 2021:

1. Το 2022 ποσό ύψους €9.643.465 μεταφέρθηκε από το δάνειο στη μητρική εταιρεία στο δάνειο από τη συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc (Σημ. 27.4).
2. Το 2021 ποσό ύψους €7.000.000 που αφορά αποζημίωση συγγενικής εταιρείας από θυγατρική εταιρεία μεταφέρθηκε στο δάνειο από τη συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc (Σημ. 27.4).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 μέχρι 108 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	2022 €	2021 €
Κύκλος εργασιών			
Δικαιώματα χρήσης ακινήτων και άλλα εισοδήματα	15	9.000	4.000
Πιστωτικά μερίσματα	27	833.000	2.718.584
Συνολικός κύκλος εργασιών		842.000	2.722.584
Άλλα έσοδα	7	383.628	314.009
Γενικά έξοδα και έξοδα διοικητικής λειτουργίας	9	(1.010.349)	(1.431.073)
Άλλες ζημιές - καθαρές	8	(100.787)	(3.054)
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	5	761.361	(812.369)
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εταιρικές εγγυήσεις	5	171.482	1.230.448
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για μελλοντική δέσμευση προς την μητρική εταιρεία	5	63.965	150.000
Ζημία από διαγραφή δανείου σε συγγενική εταιρεία	27.5	-	(128.528)
Κέρδος δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	15	100.000	-
Κέρδος εργασιών		1.211.300	2.042.017
Χρηματοδοτικά έξοδα	11	(3.463.388)	(3.429.763)
Χρηματοδοτικά έσοδα	11	1.523.862	1.585.070
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία		(728.226)	197.324
Τρέχουσα φορολογία	12	(202)	(90)
Αναβαλλόμενη φορολογία	12	(9.621)	4.293
Φορολογία	12	(9.823)	4.203
Καθαρή (ζημιά)/κέρδος της Εταιρείας		(738.049)	201.527
Λοιπά συνολικά έσοδα έτους			
Στοιχεία που δεν θα αναταξινομηθούν στις κερδοζημιές			
Επανεκτίμηση επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	17	1.068.220	5.281.239
Λοιπά συνολικά έσοδα έτους μετά τη φορολογία		1.068.220	5.281.239
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα έτους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας		330.171	5.482.766
(Βασικές και πλήρως κατανεμημένες ζημιές)/βασικά και πλήρως κατανεμημένα κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (σεντ ανά μετοχή)	13	(0,35)	0,09

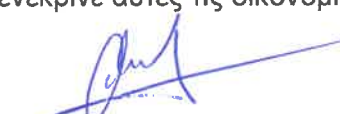
Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 μέχρι 108 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

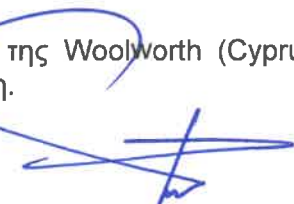
Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Ισολογισμός της Εταιρείας Στις 31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	2022 €	2021 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	14	595	1.028
Επενδύσεις σε ακίνητα	15	2.009.112	1.909.112
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	17	85.204.103	84.135.883
Επενδύσεις σε συνδεδεμένη εταιρεία	16	4.187.739	4.187.739
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	18	28.223.101	28.600.244
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	20	5.333.600	5.000.000
		124.958.250	123.834.006
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Άλλα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		134.834	11.975
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	18	1.191.963	11.177.643
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20	17.334	163.874
		1.344.131	11.353.492
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		126.302.381	135.187.498
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδοτέα στους μετόχους της Εταιρείας			
Μετοχικό κεφάλαιο	21	72.738.220	72.738.220
Διαφορά από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		197.184	197.184
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	21	25.018.383	25.018.383
Ίδιες μετοχές	21	(154.437)	(154.437)
Αποθεματικό κεφαλαίου	21	23.000.000	23.000.000
Αποθεματικά δίκαιης αξίας	22	36.078.251	35.010.031
Ζημίες που κρατήθηκαν		(112.905.691)	(112.167.642)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		43.971.910	43.641.739
Υποχρεώσεις			
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	23	63.756.981	72.748.242
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	24	218.345	208.723
		63.975.326	72.956.966
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	25	1.570.213	2.199.974
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		57.239	201.399
Δανεισμός	23	14.004.386	13.228.666
Εγγυήσεις και πιστωτικές δεσμεύσεις	26	2.723.307	2.958.754
		18.355.145	18.588.793
Σύνολο υποχρεώσεων		82.330.471	91.545.759
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		126.302.381	135.187.498

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


Χριστάκης Χαραλάμπους
Πρόεδρος


Γιώργος Λουκά
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 μέχρι 108 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 2022

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Διαφορά από μετατροπή κεφαλαίου σε Ευρώ €	Ίδιες μετοχές €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Αποθεματικό κεφαλαίου	Αποθεματικά δίκαιης αξίας €	Ζημίες που κρατήθηκαν (1) €	Κεφάλαια και αποθεματικά αποδοτέα στους μετόχους της Εταιρείας €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021		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	17	-	-	-	-	-	5.281.239	-	5.281.239
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα έτους		-	-	-	-	-	5.281.239	201.527	5.482.766
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022/ στις 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
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα έτους									
Ζημιά για το έτος		-	-	-	-	-	-	(738.049)	(738.049)
Λοιπά συνολικά έσοδα έτους									
Επανεκτίμηση επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	17	-	-	-	-	-	1.068.220	-	1.068.220
Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα έτους		-	-	-	-	-	1.068.220	(738.049)	330.171
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022		72.738.220	197.184	(154.437)	25.018.383	23.000.000	36.078.251	(112.905.691)	43.971.910

(1) Εταιρείες που δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό σαν μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά 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 τον Ιούνιο του 2020, η λογιζόμενη διανομή μερισμάτων υπόκειται σε εισφορά 2,65% στο Γενικό Σύστημα Υγείας. 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 37 μέχρι 108 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

	Σημ.	2022 €	2021 €
Ροή μετρητών από εργασίες (Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία		(728.226)	197.324
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	14	433	1.707
Χρηματοδοτικά έξοδα	11	3.463.388	3.429.763
Χρηματοδοτικά έσοδα	11	(1.523.862)	(1.585.070)
Εισόδημα από μερίσματα	27	(833.000)	(2.718.584)
Ζημία από διαγραφή δανείου σε συγγενική εταιρεία	27	-	128.528
Κέρδος δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	15	(100.000)	-
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	5	(761.361)	812.369
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για μελλοντική δέσμευση προς την μητρική εταιρεία	5	(63.965)	(150.000)
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εταιρικές εγγυήσεις	5	(171.482)	(1.230.448)
		(718.075)	(1.114.411)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Άλλα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		(122.859)	(64.081)
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος		1.191.936	3.274.950
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα		(629.761)	(436.536)
Μετρητά που (πληρώθηκαν για)/προήλθαν από εργασίες		(278.759)	1.659.922
Φορολογία που πληρώθηκε		(144.362)	(119.923)
Καθαρά μετρητά (για)/από εργασίες		(423.121)	1.539.999
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	14	-	330
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	14	-	(698)
Δάνεια που παραχωρήθηκαν σε συγγενικά μέρη	27	(659.336)	(352.702)
Εισπράξεις από αποπληρωμές δανείων σε συγγενικά μέρη	27	3.304.981	955.328
Τόκοι που εισπράχθηκαν		-	1.147.365
Καθαρά μετρητά από επενδυτικές δραστηριότητες		2.645.645	1.749.623
Ροή μετρητών για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις δανεισμού από συγγενικά μέρη	27	921.536	888.316
Αποπληρωμές δανεισμού από συγγενικά μέρη	27	(2.957.926)	(4.120.514)
Τόκοι που πληρώθηκαν		(27.629)	(44.955)
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(2.064.019)	(3.277.153)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		158.505	12.470
Ποσό που μεταφέρθηκε από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στις δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	20	(333.600)	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		(436.836)	(449.306)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	20	(611.931)	(436.836)

Μη ταμειακές συναλλαγές

Η Εταιρεία πραγματοποίησε τις παρακάτω μη ταμειακές συναλλαγές για το 2022 και 2021:

- Μερίσματα από θυγατρικές εταιρείες ύψους €833.000 (2021: €2.619.000) δεν πληρώθηκαν αλλά προστέθηκαν στο υπόλοιπο δανεισμού της Εταιρείας με θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 27.1).
- Το 2022 ποσό ύψους €9.643.465 μεταφέρθηκε από το δάνειο στη μητρική εταιρεία στο δάνειο από τη συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc (Σημ. 27.4).

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 μέχρι 108 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

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

Στις 24 Φεβρουαρίου 2022, η Ρωσία εκκίνησε μια στρατιωτική επιχείρηση εναντίον της Ουκρανίας. Πολλές κυβερνήσεις λαμβάνουν όλο και πιο αυστηρά μέτρα εναντίον της Ρωσίας και της Λευκορωσίας. Τα μέτρα αυτά έχουν επιβραδύνει την οικονομία τόσο της Κύπρου όσο και την παγκόσμια οικονομία, και υπάρχει πιθανότητα να συντελέσουν σε ευρύτερες επιπτώσεις στις αντίστοιχες οικονομίες, καθώς τα μέτρα εξακολουθούν να ισχύουν για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Η διαμάχη μπορεί να έχει σοβαρές συνέπειες στην κυπριακή οικονομία αλλά και παγκοσμίως, οι οποίες είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με ακρίβεια. Η ανησυχία προς το παρόν είναι η άνοδος του πληθωρισμού, η αβεβαιότητα κυρίως για τον τουρισμό και τις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες και η αύξηση της τιμής των καυσίμων, που θα επηρεάσει τα εισοδήματα των νοικοκυριών και το κόστος λειτουργίας των επιχειρήσεων.

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.

Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και να αξιολογεί πρόσθετα μέτρα ως εφεδρικό σχέδιο στην περίπτωση που η περίοδος διαταραχής και στα δύο αυτά μέτωπα εξακολουθεί.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχει αξιολογήσει:

1. εάν τυχόν προβλέψεις απομείωσης κρίνονται απαραίτητες για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και 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 της Εταιρείας και 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

1 Γενικές πληροφορίες

1.3 Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος (συνέχεια)

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 η Εταιρεία και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι οι κυριότερες επιπτώσεις στην κερδοφορία και ρευστότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας 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.

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 2.2.

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 ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων εκτίθενται πιο κάτω στη Σημείωση 3. Οι πολιτικές αυτές εφαρμόστηκαν με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται.

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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

Η κατάρτιση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι τομείς που απαιτούν μεγαλύτερου βαθμού κρίση ή είναι πιο πολύπλοκοι ή τομείς όπου οι παραδοχές και οι υπολογισμοί έχουν σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται στη Σημείωση 6.

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. 6).

2.1 Μετοχικό κεφάλαιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο στις 12 Μαρτίου 2021 έλαβε απόφαση για συγχώνευση όλων των εξολοκλήρου θυγατρικών εταιρειών του Συγκροτήματος με τη μητρική εταιρεία. 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 ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις μπορούν να ετοιμαστούν στη βάση αυτή.

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 καθαρή ζημιά ύψους €118.614 και €738.049 αντίστοιχα κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022. Κατά την ημερομηνία αυτή, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού τους κατά €18.229.672 και €17.011.014 αντίστοιχα. Στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας περιλαμβάνεται τραπεζικό δάνειο ύψους €13.375.121 το οποίο παρουσιάζεται στην ολότητα του στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις λόγω καθυστερημένων δόσεων (Σημ. 23).

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 ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις μπορούν να ετοιμαστούν με τη βάση αυτή.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.2 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

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 και της Εταιρείας

Για τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021, το Συγκρότημα και η Εταιρεία σημείωσαν τις ακόλουθες βασικές οικονομικές επιδόσεις:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022 €'000	2021 €'000	2022 €'000	2021 €'000
Κέρδος από εργασίες	537	1.599	1.211	2.042
(Ζημιά)/κέρδος μετά την φορολογία	(119)	2.669	(738)	202
Καθαρές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(18.230)	(8.557)	(17.011)	(7.235)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	64.242	64.361	43.972	43.642
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος του έτους	(593)	(427)	(612)	(437)
Σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	25%	32%	64%	66%
Αχρησιμοποίητες χρηματοδοτικές διευκολύνσεις	Μηδέν	Μηδέν	Μηδέν	Μηδέν

Η Διεύθυνση δεν αναμένει σημαντικές διαφοροποιήσεις στις δραστηριότητες και στα έξοδα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Τα κέρδη από εργασίες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι ικανοποιητικά και η Διεύθυνση αξιολογεί ότι οι βασικές οικονομικές επιδόσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας θα παραμείνουν στα ίδια επίπεδα.

Στις 30 Ιουνίου 2023, 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 €16.117.854 και €14.089.464 αντίστοιχα. Στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας περιλαμβάνεται τραπεζικό δάνειο και τραπεζικό παρατράβηγμα ύψους €14.274.987 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 €1.842.867 και τα κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού της Εταιρείας θα υπερβαίνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της, εξαιρουμένων των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών κατά €185.523

(β) Προβλέψεις ταμειακών ροών

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 δανείου από συγγενικά μέρη όπως αναφέρεται στην σημείωση 27.4
- 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

2 Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

2.2 Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

(β) Προβλέψεις ταμειακών ροών (συνέχεια)

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 εκ 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 στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ανέρχονταν σε €14.004.386, με την καταβολή ποσού ύψους €8,5εκ., εκ των οποίων €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 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 5)

(ε) Την αβεβαιότητα που επικρατεί στην Παγκόσμια και Κυπριακή οικονομία 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.

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 2022. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3 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.

3.1 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

3.1.1 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”.

3.1.2 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 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.1 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

3.1.2 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 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.1 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

3.1.2 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 κέρδους/ζημιάς συνδεδεμένων εταιρειών' στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

3.1.3 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.

3.1.4 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.1 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις (συνέχεια)

3.1.4 Πώληση θυγατρικών ή συνδεδεμένων εταιρειών (συνέχεια)

Αν το ποσοστό συμμετοχής σε συνδεδεμένη εταιρεία μειωθεί αλλά διατηρείται η σημαντική επιρροή μόνο ένα αναλογικό μερίδιο του ποσού που είχε αναγνωρισθεί 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.

3.2 Ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.3 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.4 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.

3.5 Μετατροπή ξένου νομίσματος

3.5.1 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.

3.5.2 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.

3.6 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.6 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

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.

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.

3.7 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.

3.8 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.8 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

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 στο Συγκρότημα σε σχέση με το περιουσιακό στοιχείο, και το κόστος του μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα.

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

3.9 Μισθώσεις

Η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής.

3.9.1 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.

3.10 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.

3.11 Εισόδημα από ενοίκια

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

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.12 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 οποιεσδήποτε μεταγενέστερες αλλαγές στο εκτιμώμενο ποσό προσδιορίζονται σύμφωνα με τις απαιτήσεις για τον προσδιορισμό του τιμήματος συναλλαγής του ΔΠΧΑ 15.

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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.13 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.

3.14 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 πώλησής 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.

3.15 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

3.15.1 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.15 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

3.15.1 Ταξινόμηση (συνέχεια)

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.

3.15.2 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.

3.15.3 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:

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.15 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

3.15.3 Επιμέτρηση (συνέχεια)

Χρεωστικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

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. Μέρσματα 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.

3.15.4 Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές

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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.15 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

3.15.4 Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (συνέχεια)

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. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζει 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.

Ο ορισμός της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τα πιστωτικά απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία και ο ορισμός αθέτησης υποχρεώσεων επεξηγείται στη Σημείωση 5, παράγραφος Πιστωτικού κινδύνου.

3.15.5 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.

3.15.6 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.15 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

3.15.7 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.

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.

3.16 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.

3.17 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.18 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 καθιστώνται 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).

3.19 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.

3.20 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».

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.21 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

3.21.1 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.

Αμοιβές που πληρώνονται για τη δημιουργία διευκολύνσεων δανεισμού αναγνωρίζονται ως κόστος συναλλαγής του δανείου στην έκταση όπου είναι πιθανόν ότι μέρος ή ολόκληρη η διευκόλυνση θα χρησιμοποιηθεί. Στην περίπτωση αυτή, η αμοιβή αναβάλλεται μέχρι την ανάληψη του δανείου. Στην περίπτωση που δεν υπάρχουν 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 κόστη 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.21 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (συνέχεια)

3.21.1 Κατηγορίες αποτίμησης (συνέχεια)

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.

3.21.2 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 ροών, 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 ροών που απομένουν από την αρχική χρηματοοικονομική υποχρέωση.

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 προκύψει 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 ζημία 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.22 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό αναφέρεται στον Ισολογισμό όταν υπάρχει νόμιμα 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 νόμιμα 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.

3.23 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.

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

Όταν οποιαδήποτε εταιρεία του Συγκροτήματος αγοράσει μετοχές από το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας (treasury shares), το τίμημα 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 τίμημα εισπραχτεί, καθαρό από οποιαδήποτε άμεσα συνδεδεμένο επιπρόσθετο κόστος συναλλαγής, περιλαμβάνεται στα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας.

3.25 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

3 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

3.26 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.

3.27 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 βασιζόμενη 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.

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

Από την 1 Ιανουαρίου 2022, 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 2022. 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

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

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

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 θα 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 θα 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 2022

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

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

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 θα επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος (Τροποποιήσεις): Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση – Πρότυποι Κανόνες Δεύτερου Πυλώνα (με ισχύ από την ημερομηνία έκδοσης στις 23 Μαΐου 2023 και για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Το ΣΔΛΠ προχώρησε σε τροποποιήσεις του ΔΛΠ 12 που εισάγουν προσωρινή υποχρεωτική απαλλαγή από την αναγνώριση και τις γνωστοποιήσεις αναβαλλόμενης φορολογίας που προκύπτει από την εφαρμογή των πρότυπων κανόνων του Δεύτερου Πυλώνα όπως δημοσιεύθηκαν από τον Οργανισμό Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης. Οι επηρεαζόμενες οικονομικές οντότητες πρέπει να γνωστοποιούν ότι έχουν εφαρμόσει την πιο πάνω απαλλαγή, η οποία τίθεται σε ισχύ αμέσως μετά την έκδοση των εν λόγω τροποποιήσεων και λογιστικοποιείται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη.

Επιπλέον, το ΣΔΛΠ εισήγαγε νέες γνωστοποιήσεις, τις οποίες οι οικονομικές οντότητες υποχρεούνται να παρέχουν στις οικονομικές καταστάσεις τους από τις 31 Δεκεμβρίου 2023. Δεν απαιτούνται γνωστοποιήσεις σε ενδιάμεσες περιόδους που λήγουν στις ή πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2023. Οι νέες γνωστοποιήσεις απαιτούνται για περιόδους κατά τις οποίες η νομοθεσία του Δεύτερου Πυλώνα έχει θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί αλλά δεν έχει τεθεί σε ισχύ ακόμη. Οι εν λόγω γνωστοποιήσεις απαιτούν από τις οικονομικές οντότητες να γνωστοποιούν γνωστές ή ευλόγως εκτιμώμενες πληροφορίες για να μπορούν οι χρήστες να αντιληφθούν την έκθεση που προκύπτει από την εφαρμογή των κανόνων του Δεύτερου Πυλώνα ή σχετική δήλωση ότι τέτοιες πληροφορίες δεν είναι γνωστές ή δεν μπορούν να εκτιμηθούν. Οι γνωστοποιήσεις ενδέχεται να περιλαμβάνουν ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες. Μετά την έναρξη ισχύος της νομοθεσίας, οι οικονομικές οντότητες θα υποχρεούνται να γνωστοποιούν ξεχωριστά τα τρέχοντα έξοδα αναφορικά με την επιπρόσθετη φορολογία.

Η υιοθέτηση αυτή δεν αναμένεται να 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 2022

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

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

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις (Τροποποιήσεις): Υποχρέωση Μίσθωσης σε Συναλλαγή Πώλησης και Επαναμίσθωσης (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024)

Το ΣΔΛΠ έχει εκδώσει τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις, οι οποίες προστίθενται στις απαιτήσεις που εξηγούν το λογιστικό χειρισμό με τον οποίο μια εταιρεία αναγνωρίζει μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης μετά την ημερομηνία της συναλλαγής αυτής. Η πώληση και επαναμίσθωση είναι μια συναλλαγή με βάση την οποία μια εταιρεία πωλεί ένα περιουσιακό στοιχείο και μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο από τον νέο ιδιοκτήτη για ένα χρονικό διάστημα. Το ΔΠΧΑ 16 περιλαμβάνει τις πρόνοιες σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό μιας συναλλαγής πώλησης και επαναμίσθωσης κατά την ημερομηνία πραγματοποίησης της συναλλαγής. Ωστόσο, το ΔΠΧΑ 16 δεν είχε προσδιορίσει τον τρόπο επιμέτρησης της συναλλαγής μετά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν τον Σεπτέμβριο του 2022 επηρεάζουν τον τρόπο με τον οποίο ο πωλητής-μισθωτής αναγνωρίζει τα κυμαινόμενα μισθώματα που προκύπτουν σε μια συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. Οι τροποποιήσεις εισάγουν ένα νέο λογιστικό μοντέλο για τα κυμαινόμενα μισθώματα και θα απαιτούν από τους πωλητές-μισθωτές να επαναξιολογούν και ενδεχομένως να προσαρμόζουν τις συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που έχουν συναφθεί από το 2019.

Οι τροποποιήσεις επιβεβαιώνουν τα εξής: (1) Κατά την αρχική αναγνώριση, ο πωλητής-μισθωτής περιλαμβάνει τα κυμαινόμενα μισθώματα όταν επιμετρά μια υποχρέωση μίσθωσης που προκύπτει από συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης. (2) Μετά την αρχική αναγνώριση, ο πωλητής-μισθωτής εφαρμόζει τις γενικές απαιτήσεις για το μεταγενέστερο λογιστικό χειρισμό της υποχρέωσης μίσθωσης έτσι ώστε να μην αναγνωρίζει κανένα κέρδος ή ζημία που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία στο παρόν στάδιο αξιολογούν την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η επίδραση των τροποποιήσεων δεν είναι γνωστή.

4.2 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 και Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρες (covenants) (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Κατά τη διάρκεια του 2020, 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. Παρόμοια με τις υφιστάμενες απαιτήσεις στο ΔΛΠ 1, η ταξινόμηση των υποχρεώσεων δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή τις προσδοκίες της διοίκησης σχετικά με το εάν η εταιρεία θα ασκήσει το δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού ή θα επιλέξει να προχωρήσει σε πρόωπο διακανονισμό.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

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

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

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων (Τροποποιήσεις): Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες και Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρες (covenants) (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024) (συνέχεια)

Στις 31 Οκτωβρίου 2022 το ΣΔΛΠ εξέδωσε περαιτέρω τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1, Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με ρήτρες. Οι νέες τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση της πληροφόρησης που παρέχει μια εταιρεία όταν το δικαίωμά της να αναβάλει τον διακανονισμό μιας υποχρέωσης υπόκειται σε συμμόρφωση με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την ημερομηνία αναφοράς. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο οι ρήτρες με τις οποίες πρέπει να συμμορφωθεί μια εταιρεία κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς επηρεάζουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη. Οι ρήτρες με τις οποίες πρέπει να συμμορφωθεί η εταιρεία μετά την ημερομηνία αναφοράς (δηλ. μελλοντικές ρήτρες) δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης κατά την ημερομηνία αυτή. Ωστόσο, όταν οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις υπόκεινται σε μελλοντικές ρήτρες, οι εταιρείες θα πρέπει να παρέχουν επιπλέον πληροφόρηση στις οικονομικές καταστάσεις για να βοηθήσουν τους χρήστες να κατανοήσουν τον κίνδυνο οι εν λόγω υποχρεώσεις να καταστούν πληρωτέες εντός 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς.

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν επίσης τον τρόπο με τον οποίο μια εταιρεία ταξινομεί μια υποχρέωση που μπορεί να εξοφληθεί εκδίδοντας δικές της μετοχές (π.χ. μετατρέψιμοι χρεωστικοί τίτλοι). Όταν μια υποχρέωση περιλαμβάνει επιλογή μετατροπής από τον αντισυμβαλλόμενο που συνεπάγεται με μεταβίβαση μετοχικών τίτλων της εταιρείας, τότε η επιλογή αυτή αναγνωρίζεται είτε ως κεφάλαιο είτε ως υποχρέωση σύμφωνα με το ΔΛΠ 32 Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση. Το ΣΔΛΠ έχει διευκρινίσει ότι για να κατατάξει μια εταιρεία αυτή την υποχρέωση ως βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη, μπορεί να αγνοήσει τις επιλογές μετατροπής που αναγνωρίζονται ως κεφάλαιο. Οι εταιρείες ενδέχεται να έχουν ερμηνεύσει διαφορετικά τις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 κατά την ταξινόμηση των μετατρέψιμων χρεωστικών τους τίτλων. Ως εκ τούτου, οι μετατρέψιμοι χρεωστικοί τίτλοι μπορούν να καταστούν βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία στο παρόν στάδιο αξιολογούν την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η επίδραση των τροποποιήσεων δεν είναι γνωστή.

ΔΛΠ 7 Κατάσταση ταμειακών ροών (Τροποποιήσεις) και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις (Τροποποιήσεις) – Συμφωνίες χρηματοδότησης προμηθευτών (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέες γνωστοποιήσεις στο ΔΛΠ 7 και στο ΔΠΧΑ 7 ώστε οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να μπορούν να αντιλαμβάνονται την επίδραση των συμφωνιών χρηματοδότησης προμηθευτών στις υποχρεώσεις και τις ταμειακές ροές της οικονομικής οντότητας, την έκθεση της στον κίνδυνο ρευστότητας καθώς και στον τρόπο που η οικονομική οντότητα θα επηρεάζονταν εάν τέτοιου είδους συμφωνίες δεν θα ήταν πλέον διαθέσιμες σε αυτή.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

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

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

ΔΛΠ 7 Κατάσταση ταμειακών ροών (Τροποποιήσεις) και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις (Τροποποιήσεις) – Συμφωνίες χρηματοδότησης προμηθευτών (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024) (συνέχεια)

Οι τροποποιήσεις δεν εμπεριέχουν τον ορισμό των συμφωνιών χρηματοδότησης προμηθευτών. Αντί αυτού, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τα χαρακτηριστικά μιας τέτοιας συμφωνίας για την οποία η οικονομική οντότητα πρέπει να παρέχει πληροφόρηση. Πιο συγκεκριμένα, όλα τα παρακάτω χαρακτηριστικά πρέπει να πληρούνται:

- ο χρηματοδότης αποπληρώνει ποσά που οφείλει η οικονομική οντότητα στους προμηθευτές της,
- η οικονομική οντότητα αναλαμβάνει να καταβάλει το ποσό υπό τους όρους και προϋποθέσεις της συμφωνίας την ίδια ή σε μετεγενέστερη ημερομηνία της αποπληρωμής των προμηθευτών της, και
- παρέχονται στην οικονομική οντότητα παρατεταμένοι όροι πληρωμής ή οι προμηθευτές της επωφελούνται από όρους πρόωρης πληρωμής, συγκριτικά με την ημερομηνία λήξης πληρωμής των σχετικών τιμολογίων.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία στο παρόν στάδιο αξιολογούν την επίδραση των τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η επίδραση των τροποποιήσεων δεν είναι γνωστή.

5 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 απασκοπεί 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.

5.1 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

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.

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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Ορισμός της αθέτησης (συνέχεια)

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.

Σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου

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 υπόψιν 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

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Μέτρηση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (συνέχεια)

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.

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.

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 2022

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.1 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

	Μικτή λογιστική αξία €	2022 Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές €	Καθαρή λογιστική αξία €	Μικτή λογιστική αξία €	2021 Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές €	Καθαρή λογιστική αξία €
Το Συγκρότημα						
Εξυπηρετούμενα	19.851.869	(695.748)	19.156.121	30.297.134	(1.030.000)	29.267.134
Υπο-εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
Μη-εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
	<u>19.851.869</u>	<u>(695.748)</u>	<u>19.156.121</u>	<u>30.297.134</u>	<u>(1.030.000)</u>	<u>29.267.134</u>
Η Εταιρεία						
Εξυπηρετούμενα	19.851.869	(695.748)	19.156.121	30.297.134	(1.030.000)	29.267.134
Υπο-εξυπηρετούμενα	10.756.167	(1.689.187)	9.066.980	11.090.656	(2.114.081)	8.976.575
Μη-εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
	<u>30.608.036</u>	<u>(2.384.935)</u>	<u>28.223.101</u>	<u>41.387.790</u>	<u>(3.144.081)</u>	<u>38.243.709</u>

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη

	2022			2021		
	Μικτή λογιστική αξία	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	Καθαρή λογιστική αξία	Μικτή λογιστική αξία	Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	Καθαρή λογιστική αξία
	€	€	€	€	€	€
Το Συγκρότημα						
Εξυπηρετούμενα	1.249.248	(50.785)	1.198.463	1.476.577	(53.000)	1.423.577
Υπο-εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
Μη-εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
	<u>1.249.248</u>	<u>(50.785)</u>	<u>1.198.463</u>	<u>1.476.577</u>	<u>(53.000)</u>	<u>1.423.577</u>
Η Εταιρεία						
Εξυπηρετούμενα	1.242.748	(50.785)	1.191.963	1.422.857	(53.000)	1.369.857
Υπο-εξυπηρετούμενα	-	-	-	720	-	720
Μη-εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
	<u>1.242.748</u>	<u>(50.785)</u>	<u>1.191.963</u>	<u>1.423.577</u>	<u>(53.000)</u>	<u>1.370.577</u>

Άλλα εισπρακτέα

	2022			2021		
	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	534.829	(496.084)	38.745	547.222	(496.084)	51.138
	<u>534.829</u>	<u>(496.084)</u>	<u>38.745</u>	<u>547.222</u>	<u>(496.084)</u>	<u>51.138</u>
Η Εταιρεία						
Εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
Υπο-εξυπηρετούμενα	-	-	-	-	-	-
Μη-εξυπηρετούμενα	496.084	(496.084)	-	659.685	(496.084)	163.601
	<u>496.084</u>	<u>(496.084)</u>	<u>-</u>	<u>659.685</u>	<u>(496.084)</u>	<u>163.601</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 2022

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.1 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 υποχρεούνται 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 επιμετρώνται 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 2022 παρουσιάζονται στη Σημείωση 26 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	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	1.242.617	1.579.084	2.931.804	3.693.165
Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο	1.746.035	1.810.000	-	-
Εταιρικές εγγυήσεις	1.964.779	2.249.094	977.272	1.148.754
Μελλοντική δέσμευση προς την μητρική εταιρεία	-	-	1.746.035	1.810.000
Σύνολο	4.953.431	5.638.178	5.655.111	6.651.919

Η κίνηση στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Την 1 Ιανουαρίου	5.638.178	7.750.218	6.651.919	7.219.998
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση το ΔΠΧΑ9:				
- Στάδιο 1	(684.747)	(2.112.040)	(571.914)	(1.377.448)
- Στάδιο 2	-	-	(424.894)	809.369
Στις 31 Δεκεμβρίου	4.953.431	5.638.178	5.655.111	6.651.919

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

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

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	336.467	(3.000)	761.361	(812.369)
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εταιρικές εγγυήσεις	284.315	1.965.040	171.482	1.230.448
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για συμβατικό περιουσιακό στοιχείο	63.965	150.000	-	-
Μεταβολή στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για μελλοντική δέσμευση προς την μητρική εταιρεία	-	-	63.965	150.000
	684.747	2.112.040	996.808	568.079

Οι γνωστοποιήσεις για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για εταιρικές εγγυήσεις που έδωσε η Εταιρεία σε θυγατρικές βρίσκονται στη σημείωση 26.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος μειώθηκαν κατά €336.467 για το Συγκρότημα και €761.361 για την Εταιρεία. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στην μείωση του υπολοίπου του δανεισμού με την μητρική εταιρεία.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για συμβατικό περιουσιακό στοιχείο δεν παρουσίασαν σημαντική μεταβολή κατά την διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022.

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	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Ba1	32.236	170.126	16.984	161.205
Χωρίς αξιολόγηση	3.788	4.004	350	2.669
	36.024	174.130	17.334	163.874

5.2 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 23) και μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στη βάση των αναμενόμενων ταμειακών ροών.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.2 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Ο δανεισμός του Συγκροτήματος και της Εταιρείας είναι εξασφαλισμένος με εγγυήσεις από συγγενικές εταιρείες (Σημείωση 23), ενώ το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχει εγγυηθεί δανεισμό συγγενικών εταιρειών (Σημείωση 26).

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 2022						
Τραπεζικός δανεισμός	13.375.121	14.088.015	14.088.015	-	-	-
Τραπεζικά παρατραβήγματα	629.265	629.265	629.265	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	7.137.870	7.901.182	1.150.575	2.389.656	3.104.269	1.256.682
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	2.270.981	2.270.981	2.270.981	-	-	-
Σύνολο	23.413.237	24.889.443	18.138.836	2.389.656	3.104.269	1.256.682
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

Η Εταιρεία

	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Εντός 12 μηνών	1-2 έτη	2-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€
31 Δεκεμβρίου 2022						
Τραπεζικός δανεισμός	13.375.121	14.088.015	14.088.015	-	-	-
Τραπεζικά παρατραβήγματα	629.265	629.265	629.265	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	63.756.981	76.508.377	-	-	75.251.695	1.256.682
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	1.570.213	1.570.213	1.570.213	-	-	-
Σύνολο	79.331.580	92.795.870	16.287.493	-	75.251.695	1.256.682
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

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.3 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.

5.3.1 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 του Συγκροτήματος που υποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά 5% στις 31 Δεκεμβρίου 2022 θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση στα ίδια κεφάλαια κατά €88 (2021: €88) και στα αποτελέσματα κατά €88 (2021: €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 17.

5.3.2 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.

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	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	(14.004.386)	(13.228.666)	(14.004.386)	(13.228.666)
Σύνολο	(14.004.386)	(13.228.666)	(14.004.386)	(13.228.666)
Χρηματοοικονομικά μέσα σταθερού επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	19.156.121	29.267.134	28.223.101	38.243.709
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	(7.137.870)	(17.598.743)	(63.756.981)	(72.748.242)
Σύνολο	12.018.251	11.668.391	(35.533.880)	(34.504.533)

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.3 Κίνδυνος αγοράς (συνέχεια)

5.3.2 Κίνδυνος επιτοκίου (συνέχεια)

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 1% στις 31 Δεκεμβρίου 2022 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	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου	140.044	132.287	140.044	132.287

Η Εταιρεία

5.4 Διαχείριση κεφαλαίου

Οι επιδιώξεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος όταν διαχειρίζονται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους μετόχους και ωφελήματα για άλλα πρόσωπα που έχουν συμφέροντα στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα και να διατηρήσουν την καταλληλότερη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσουν το κόστος κεφαλαίου.

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

Σύμφωνα με τη γενική πρακτική στον τομέα τους, η Εταιρεία και το Συγκρότημα παρακολουθούν 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.4 Διαχείριση κεφαλαίου (συνέχεια)

Η σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 2021 ήταν ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022 €	2021 €	2022 €	2021 €
Σύνολο δανεισμού (Σημ. 23)	21.142.256	30.827.409	77.761.367	85.976.908
Μείον: ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 20)	(36.024)	(174.130)	(17.334)	(163.874)
Καθαρός δανεισμός	21.106.232	30.653.279	77.744.033	85.813.034
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	64.242.409	64.361.023	43.971.910	43.641.739
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	85.348.641	95.014.302	121.715.943	129.454.774
Σχέση δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	24,73%	32,26%	63,87%	66,29%

5.5 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).

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 2022 και στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Το Συγκρότημα

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
31 Δεκεμβρίου 2022				
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 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

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.5 Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

Η Εταιρεία

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
31 Δεκεμβρίου 2022				
Περιουσιακά στοιχεία				
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	-	-	85.204.103	85.204.103
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	-	-	85.204.103	85.204.103
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

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 ενεργείς αγορές βασίζεται στις χρηματιστηριακές τιμές την ημερομηνία του ισολογισμού. Μια αγορά θεωρείται ως ενεργή, εάν οι χρηματιστηριακές τιμές είναι άμεσα και τακτικά διαθέσιμες από ένα χρηματιστήριο, έμπορο, χρηματιστή, βιομηχανικό όμιλο, υπηρεσία εκτίμησης, ή εποπτική υπηρεσία, και εκείνες οι τιμές αντιπροσωπεύουν πραγματικές και συχνές συναλλαγές αγοράς σε καθαρά εμπορική βάση. Η χρηματιστηριακή τιμή που χρησιμοποιείται για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχει η Εταιρεία 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.

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 βασίζεται σε παρατηρήσιμα γεγονότα της αγοράς, το μέσο περιλαμβάνεται στο Επίπεδο 3.

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

- Χρηματιστηριακές τιμές αγοράς ή προσφερόμενες τιμές από έμπορο για παρόμοια μέσα.
- Προσαρμοσμένα συγκρίσιμα πολλαπλάσια τιμών προς λογιστική αξία.
- Άλλες τεχνικές όπως ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Αναφερθείτε στη Σημείωση 15 για τις γνωστοποιήσεις των δίκαιων αξιών των επενδύσεων σε ακίνητα και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αντίστοιχα επιμετρώνται σε δίκαιη αξία.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

5.6 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.

6 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.

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.

6.1 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 17: Επένδυση στη θυγατρική εταιρεία LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited.
- Σημείωση 19: Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο.

6.2 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.

6.2.1 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 15.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

6 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές (συνέχεια)

6.2 Παραδοχές και εκτιμήσεις (συνέχεια)

6.2.2 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 5 και 17.

6.2.3 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 5, 18 και 19.

6.2.4 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 5 και 26.

7 Άλλα έσοδα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Συμβουλευτικές υπηρεσίες	261.478	265.257	383.628	300.562
Υπηρεσίες διαχείρισης χώρου στάθμευσης	157.916	131.303	-	-
Άλλο εισόδημα	-	-	-	13.447
Σύνολο	419.394	396.560	383.628	314.009

Οι συμβουλευτικές υπηρεσίες αντιπροσωπεύουν υπηρεσίες διοικητικής φύσης που δόθηκαν σε συγγενικά μέρη (Σημ. 27).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

8 Άλλες ζημιές – καθαρές

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Επενδύσεις σε ακίνητα				
Ζημιά από ακίνητα που πωλήθηκαν	(98.650)	(3.054)	(100.787)	(3.054)
Σύνολο άλλων ζημιών	(98.650)	(3.054)	(100.787)	(3.054)

Οι άλλες ζημιές προέρχονται από υποχρέωση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για πληρωμή υποχρεώσεων που αφορούν ακίνητα που πωλήθηκε τα προηγούμενα χρόνια.

9 Ανάλυση εξόδων κατά είδος

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού (Σημ. 14)	20.890	32.777	433	1.707
Αμοιβή συμβούλων (Σημ. 27.6)	27.820	31.540	27.820	31.540
Επαγγελματικά δικαιώματα	471.047	468.092	323.877	370.722
Έξοδα κτιρίων και εγκαταστάσεων	43.813	28.969	2.216	21.368
Έξοδα γραφείου	29.014	32.391	29.014	31.868
Ασφάλειες	21.790	32.641	2.300	13.036
Αμοιβή ελεγκτών	58.500	70.303	37.500	40.776
Αμοιβή ελεγκτών – προηγούμενα έτη	-	268.000	-	268.000
Αμοιβή φορολογικών συμβούλων	18.400	10.950	3.000	2.800
Νομικά έξοδα	16.830	57.379	16.830	57.379
Χρεώσεις τραπεζών	1.483	864	840	169
Δωρεές και συνδρομές	50	383	50	383
Έξοδα Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	19.846	19.647	19.846	19.647
Κόστος προσωπικού (Σημ. 10)	461.438	483.966	409.879	437.515
Διαφημιστικά και άλλα έξοδα προώθησης	1.955	7.306	1.955	7.306
Φόροι και άδειες	12.637	14.740	259	308
Έξοδα Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης	-	1.000	-	1.000
Λοιπά έξοδα	60.038	154.120	134.530	125.550
Χρέωση απομείωσης για επισφαλή χρέη	-	29.017	-	-
Συνολικό κόστος γενικών εξόδων και εξόδων διοικητικής λειτουργίας	1.265.551	1.744.086	1.010.349	1.431.073

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 2022 ανήλθαν σε €58.500 (2021: €70.303) και €37.500 (2021: €40.776) αντίστοιχα. Επίσης, κατά την διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 αναγνωρίστηκαν μη επαναλαμβανόμενες αμοιβές ύψους €268.000 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 2022 για στις υπηρεσίες εξακρίβωσης ήταν ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Υπηρεσίες φορολογικών συμβούλων	18.400	10.950	3.000	2.800

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

10 Κόστος προσωπικού

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Μισθοί	398.203	413.607	353.141	372.162
Κοινωνικές ασφάλισεις και άλλα ταμεία	54.472	60.114	48.505	55.438
Εισφορές στο Ταμείο προνοίας	8.763	10.245	8.233	9.915
Σύνολο	461.438	483.966	409.879	437.515
Μέσος όρος απασχοληθέντος προσωπικού κατά τη διάρκεια του έτους	13	13	10	10

11 Χρηματοδοτικά (έξοδα)/έσοδα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Χρεωστικοί και χρηματοδοτικοί τόκοι πληρωτέοι για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που δεν επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:				
Χρεωστικοί τόκοι:				
Τραπεζικά δάνεια	(747.167)	(667.609)	(747.170)	(667.612)
Τραπεζικές διευκολύνσεις	(27.285)	(45.106)	(27.282)	(45.103)
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (Σημ. 27.4)	(447.554)	(245.834)	(223.769)	(235.766)
Δανεισμός από θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 27.4)	-	-	(2.464.824)	(2.481.282)
Σύνολο χρεωστικών τόκων	(1.222.006)	(958.549)	(3.463.045)	(3.429.763)
Άλλοι τόκοι	(343)	-	(343)	-
Σύνολο χρηματοδοτικών εξόδων	(1.222.349)	(958.549)	(3.463.388)	(3.429.763)
Σύνολο πιστωτικών τόκων που υπολογίζονται με βάση το πραγματικό επιτόκιο από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος				
Πιστωτικοί τόκοι:				
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 27.5)	-	-	426.350	437.705
Δάνεια σε συγγενικές εταιρείες (Σημ. 27.5)	1.097.512	1.147.365	1.097.512	1.147.365
Σύνολο χρηματοδοτικών εσόδων	1.097.512	1.147.365	1.523.862	1.585.070
Σύνολο χρηματοδοτικών (εξόδων)/εσόδων - καθαρά	(124.837)	188.816	(1.939.526)	(1.844.693)

12 Φορολογία

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Τρέχουσα φορολογία				
Αμυντική εισφορά	32.199	22.609	202	90
Συνολική τρέχουσα φορολογία	32.199	22.609	202	90
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ. 24)				
Δημιουργία και αντιστροφή προσωρινών διαφορών	75.453	10.097	9.621	(4.293)
Συνολική αναβαλλόμενη φορολογία	75.453	10.097	9.621	(4.293)
Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας	107.652	32.706	9.823	(4.203)

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

12 Φορολογία (συνέχεια)

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.

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	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία	(10.962)	2.701.933	(728.226)	197.324
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμόσιμο ποσοστό εταιρικής φορολογίας ύψους 12,5%	(1.370)	337.742	(91.028)	24.666
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	114.861	45.833	25.968	127.460
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(66.161)	(396.364)	(241.964)	(512.452)
Διαφορά συντελεστή εταιρικού φόρου και φόρου κεφαλαιουχικών κερδών και επίδραση πληθωρισμού	75.453	10.097	9.621	(4.293)
Επίδραση χρησιμοποίησης φορολογικών ζημιών προηγούμενων ετών για τις οποίες δεν έγινε πρόνοια αναβαλλόμενης φορολογίας	(47.330)	12.789	307.024	360.326
Αμυντική εισφορά	32.199	22.609	202	90
Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας	107.652	32.706	9.823	(4.203)

13 (Ζημιές)/κέρδη ανά μετοχή

Οι βασικές και πλήρως κατανεμημένες ζημιές/τα βασικά και πλήρως κατανεμημένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση των συγκεντρωτικών συνολικών (έξοδων)/εσόδων που αναλογούν στους μετόχους 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. 21).

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Συγκεντρωτικά συνολικά (έξοδα)/έσοδα έτους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας	(118.614)	2.669.227	(738.049)	201.527
Μεσοσταθμικός και αναπροσαρμοσμένος μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών	213.700.539	213.700.539	213.700.539	213.700.539
(Βασικές και πλήρως κατανεμημένες ζημιές)/βασικά και πλήρως κατανεμημένα κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (σεντ ανά μετοχή)	(0,06)	1,25	(0,35)	0,09

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

14 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Το Συγκρότημα

	Βελτιώσεις ενοικιαζόμενων κτιρίων €	Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
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)
Χρεώση απόσβεσης (Σημ. 9)	-	(32.777)	-	(32.777)
Τελική καθαρή λογιστική αξία	7.156	72.812	-	79.968
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ την 1 Ιανουαρίου 2022				
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
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022				
Αρχική καθαρή λογιστική αξία	7.156	72.812	-	79.968
Προσθήκες	-	1.150	-	1.150
Χρεώση απόσβεσης (Σημ. 9)	-	(20.890)	-	(20.890)
Τελική καθαρή λογιστική αξία	7.156	53.072	-	60.228
Στις 31 Δεκεμβρίου 2022				
Κόστος ή εκτίμηση	35.364	681.810	61.658	778.832
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(28.208)	(628.738)	(61.658)	(718.604)
Καθαρή λογιστική αξία	7.156	53.072	-	60.228

Η Εταιρεία

	Βελτιώσεις ενοικιαζόμενων κτιρίων €	Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2021				
Κόστος ή εκτίμηση	24.636	105.204	25.754	155.594
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(24.636)	(102.837)	(25.754)	(153.227)
Καθαρή λογιστική αξία	-	2.367	-	2.367
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
Χρεώση απόσβεσης (Σημ. 9)	-	(1.707)	-	(1.707)
Τελική καθαρή λογιστική αξία	-	1.028	-	1.028
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ την 1 Ιανουαρίου 2022				
Κόστος ή εκτίμηση	24.636	105.572	(17.746)	112.462
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(24.636)	(104.544)	17.746	(111.434)
Καθαρή λογιστική αξία	-	1.028	-	1.028
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022				
Αρχική καθαρή λογιστική αξία	-	1.028	-	1.028
Χρεώση απόσβεσης (Σημ. 9)	-	(433)	-	(433)
Τελική καθαρή λογιστική αξία	-	595	-	595
Στις 31 Δεκεμβρίου 2022				
Κόστος ή εκτίμηση	24.636	105.572	(17.746)	112.462
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(24.636)	(104.977)	17.746	(111.867)
Καθαρή λογιστική αξία	-	595	-	595

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

14 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Στην κατάσταση ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, οι εισπράξεις από πώληση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού περιλαμβάνουν:

15 Επενδύσεις σε ακίνητα

Το Συγκρότημα

	Πολυ- καταστήματα €	Καταστήματα €	Γραφεία €	Γη που ενοικιάζεται ως χώρος στάθμευσης €	Γη και κτίρια που δεν αξιοποιούνται €	Σύνολο 2022 €	Σύνολο 2021 €
Επίπεδο ιεραρχία δίκαιης αξίας	3	3	3	3	3	3	3
Δίκαιη αξία την 1η Ιανουαρίου	6.750.000	1.100.000	5.280.000	1.909.111	2.264.000	17.303.111	17.345.111
Καθαρή (ζημία)/κέρδος από προσαρμογές στη δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	(400.000)	100.000	(160.000)	100.000	42.000	(318.000)	(42.000)
Δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου	6.350.000	1.200.000	5.120.000	2.009.111	2.306.000	16.985.111	17.303.111

Η Εταιρεία

	Γη που ενοικιάζεται ως χώρος στάθμευσης €	Σύνολο 2022 €	Σύνολο 2021 €
Επίπεδο ιεραρχία δίκαιης αξίας	3	3	3
Δίκαιη αξία την 1 Ιανουαρίου	1.909.112	1.909.112	1.909.112
Καθαρό κέρδος από προσαρμογές στη δίκαιη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	100.000	100.000	-
Δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου	2.009.112	2.009.112	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 πραγματοποιηθείσα ζημία δίκαιης αξίας του Συγκροτήματος ύψους €318.000 (2021: €42.000) και το μη πραγματοποιηθέν κέρδος δίκαιης αξίας της Εταιρείας ύψους €100.000 (2021: €μηδέν), αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή (ζημία)/κέρδος δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα.

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.

Τα τραπεζικά δάνεια είναι εξασφαλισμένα με επενδύσεις σε ακίνητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας με εξασφαλίσεις που ανέρχονται σε €12.755.000 (2021: €12.755.000) και €μηδέν (2021: €μηδέν) αντίστοιχα (Σημ. 23).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

15 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παραχώρησαν υποθήκη σε επενδυτικά ακίνητα αξίας €3.645.000 (2021: €3.645.000) και €1.965.000 (2021: €1.965.000) αντίστοιχα για εξασφάλιση τραπεζικών διευκολύνσεων συγγενικής εταιρείας (Σημ. 26.1).

Άλλα ποσά που αναγνωρίστηκαν στον λογαριασμό αποτελεσμάτων και αφορούν τις επενδύσεις σε ακίνητα είναι τα πιο κάτω:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Εισόδημα από δικαιώματα χρήσης ακινήτων	1.106.322	1.003.979	-	-
Εισόδημα από ενοίκια/χώροι στάθμευσης	9.000	4.000	9.000	4.000
Σύνολο εισοδημάτων	1.115.322	1.007.979	9.000	4.000

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	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Μέχρι 1 έτος	1.106.322	1.106.322	-	-
Από 1 μέχρι 5 έτη	5.343.980	1.387.764	-	-
Μετά από 5 έτη	-	-	-	-
	6.450.302	2.494.086	-	-

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 στο λογαριασμό αποτελεσμάτων.

Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε ακίνητα εκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2022 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

15 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Διαδικασίες εκτίμησης αξιών (συνέχεια)

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 2022

15 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Πληροφορίες για εκτιμήσεις εύλογης αξίας χρησιμοποιώντας σημαντικά μη-παρατηρήσιμα δεδομένα (Επίπεδο 3) – 31 Δεκεμβρίου 2022

Το Συγκρότημα

Ακίνητο	Εκτίμηση	Τεχνική αποτίμησης	Μη-παρατηρήσιμα δεδομένα	Εύρος μη παρατηρήσιμων δεδομένων (εκτίμηση εύρους ή σημείου)	Απόδοση ενοικίου	Ευαισθησία δεδομένων
Πολυκαταστήματα - κτίριο	€5.000.000	Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα/ Απόδοση ενοικίου	€4-€10	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.	€ 450	-	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ανα τετρ. μέτρο αυξηθεί/(μειωθεί)
Καταστήματα	€1.200.000	Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα/ Απόδοση ενοικίου	€2,5-€15	7%	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ενοικίασης αυξηθεί/(μειωθεί) - Η απόδοση ενοικίου αυξηθεί/(μειωθεί)
Γραφεία	€5.120.000	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	€656.000	Εισοδηματική μέθοδος	Εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα/ Απόδοση ενοικίου	€2 - €6,5	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	€2.009.111	Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Τιμή ανά τ.μ.	€1.800	-	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ανα τετρ. μέτρο αυξηθεί/(μειωθεί)
	<u>€16.985.111</u>					

Η Εταιρεία

Ακίνητο	Εκτίμηση	Τεχνική αποτίμησης	Μη-παρατηρήσιμα δεδομένα	Εύρος μη παρατηρήσιμων δεδομένων (εκτίμηση εύρους ή σημείου)	Απόδοση ενοικίου	Ευαισθησία δεδομένων
Γη που ενοικιάζεται ως χώρος στάθμευσης	€2.009.111	Προσέγγιση σύγκρισης πωλήσεων	Τιμή ανά τ.μ.	€1.800	-	Η εύλογη αξία θα αυξηθεί/(μειωθεί) εάν: - Η τιμή ανα τετρ. μέτρο αυξηθεί/(μειωθεί)
	<u>€2.009.111</u>					

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

15 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Πληροφορίες για εκτιμήσεις δίκαιης 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)	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>					

Η Εταιρεία

Ακίνητο	Εκτίμηση	Τεχνική αποτίμησης	Μη-παρατηρήσιμα δεδομένα	Εύρος μη παρατηρήσιμων δεδομένων (εκτίμηση εύρους ή σημείου)	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>					

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

15 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Ευαισθησία των εκτιμήσεων της Διεύθυνσης – 31 Δεκεμβρίου 2022

Το Συγκρότημα

			Αλλαγή στην απόδοση ενοικίου		
			-0,5 p.p.	0,0p.p	+0,5 p.p.
Πολυκαταστήματα	Αλλαγή στο	-10%	€4.800.000	€4.500.000	€4.235.294
	εισόδημα ανά τ.μ.	0%	€5.333.333	€5.000.000	€4.705.882
	ανά μήνα	10%	€5.866.667	€5.500.000	€5.176.471
Καταστήματα	Αλλαγή στο	-10%	€1.163.077	€1.080.000	€1.008.000
	εισόδημα ανά τ.μ.	0%	€1.292.308	€1.200.000	€1.120.000
	ανά μήνα	10%	€1.421.538	€1.320.000	€1.232.000
Γραφεία	Αλλαγή στο	-10%	€4.976.640	€4.608.000	€4.290.207
	εισόδημα ανά τ.μ.	0%	€5.529.600	€5.120.000	€4.766.897
	ανά μήνα	10%	€6.082.560	€5.632.000	€5.243.586
Κτίρια που δεν αξιοποιούνται	Αλλαγή στο	-10%	€635.815	590.400	€551.040
	εισόδημα ανά τ.μ.	0%	€706.462	656.000	€612.267
	ανά μήνα	10%	€777.108	721.600	€673.493

			Αλλαγή στην τιμή ανά τ.μ.		
			-15%	0%	15%
Γη που ενοικιάζεται ως χώρος στάθμευσης			€1.707.744	2.009.111	€2.310.478
Γη πολυκαταστήματος			€1.147.500	1.350.000	€1.552.500
Γη που δεν αξιοποιείται			€1.402.500	1.650.000	€1.897.500

Η Εταιρεία

			Αλλαγή στην τιμή ανά τ.μ.		
			-15%	0%	15%
Γη που ενοικιάζεται ως χώρος στάθμευσης			€1.707.745	2.009.112	€2.310.479

Ευαισθησία των εκτιμήσεων της Διεύθυνσης – 31 Δεκεμβρίου 2021

Το Συγκρότημα

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

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

15 Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Ευαισθησία των εκτιμήσεων της Διεύθυνσης – 31 Δεκεμβρίου 2021 (συνέχεια)

Η Εταιρεία

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

16 Επενδύσεις σε συνδεδεμένη εταιρεία

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022 €	2021 €	2022 €	2021 €
Στην αρχή του έτους	10.294.580	9.479.958	4.187.739	4.187.739
Μερίδιο (ζημιάς)/κέρδους μετά τη φορολογία	(423.387)	914.206	-	-
Μερίσματα από συνδεδεμένες εταιρείες	-	(99.584)	-	-
Στο τέλος του έτους	9.871.193	10.294.580	4.187.739	4.187.739

Πιο κάτω παρουσιάζεται η συνδεδεμένη εταιρεία της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2022, 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
		2022 %	2021 %	
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	Κύπρος	17,59	17,59	Καθαρή θέση

Το Συγκρότημα ασκεί σημαντική επιρροή στη συνδεδεμένη εταιρεία λόγω της παρουσίας της Εταιρείας στο Διοικητικό Συμβούλιο της συνδεδεμένης εταιρείας.

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 η οποία αναγνωρίζεται ως επένδυση σε ακίνητα και επανεκτιμάται ετησίως από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, Ρόη Νικολαΐδη και Συνεργάτες.

Δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τη συμμετοχή του Συγκροτήματος στη συνδεδεμένη εταιρεία.

Σημαντικοί περιορισμοί

Δεν υπήρχαν σημαντικοί περιορισμοί ως αποτέλεσμα συμφωνιών δανεισμού, κανονιστικών απαιτήσεων ή συμβατικών ρυθμίσεων μεταξύ των επενδυτών με σημαντική επιρροή στη συνδεδεμένη εταιρεία, όσον αφορά την ικανότητα της συνδεδεμένης εταιρείας να μεταφέρει χρήματα στην Εταιρεία υπό μορφή μερισμάτων σε μετρητά ή να εξοφλήσει δάνεια ή προκαταβολές που έγιναν από την Εταιρεία.

Οι μετοχές στη συνδεδεμένη εταιρεία είναι δεσμευμένες εις όφελος δανεισμού με την τράπεζα (Σημ. 23).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

16 Επενδύσεις σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

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 2022 €	2021 €
Κυκλοφορούν		
Ενεργητικό	4.030.857	6.355.234
Υποχρεώσεις	(3.754.069)	(4.061.493)
Σύνολο καθαρού τρεχούμενου ενεργητικού	<u>276.788</u>	<u>2.293.741</u>
Μη κυκλοφορούν		
Ενεργητικό	60.564.371	60.554.371
Υποχρεώσεις	(5.645.255)	(5.244.005)
Σύνολο καθαρού μη κυκλοφορούν ενεργητικού	<u>54.919.116</u>	<u>55.310.366</u>
Καθαρό ενεργητικό	<u>55.195.904</u>	<u>57.604.107</u>

Συνοπτική κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων

	Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη 2022 €	2021 €
Εισοδήματα	<u>63.718</u>	102.194
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία	(2.405.727)	5.936.618
Φορολογία	(1.250)	(738.750)
(Ζημιά)/κέρδος μετά τη φορολογία	<u>(2.406.977)</u>	<u>5.197.868</u>
Μερίσματα που πληρώθηκαν	<u>-</u>	<u>(566.200)</u>

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

Συμφιλίωση συνοπτικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών

	Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη 2022 €	2021 €
Αρχικό υπόλοιπο καθαρού ενεργητικού	58.170.307	52.972.439
(Ζημιά)/κέρδος για το έτος	(2.406.977)	5.197.868
Τελικό υπόλοιπο καθαρού ενεργητικού	<u>55.763.330</u>	<u>58.170.307</u>
	2022	2021
	€	€
Ποσοστό κατοχής μετοχών (17,59%) σε συνδεδεμένη εταιρεία	9.808.770	10.232.157
Υπεραξία	62.423	62.423
Λογιστική αξία	<u>9.871.193</u>	<u>10.294.580</u>

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

17 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.

	2022 €	2021 €
Στην αρχή του έτους	84.135.883	78.854.644
Επανεκτίμηση στην δίκαιη αξία	1.068.220	5.281.239
Στο τέλος του έτους	85.204.103	84.135.883

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η δίκαιη αξία των επενδύσεων στις θυγατρικές εταιρείες προσδιορίστηκε με τη μέθοδο της προσαρμοσμένης καθαρής θέσης. Η δίκαιη αξία επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες ύψους €85.204.103 (2021: €84.135.883) ήταν υψηλότερη από τη λογιστική τους αξία. Ως αποτέλεσμα, αναγνωρίστηκε κέρδος από την αύξηση στη δίκαιη αξία ύψους €1.068.220 για το 2022 (2021: €5.281.239). 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 της LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited και συγκεκριμένα λόγω της αύξησης στη δίκαιη αξία του συμβατικού της περιουσιακού στοιχείου και των καθαρών της περιουσιακών στοιχείων.

Οι λεπτομέρειες των θυγατρικών εταιρειών είναι ως εξής:

		Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο		
Όνομα	Κύρια δραστηριότητα	2022	2021	Χώρα σύστασης
		%	%	
Θυγατρικές της Εταιρείας				
F.W.W. Super Department Stores Limited	Ενοίκιαση των ακινήτων της στη Λάρνακα	100	100	Κύπρος
Zako Limited	Ενοίκιαση των ακινήτων της στη, Λάρνακα	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 Limited ¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Ermetra Limited ¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Rocantra Limited ¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Pretia Trading Limited ¹	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 Λατσία	100	100	Κύπρος
Scabious Trading Limited ¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Ophrys Limited ¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος
Ratma Enterprises Limited ¹	Αδρανής	100	100	Κύπρος

(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 2022

17 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Όλες οι θυγατρικές εταιρείες συμπεριλαμβάνονται στην ενοποίηση.

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 2022 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 που προέκυψε από τη συμφωνία ανταλλαγής ακινήτων έναντι δανεισμού (DFAS) με την Τράπεζα Κύπρου και συγκεκριμένα, την πώληση και μεταβίβαση του Πολυκαταστήματος Ολύμπια. Τα μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της δίκαιης αξίας του συμβατικού περιουσιακού στοιχείου είναι ο χρόνος 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 15. Τα ακίνητα των θυγατρικών εταιρειών ανήκουν στις κατηγορίες πολυκαταστήματα, καταστήματα, κτίρια που δεν αξιοποιούνται και γη που δεν αξιοποιείται.

Ανάλυση ευαισθησίας

Παραθέτουμε πιο κάτω το πώς θα επηρεαστεί το ποσό των επένδυσων σε θυγατρικές εταιρείες από τη μεταβολή του προεξοφλητικού επιτοκίου, το οποίο επηρεάζει τη δίκαιη αξία εισπρακτέων υπολοίπων των θυγατρικών εταιρειών, η αξία των οποίων επηρεάζει την καθαρή θέση των εταιρειών, που αποτελεί τη βάση υπολογισμού της δίκαιης αξίας των επενδύσεων.

Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για τον καθορισμό των δίκαιων αξιών που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ήταν 5,04% (2021: 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 2022

17 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Ανάλυση ευαισθησίας (συνέχεια)

	2022		2021	
	-1 p.p. 4,04%	+1 p.p. 6,04%	-1 p.p. 2,65%	+1 p.p. 4,65%
Zako Ltd	683.997	(640.244)	864.057	(792.694)
FWW Super Department Stores Ltd	(116.454)	111.864	(154.885)	145.819
LBSP Ltd	734.791	(682.029)	990.357	(904.412)
Niola Ltd	17.953	(17.548)	228.848	(218.697)
Realtra Ltd	16.103	(15.759)	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 δίκαιης αξίας των επενδύσεων.

31 Δεκεμβρίου 2022

			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%	(200.000)	(500.000)	(764.706)
		0%	333.333	-	294.118
		10%	866.667	500.000	176.471
Zako Ltd	Αλλαγή στο εισόδημα ανά τ.μ. ανά μήνα	-10%	(57.108)	(185.600)	(296.960)
		0%	142.769	-	(123.733)
		10%	342.646	185.600	49.493
			Αλλαγή στη τιμή ανά τ.μ.		
			-15%	0%	15%
FWW Super Department Stores Ltd			(450.000)	-	450.000

31 Δεκεμβρίου 2021

			Αλλαγή στην απόδοση ενοικίου		
			-0,5 π.π.	0,0π.π	+0,5 π.π.
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

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

17 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

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 €947.838 με συντομότερη έκδοση της άδειας και (€924.619) 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 €536.892 (μείωση) και (€524.352) (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 €37.200.000, ως η εκτιμημένη δίκαιη αξία του συμβατικού περιουσιακού στοιχείου κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

18 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

18.1 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	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Μη κυκλοφορούντα				
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 27.5)	-	-	10.756.167	11.090.656
Δάνειο σε μητρική εταιρεία (Σημ. 27.5)	17.940.505	18.853.486	17.940.505	18.853.486
Δάνεια σε συγγενικές εταιρείες (Σημ. 27.5)	1.911.364	1.800.183	1.911.364	1.800.183
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης για χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	(695.748)	(1.030.000)	(2.384.935)	(3.144.081)
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	19.156.121	19.623.669	28.223.101	28.600.244
Κυκλοφορούντα				
Εισπρακτέα από θυγατρικές εταιρείες (Σημ. 27.3)	-	-	-	720
Δάνειο σε μητρική εταιρεία (Σημ. 27.5)	-	9.643.465	-	9.643.465
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 27.3)	85.804	313.133	79.304	312.413
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 27.3)	1.163.444	1.163.444	1.163.444	1.110.444
Άλλα εισπρακτέα	534.829	547.222	496.084	659.685
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης για χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος	(546.869)	(549.084)	(546.869)	(549.084)
Σύνολο κυκλοφορούντων	1.237.208	11.118.180	1.191.963	11.177.643
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος- καθαρά	20.393.329	30.741.849	29.415.064	39.777.887

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:

	2022	2021
	%	%
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες	4,00	4,00
Δάνεια σε συγγενική εταιρεία	3,50	4,00
Δάνειο σε μητρική εταιρεία	4,00	4,00

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

18 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

18.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος (συνέχεια)

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

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Ευρώ - νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	20.393.329	30.741.849	29.415.064	39.777.887

Η σημείωση 5 παρουσιάζει πληροφορίες σχετικά με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και την έκθεση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σε πιστωτικό κίνδυνο.

18.2 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	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Εισηγμένοι τίτλοι – υποχρεωτικά επιμετρούμενοι σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων				
Μετοχικοί τίτλοι – Ευρώ - Χρηματιστήρια Αξιών Κύπρου	1.763	1.763	-	-
	1.763	1.763	-	-

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.

19 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 €1.746.035 (2021: €1.810.000).

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

19 Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο (συνέχεια)

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 ποσό 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. 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.

20 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022 €	2021 €	2022 €	2021 €
Μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο	36.024	174.130	17.334	163.874
	36.024	174.130	17.334	163.874

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	
	2022 €	2021 €	2022 €	2021 €
Δεσμευμένες τραπεζικές καταθέσεις	5.333.600	5.000.000	5.333.600	5.000.000
	5.333.600	5.000.000	5.333.600	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 τη παροχή εγγυητικής επιστολής για δικαστική απόφαση που αφορά υπόθεση πρόωρου 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 (Σημ. 26.1), με λήξη στις 28 Νοεμβρίου 2023.

Για εγγύηση αυτής της επιστολής η Εταιρεία ενεχυρίασε κατάθεση ύψους €5.333.600 (2021: €5.000.000) υπέρ της τράπεζας. Η ενεχυριασμένη κατάθεση παρουσιάζεται στα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία αφού ανανεώνεται κάθε χρόνο και το πόσο των τόκων που προκύπτει κεφαλαιοποιείται ως μέρος του δεσμευμένου ποσού.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

20 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συνέχεια)

Το εν λόγω ακίνητο χρησιμοποιείται 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 ροών τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	36.024	174.130	17.334	163.874
Μείον: Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 23)	(629.265)	(600.710)	(629.265)	(600.710)
	<u>(593.241)</u>	<u>(426.580)</u>	<u>(611.931)</u>	<u>(436.836)</u>

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

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Ευρώ - νόμισμα λειτουργίας και παρουσίας	<u>36.024</u>	<u>174.130</u>	<u>17.334</u>	<u>163.874</u>

21 Μετοχικό κεφάλαιο, αποθεματικό υπέρ το άρτιο, ίδιες μετοχές και αποθεματικό κεφαλαίου

	Αριθμός συνήθων μετοχών των 34 σεντ η καθεμία	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Ίδιες μετοχές €	Αποθεματικό κεφαλαίου €	Σύνολο €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021/ 1 Ιανουαρίου 2022/ 31 Δεκεμβρίου 2022	213.935.459	72.738.220	25.018.383	(154.437)	23.000.000	120.602.166

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

Ο συνολικός εγκεκριμένος αριθμός συνήθων μετοχών είναι μετοχές 220.000.000 (2021: 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 2022 ήταν 234.920 (2021: 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.

Το αποθεματικό κεφαλαίου αφορά 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 (€8.363.108) και την Ermes Department Stores Plc (€14.636.892).

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

Η Εταιρεία

Το αποθεματικό δίκαιης αξίας για επανεκτίμηση επενδύσεων δημιουργήθηκε από την αποτίμηση των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες στην δίκαιη αξία τους (Σημείωση 17).

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

Τα μεσοσταθμικά πραγματικά επιτόκια δανεισμού ήταν ως εξής:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	%	%	%	%
Τραπεζικά παρατραβήγματα	5,92	5,65	5,92	5,65
Τραπεζικός δανεισμός	6,11	5,33	6,11	5,33
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	4,00	4,00	4,00	4,00

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

23 Δανεισμός (συνέχεια)

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. Στις 18 Μαρτίου 2022, η Εταιρεία έλαβε ενημέρωση από την Alpha Bank Cyprus Ltd για τη πρόθεση της τράπεζας για πώληση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων της σε εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων. Στη σημείωση 28 παρουσιάζονται περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τον τραπεζικό δανεισμό.

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα είναι εξασφαλισμένα ως εξής:

Το Συγκρότημα

- (α) Με υποθήκη πάνω στις επενδύσεις σε ακίνητα €12.755.000 (2021: €12.755.000) (Σημ. 15).
- (β) Με εγγυήσεις από συγγενικές εταιρείες ύψους €59.593.217 (2021: €59.593.217).
- (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 2.075.500 (2021: 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 (2021: €12.755.000) (Σημ. 15).
- (β) Με εγγυήσεις από θυγατρικές ύψους €64.585.134 (2021: €64.585.135) και συγγενικές εταιρείες ύψους €59.593.217 (2021: €59.593.217).
- (γ) Με εκχώρηση ασφάλειας πυρός και σεισμού επί των ακινήτων της Εταιρείας.
- (δ) Με δέσμευση 2.075.500 (2021: 2.075.000) μετοχών της εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν είχαν αξιοποιημένες χρηματοδοτικές διευκολύνσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν υπερβεί το πιστωτικό όριο κατά €202.115 το 2022 (2021: €173.560).

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

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Ευρώ – νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	<u>21.142.256</u>	<u>30.827.409</u>	<u>77.761.367</u>	<u>85.976.908</u>

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

24 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

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

Το Συγκρότημα

	2022 €	2021 €
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα διακανονιστούν μετά από περίοδο δώδεκα μηνών	1.158.352	1.082.899
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις – καθαρές	1.158.352	1.082.899

Η μεικτή κίνηση στο λογαριασμό αναβαλλόμενης φορολογίας έχει ως εξής:

	2022 €	2021 €
Στην αρχή του έτους	1.082.899	1.072.802
Χρέωση φορολογίας (Σημ. 12)	75.453	10.097
Στο τέλος του έτους	1.158.352	1.082.899

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 2021	752.713	320.089	1.072.802
Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας (Σημ. 12)	17.294	(7.197)	10.097
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021/1 Ιανουαρίου 2022	770.007	312.892	1.082.899
Χρέωση φορολογίας (Σημ. 12)	55.556	19.897	75.453
Στις 31 Δεκεμβρίου 2022	825.563	332.789	1.158.352

Η Εταιρεία

	2022 €	2021 €
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:		
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα διακανονιστούν μετά από περίοδο δώδεκα μηνών	218.345	208.724
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις – καθαρές	218.345	208.724

Η μεικτή κίνηση στο λογαριασμό αναβαλλόμενης φορολογίας έχει ως εξής:

	2022 €	2021 €
Στην αρχή του έτους	208.724	213.017
Χρέωση/(πίστωση) φορολογίας (Σημ. 12)	9.621	(4.293)
Στο τέλος του έτους	218.345	208.724

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

24 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις (συνέχεια)

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:

	Κέρδη δίκαιης αξίας €	Σύνολο €
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
Την 1 Ιανουαρίου 2021	213.017	213.017
Πίστωση φορολογίας (Σημ. 12)	(4.293)	(4.293)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2021/1 Ιανουαρίου 2022	<u>208.724</u>	<u>208.724</u>
 Χρέωση φορολογίας (Σημ. 12)	9.621	9.621
Στις 31 Δεκεμβρίου 2022	<u>218.345</u>	<u>218.345</u>

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 €673.904 (2021: €859.780) και €534.115 (2021: €449.507) αντίστοιχα σε σχέση με φορολογικές ζημιές που ανέρχονται σε €5.391.229 (2021: €6.878.238) και €4.272.918 (2021: €3.596.056) αντίστοιχα.

25 Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Βραχυπρόθεσμοι				
Πληρωτέα σε συγγενικές εταιρείες (Σημ.27.3)	124	1.745	-	-
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	<u>1.810.279</u>	<u>2.408.413</u>	<u>1.112.695</u>	<u>1.730.760</u>
Συνολικές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε άλλους πιστωτές σε αποσβεσμένο κόστος	<u>1.810.403</u>	<u>2.410.158</u>	<u>1.112.695</u>	<u>1.730.760</u>
 Προκαταβολές από πελάτες	3.060	4.060	-	-
Κοινωνικές ασφαλίσεις και άλλοι φόροι	<u>457.518</u>	<u>470.438</u>	<u>457.518</u>	<u>469.214</u>
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	<u>2.270.981</u>	<u>2.884.656</u>	<u>1.570.213</u>	<u>2.199.974</u>

Η δίκαιη αξία των 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	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Ευρώ-νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης	<u>2.270.981</u>	<u>2.884.656</u>	<u>1.570.213</u>	<u>2.199.974</u>

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

26 Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

26.1 Εγγυήσεις

Το Συγκρότημα παραχώρησε εγγυήσεις ύψους €155.670.206 (2021: €212.355.410) και η Εταιρεία παραχώρησε εγγυήσεις ύψους €98.670.206 (2021: €114.791.507) για εξασφάλιση τραπεζικών διευκολύνσεων συγγενικών εταιρειών. 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 στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ήταν €1.964.779 (2021: €2.249.094) και €977.272 (2021: €1.148.754) αντίστοιχα.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παραχώρησαν υποθήκη σε επενδυτικά ακίνητα που κατέχουν ύψους €3.645.000 και €1.965.000 αντίστοιχα και εκχώρησαν 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 €5.333.600 (2021: €5.000.000).

26.2 Μελλοντική δέσμευση προς τη μητρική εταιρεία

Η Εταιρεία αναγνώρισε αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ύψους €1.746.035 (2021: €1.810.000) 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.

26.3 Κεφαλαιουχικές δαπάνες

Το σύνολο των συμβατικών δεσμεύσεων για μελλοντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες ανέρχεται σε € Μηδέν (2021: € Μηδέν).

27 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.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

27 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

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

27.1 Πωλήσεις υπηρεσιών και άλλες συναλλαγές

		Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
		2022	2021	2022	2021
		€	€	€	€
Φύση Συναλλαγών					
Θυγατρικές εταιρείες	Χρηματοδοτικές και τόκοι	-	-	426.351	437.706
	Μερίσματα	-	-	833.000	2.619.000
	Άλλες Υπηρεσίες	-	-	140.020	39.535
Θυγατρική μητρικής εταιρείας	Δικαιώματα χρήσης ακινήτων	1.106.322	869.549	-	23.260
Συγγενικές εταιρείες	Άλλες υπηρεσίες	199.456	222.486	199.456	262.020
Μητρική εταιρεία	Άλλες υπηρεσίες	44.152	38.541	44.152	38.541
	Χρηματοδοτικές και τόκοι	1.097.512	1.147.365	1.097.512	1.585.070
		2.447.442	2.277.941	2.740.491	5.005.132

27.2 Αγορές εμπορευμάτων, υπηρεσιών και άλλες συναλλαγές

		Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
		2022	2021	2022	2021
		€	€	€	€
Φύση Συναλλαγών					
Θυγατρικές εταιρείες	Χρηματοδοτικές και τόκοι	-	-	2.464.821	2.481.279
Συγγενικές εταιρείες	Χρηματοδοτικές και τόκοι	447.554	235.766	223.769	235.766
	Αγορές υπηρεσιών	23.344	26.846	23.344	26.846
	Αγορές εμπορευμάτων	3.795	3.158	3.795	3.158
Μητρική εταιρεία	Αγορές υπηρεσιών	366.656	399.393	366.656	399.393
	Χρηματοδοτικές και τόκοι	-	-	-	-
		841.349	665.163	3.082.385	3.146.442

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

		Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
		2022	2021	2022	2021
		€	€	€	€
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 18)					
	Συγγενικές εταιρείες	85.804	313.133	79.304	312.413
	Θυγατρικές εταιρείες	-	-	-	720
	Συνδεδεμένες εταιρείες	1.163.444	1.163.444	1.163.444	1.110.444
		1.249.248	1.476.577	1.242.748	1.423.577

Ποσά πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 24)

Συγγενικές εταιρείες	124	1.745	-	-
----------------------	------------	--------------	----------	----------

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

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

27 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

27.4 Δανεισμός από συγγενικά μέρη

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

Η Εταιρεία

	2022 €	2021 €
Δανεισμός από θυγατρικές εταιρείες:		
Στην αρχή του έτους	62.159.568	62.042.008
Δανεισμός που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	164.544	124.420
Δανεισμός που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(2.079.190)	(2.514.142)
Μεταφορά υπολοίπων από συγγενικές εταιρείες	-	26.000
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 11)	2.464.824	2.481.282
Στο τέλος του έτους (Σημ. 23)	62.709.746	62.159.568

Δανεισμός ύψους €34.873.017 (2021: €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% (2021: 4%). Στις 15 Μαρτίου 2021 έγινε αναθεώρηση της συμφωνίας μεταξύ των συγγενικών μερών που προνοεί ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή των πιο πάνω ποσών μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2027.

Το δάνειο από την LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited ύψους €27.836.732 (2021: €27.913.344) δημιουργήθηκε κατά την διάρκεια του 2020 λόγω της μεταφοράς ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας για εξόφληση δανείου του ομίλου CTC. Το δάνειο αυτό φέρει τόκο 4% (2021: 4%) και έχει συμφωνηθεί ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή του δανείου μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2027.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022 €	2021 €	2022 €	2021 €
Ermes Department Stores Plc-θυγατρική μητρικής εταιρείας:				
Στην αρχή του έτους	17.598.743	11.195.385	10.588.675	11.195.385
Δανεισμός που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	426.188	763.896	756.992	763.896
Μεταφορά αποζημίωση στο δάνειο από συγγενική εταιρεία	-	7.000.000	-	-
Δανεισμός που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(1.691.150)	(1.606.372)	(878.736)	(1.606.372)
Τόκοι πληρωτέοι (Σημ. 11)	447.554	245.834	223.769	235.766
Συμφηφισμός υπολοίπου με δάνειο πληρωτέο από μητρική εταιρεία	(9.643.465)	-	(9.643.465)	-
Στο τέλος του έτους (Σημ. 23)	7.137.870	17.598.743	1.047.235	10.588.675

Με βάση την συμφωνία δανείου με την μητρική εταιρεία, το 2022 έγινε συμφηφισμός ποσού ύψους €9.643.465 μεταξύ του δανείου από τη συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc και του δανείου στην μητρική εταιρεία. Το 2021 έγινε μεταφορά ποσού ύψους €7.000.000 που αφορούσε αποζημίωση από τη θυγατρική εταιρεία LBSP – Limassol Beach & Seaview Properties Limited προς την συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc για τερματισμό μίσθωσης σχετικά με το πολυκατάστημα Ολύμπια, στα δάνεια από συγγενικά μέρη.

Ο δανεισμός από τη συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc προς την Εταιρεία ύψους €1.047.235 (2021: €10.588.675) φέρει τόκο 4% (2021: 4%). Υπάρχει 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 κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2021 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 €6.090.635 (2021: €7.010.068) φέρει τόκο 4%. Συμφωνήθηκε ότι η αποπληρωμή του δανείου αυτό θα γίνεται μέσω συμφηφισμού των δικαιωμάτων χρήσης του ακινήτου. Ως αποτέλεσμα ποσό ύψους €1.106.322 (2021: €1.106.322) αναγνωρίστηκε στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

27 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

27.5 Δάνεια σε συγγενικά μέρη

Η Εταιρεία

	2022 €	2021 €
Δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες:		
Στην αρχή του έτους	11.090.656	11.220.279
Δάνειο που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	314.942	352.702
Δάνειο που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(1.019.793)	(955.328)
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 11)	426.350	437.705
Μεταφορά υπολοίπου	(55.988)	35.298
Στο τέλος του έτους (Σημ. 18)	10.756.167	11.090.656

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% (2021: 4%). Στις 15 Μαρτίου 2021 έγινε αναθεώρηση της συμφωνίας μεταξύ των συγγενικών μερών που προνοεί ότι δεν θα ζητηθεί αποπληρωμή των πιο πάνω ποσών μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2027.

Η Εταιρεία αναγνώρισε αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ύψους €1.689.187 (2021: €2.114.081) για τα δάνεια σε θυγατρικές εταιρείες.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία

	2022 €	2021 €
Δάνεια σε συγγενικές εταιρείες:		
Στην αρχή του έτους	30.297.134	31.278.460
Δάνειο που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	344.394	226.166
Δάνειο που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(2.285.188)	(2.432.425)
Συμψηφισμός υπολοίπου με δάνειο πληρωτέο σε συγγενική εταιρεία	(9.643.465)	-
Μεταφορά υπολοίπου	41.482	206.096
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 11)	1.097.512	1.147.365
Διαγραφή υπολοίπου	-	(128.528)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 18)	19.851.869	30.297.134

Ο δανεισμός του Συγκροτήματος σε συγγενικά μέρη ανά εταιρεία αναλύεται στους πιο κάτω πίνακες:

	2022 €	2021 €
Cyprus Limni Resorts and Golfcourses Plc – εταιρεία υπο κοινό έλεγχο:		
Στην αρχή του έτους	1.800.183	1.672.116
Δάνειο που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	69.699	75.499
Δάνειο που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	-	(25.000)
Μεταφορά υπολοίπων από τρέχων υπόλοιπο	41.482	206.096
Διαγραφή υπολοίπου	-	(128.528)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 18)	1.911.364	1.800.183

Το πιο πάνω δάνειο αντιπροσωπεύει δανεισμό στη συγγενική εταιρεία Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc και για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν χρεώθηκε τόκος (2021: 0%, μηδέν). Το ποσό είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2027.

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 διαγράφηκε ποσό ύψους €μηδέν (2021: €128.528) σε σχέση με δάνεια εισπρακτέα από τη συγγενική εταιρεία Cyprus Limni Resorts and GolfCourses Plc.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

27 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

27.5 Δάνεια σε συγγενικά μέρη (συνέχεια)

	2022 €	2021 €
Cyprus Trading Corporation Plc - μητρική εταιρεία:		
Στην αρχή του έτους	28.496.951	29.606.344
Δάνειο που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	274.695	150.667
Δάνειο που αποπληρώθηκε κατά τη διάρκεια του έτους	(2.285.188)	(2.407.425)
Συμφηφισμός υπολοίπου με δάνειο πληρωτέο σε συγγενική εταιρεία	(9.643.465)	-
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 11)	1.097.512	1.147.365
Στο τέλος του έτους (Σημ. 18)	17.940.505	28.496.951

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% (2021: 4%). Με βάση την συμφωνία, το 2022 αποπληρώθηκε ποσό ύψους €9.643.465 μέσω συμφηφισμού υπολοίπου με το δάνειο από τη συγγενική εταιρεία Ermes Department Stores Plc και το υπόλοιπο θα αποπληρωθεί σε δόσεις μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2029.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αναγνώρισε αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ύψους €612.315 (2021: €1.030.000) για το δάνειο στην μητρική εταιρεία.

27.6 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	
	2022 €	2021 €	2022 €	2021 €
Δικαιώματα ως εκτελεστικοί σύμβουλοι	20.340	11.250	20.340	11.250
Δικαιώματα ως μη εκτελεστικοί σύμβουλοι	7.480	20.290	7.480	20.290
	27.820	31.540	27.820	31.540

27.7 Αμοιβή βασικών διευθυντικών στελεχών

Η αμοιβή των βασικών διευθυντικών στελεχών είναι ως ακολούθως:

	Το Συγκρότημα		Η Εταιρεία	
	2022 €	2021 €	2022 €	2021 €
Μισθοί	27.820	31.540	27.820	31.540

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

27 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

27.8 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	
	31/12/2022	31/12/2021
	%	%
Ελένη Ν. Σιακόλα	21,5	21,5
Χρυσούλα Ν. Σιακόλα	21,5	21,5
Μάριος Ν. Σιακόλας	1,46	1,46

Κατά τη διάρκεια του 2022, 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.

27.9 Εγγυήσεις

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παραχώρησε εγγυήσεις για εξασφάλιση τραπεζικών διευκολύνσεων συγγενικών εταιρειών (Σημ. 26.1).

27.10 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 N.K. Shacolas Holdings Ltd. Η συναλλαγή δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί.

28 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.

Αποπληρωμή δανείου και ορίου παρατραβήγματος SkyCAC Ltd

Στις 24/10/2023 η Εταιρεία κατέληξε σε συμφωνία αποπληρωμής των οφειλών που ήταν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού €14.120.462 με την καταβολή ποσού ύψους €8,5εκ, εκ των οποίων ποσό €0,5εκ έχει ήδη καταβληθεί, ποσό 2εκ. θα καταβληθεί μέχρι τις 27/12/2023 και το υπόλοιπο μέχρι τις 31/01/2024. Η θυγατρική Woolworth βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις με επενδυτές για διάθεση ακινήτων της για τη επίτευξη του στόχου αυτού. Με τη καταβολή των υπολοίπων €6εκ, το υπόλοιπο ποσό των χορηγήσεων θα διαγραφεί στο λογαριασμό κερδοζημιών και όλες οι εξασφαλίσεις και άλλες δεσμεύσεις θα εξαλειφθούν. Σε περίπτωση που δεν ολοκληρωθεί η εξόφληση του εντός του συμφωνημένου χρονοδιαγράμματος, η SkyCAC Ltd έχει το δικαίωμα να προχωρήσει σε διαδικασία εκποίησης των δεσμευμένων περιουσιακών στοιχείων.

Woolworth (Cyprus) Properties Plc

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022

28 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού (συνέχεια)

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.

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.

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 21 μέχρι 29.