



**ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED**

**ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

**ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED**

**ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

	<u>Σελίδα</u>
Αξιωματούχοι και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου	2 & 3
Έκθεση Ανεξάρτητων Ελεγκτών	4 & 5
Κατάσταση συνολικών εσόδων	6
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	7
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	8
Κατάσταση των ταμειακών ροών	9
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	10 - 26

**ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED****ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ**

Διοικητικό Συμβούλιο	Μιχαλάκης Ιωαννίδης Γιάννος Ιωαννίδης Αντώνης Καλλής
Γραμματέας	Αντώνης Καλλής
Ανεξάρτητοι Ελεγκτές	KPMG Limited
Νομικοί Σύμβουλοι	Κυριάκος Θ. Μιχαηλίδης
Τραπεζίτες	Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως Δημόσια Εταιρεία Λτδ Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ
Εγγεγραμμένο Γραφείο	Λεωφόρος Γρίβα Διγενή 54 Silvex House, 6ος όροφος 1096 Λευκωσία

**ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED****ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Elma Financial Services Public Company Limited (η 'Εταιρεία') υποβάλλει στα μέλη την Ετήσια Έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012.

**ΚΥΡΙΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ**

Η Εταιρεία συνέχισε κατά το έτος 2012 να δραστηριοποιείται στις επενδύσεις σε ακίνητα. Η εταιρεία είναι θυγατρική της Jupiter Portfolio Investments Public Company Limited ("Ιθύνουσα") της οποίας οι τίτλοι διαπραγματεύονται στο χρηματιστήριο αξιών Κύπρου. Η τελική ιθύνουσα είναι η Elma Holdings Public Company Limited, η οποία είναι επίσης εισηγμένη στο χρηματιστήριο αξιών Κύπρου.

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ**

Τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012 παρουσιάζονται στη σελίδα 6 των οικονομικών καταστάσεων. Η ζημία για το έτος που αναλογεί στους ιδιοκτήτες ανέρχεται σε €142.735 (2011: €3.519.407 κέρδος).

**ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ**

Κατά τη διάρκεια του 2012 η Εταιρεία προχώρησε στην καταβολή τελικού μερίσματος ύψους €157.500 από τα κέρδη του 2010.

**ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ**

Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και οι ενέργειες που λαμβάνει για διαχείρισή τους, αναφέρονται στη σημείωση 18 των οικονομικών καταστάσεων.

**ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ**

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν αναμένει σημαντικές αλλαγές στις δραστηριότητες της Εταιρείας για το προβλεπτό μέλλον.

**ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

Δεν υπήρξαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά τη διάρκεια του υπό εξέταση έτους.

**ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ**

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012 η Εταιρεία δε λειτουργούσε υποκαταστήματα.

**ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED****ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ (συνέχεια)****ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2012 και κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους διετέλεσαν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καθ' όλη τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας όλα τα υφιστάμενα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου διατηρούν το αξίωμά τους.

Δεν υπήρξαν οποιεσδήποτε σημαντικές αλλαγές στη σύνθεση, την κατανομή αρμοδιοτήτων ή την αποζημίωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

**ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ**

Τα γεγονότα που συνέβηκαν μετά την περίοδο αναφοράς περιγράφονται στη σημείωση 22 των οικονομικών καταστάσεων.

**ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ**

Οι ανεξάρτητοι ελεγκτές της Εταιρείας, KPMG Limited, εκδήλωσαν επιθυμία να εξακολουθήσουν να προσφέρουν τις υπηρεσίες τους. Ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει την αμοιβή τους θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Αντώνης Καλλής  
Γραμματέας

Λευκωσία, 28 Ιουνίου 2013

## ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ

### ΠΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ

#### Elma Financial Services Public Company Limited

#### Έκθεση επί των οικονομικών καταστάσεων

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της ιθύνουσας εταιρείας Elma Financial Services Public Company Limited (η 'Εταιρεία') στις σελίδες 6 μέχρι 26 οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2012, και τις καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και των ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιήληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

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

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

#### Ευθύνη των ελεγκτών

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

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

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

#### Γνώμη

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

#### Διοικητικοί Σύμβουλοι:

Ν.Γ. Συρίμης, Α.Κ. Χριστοφίδης, Ε.Ζ. Χατζηζαχαρίας, Π.Γ. Λοΐζου  
Α.Μ. Γρηγοριάδης, Α.Α. Δημητρίου, Δ.Σ. Βάκης, Α.Α. Αποστόλου  
Σ.Α. Λοΐζου, Μ.Α. Λοΐζου, Σ.Γ. Σοφοκλέους, Μ.Μ. Αντωνιάδης  
Χ.Β. Βασιλείου, Π.Ε. Αντωνιάδης, Μ.Ι. Χάλιος, Μ.Π. Μιχαήλ, Π.Α. Πελετιές  
Γ.Β. Μαρκίδης, Μ.Α. Παπακόστα, Κ.Α. Παπανικολάου, Α.Ι. Σιαμμούτης  
Γ.Ν. Τζιωρτζής, Χ.Σ. Χαραλάμους, Χ.Π. Αναγιωτός, Ι.Π. Γαλανός  
Μ.Γ. Γρηγοριάδης, Χ.Α. Κακουλλής, Γ.Π. Σάββα, Κ.Α. Καλιάς, Κ.Ν. Καλλής  
Μ.Χ. Ζαβρού, Π.Σ. Ηλιάς, Μ.Γ. Λαζάρου, Ζ.Ε. Χατζηζαχαρίας  
Π.Σ. Θεοφάνους, Μ.Α. Καραντώνη, Κ.Α. Μαρκίδης

#### Λεμεσός

Τ.Θ. 50161, 3601  
Τηλέφωνο +357 25 829000  
Φαξ +357 25 363842

#### Λάρνακα

Τ.Θ. 40075, 6300  
Τηλέφωνο +357 24 200000  
Φαξ +357 24 200200

#### Πάφος

Τ.Θ. 60288, 8101  
Τηλέφωνο +357 26 943050  
Φαξ +357 26 943062

#### Παραλίμνη / Αγία Νάπα

Τ.Θ. 33200, 5311  
Τηλέφωνο +357 23 820080  
Φαξ +357 23 820084

#### Πόλις Χρυσοχούς

Τ.Θ. 66014, 8330  
Τηλέφωνο +357 26 322098  
Φαξ +357 26 322722

## ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ

## ΠΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ

## Elma Financial Services Public Company Limited

## Έμφαση θέματος

Επισύρουμε την προσοχή στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων που δείχνει ότι η Εταιρεία υπέστη ζημία ύψους € 142.735 κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012. Επιπρόσθετα, η περιορισμένη διαθεσιμότητα ρευστότητας για δανειοδότηση από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, σε συνδυασμό με την αστάθεια του τραπεζικού συστήματος και της κυπριακής οικονομίας θα μπορούσε να επηρεάσει την ικανότητα της Εταιρείας να λάβει νέα δάνεια ή να αναχρηματοδοτήσει υφιστάμενο δανεισμό με όρους και προϋποθέσεις παρόμοιες με εκείνες που εφαρμόστηκαν σε προηγούμενες συναλλαγές της. Οι παράγοντες αυτοί, μαζί με άλλα θέματα που εξηγούνται στη σημείωση 20 υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Η γνώμη μας δεν έχει επιφύλαξη σε σχέση με αυτό το θέμα.

## Έκθεση επί άλλων νομικών απαιτήσεων

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

- Έχουμε πάρει όλες τις πληροφορίες και εξηγήσεις που θεωρήσαμε αναγκαίες για σκοπούς του ελέγχου μας.
- Κατά τη γνώμη μας, έχουν τηρηθεί από την Εταιρεία κατάλληλα λογιστικά βιβλία.
- Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συμφωνούν με τα λογιστικά βιβλία.
- Κατά τη γνώμη μας και από όσα καλύτερα έχουμε πληροφορηθεί και σύμφωνα με τις εξηγήσεις που μας δόθηκαν, οι οικονομικές καταστάσεις παρέχουν τις απαιτούμενες από τον περί Εταιρειών Νόμο της Κύπρου, Κεφ. 113, πληροφορίες με τον απαιτούμενο τρόπο.
- Κατά τη γνώμη μας, οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στις σελίδες 2 και 3 συνάδουν με τις οικονομικές καταστάσεις.

## Άλλο θέμα

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



Δημήτρης Σ. 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

28 Ιουνίου 2013

## ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

	Σημ.	2012 €	2011 €
<b>Απόδοση επενδύσεων για το έτος</b>	4	424.112	4.879.290
Έξοδα διοίκησης		<u>(172.903)</u>	<u>(194.877)</u>
<b>Κέρδος από εργασίες</b>	5	<u>251.209</u>	<u>4.684.413</u>
Έσοδα χρηματοδότησης	6	25.397	3.875
Έξοδα χρηματοδότησης	6	<u>(377.746)</u>	<u>(256.862)</u>
<b>Καθαρά έξοδα χρηματοδότησης</b>		<u>(352.349)</u>	<u>(252.987)</u>
<b>(Ζημία)/κέρδος πριν από τη φορολογία</b>		(101.140)	4.431.426
Φορολογία	7	<u>(41.595)</u>	<u>(912.019)</u>
<b>(Ζημία)/κέρδος έτους</b>		<u>(142.735)</u>	<u>3.519.407</u>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Συνολικά έσοδα για το έτος</b>		<u><u>(142.735)</u></u>	<u><u>3.519.407</u></u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 26 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.



## ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012

	Σημ.	2012 €	2011 €
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	8	2.996	5.251
Ακίνητα για επένδυση	9	15.552.500	15.550.000
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	10	342	342
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<u>15.555.838</u>	<u>15.555.593</u>
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	15.839	18.363
Ποσά οφειλόμενα από συγγενικές εταιρείες	17	1.191.656	850.116
Ποσά οφειλόμενα από ιθύνουσα εταιρεία	17	302.325	-
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		13.673	13.673
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	12	2.512	16.977
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>		<u>1.526.005</u>	<u>899.129</u>
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>		<u>17.081.843</u>	<u>16.454.722</u>
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	54.400.000	54.400.000
Αποθεματικά		(44.072.752)	(43.772.517)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<u>10.327.248</u>	<u>10.627.483</u>
<b>Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια και χρηματοδοτήσεις	14	4.811.286	3.633.484
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	15	933.804	901.751
<b>Σύνολο μη τρεχουσών υποχρεώσεων</b>		<u>5.745.090</u>	<u>4.535.235</u>
<b>Τρέχουσες υποχρεώσεις</b>			
Τραπεζικά παρατραβήγματα	12	78.969	83.912
Τρέχουσες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων	14	798.300	776.700
Λοιπές υποχρεώσεις		19.240	18.726
Ποσά οφειλόμενα σε συγγενικές εταιρείες	17	95.531	181.684
Ποσά οφειλόμενα σε ιθύνουσα εταιρεία	17	-	205.136
Φορολογικές υποχρεώσεις	16	17.465	25.846
<b>Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων</b>		<u>1.009.505</u>	<u>1.292.004</u>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<u>6.754.595</u>	<u>5.827.239</u>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<u>17.081.843</u>	<u>16.454.722</u>

Στις 28 Ιουνίου 2013 το Διοικητικό Συμβούλιο της Elma Financial Services Public Company Limited εξουσιοδότησε την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων.

.....  
Μιχαλάκης Ιωαννίδης  
Σύμβουλος

.....  
Γιάννος Ιωαννίδης  
Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 26 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Υπέρ το άρτιο €	Αποθεματικό επανεκτίμησης €	Διαφορά από μετατροπή κεφαλαίου σε Ευρώ €	Αποθεματικό προσόδου €	Σύνολο €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2011	<u>54.400.000</u>	<u>65.892.239</u>	<u>(448.776)</u>	<u>258.043</u>	<u>(112.993.430)</u>	<u>7.108.076</u>
<b>Συνολικά έσοδα</b> Κέρδος έτους	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.519.407</u>	<u>3.519.407</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2011	<u>54.400.000</u>	<u>65.892.239</u>	<u>(448.776)</u>	<u>258.043</u>	<u>(109.474.023)</u>	<u>10.627.483</u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2012	<u>54.400.000</u>	<u>65.892.239</u>	<u>(448.776)</u>	<u>258.043</u>	<u>(109.474.023)</u>	<u>10.627.483</u>
<b>Συνολικά έσοδα</b> Ζημία έτους	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(142.735)</u>	<u>(142.735)</u>
<b>Εισφορές από και διανομές σε ιδιοκτήτες</b> Μερίσματα	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(157.500)</u>	<u>(157.500)</u>
Μεταφορά	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>448.776</u>	<u>-</u>	<u>(448.776)</u>	<u>-</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2012	<u>54.400.000</u>	<u>65.892.239</u>	<u>-</u>	<u>258.043</u>	<u>(110.223.034)</u>	<u>10.327.248</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 26 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

	Σημ.	2012 €	2011 €
<b>Ροή μετρητών από εργασίες</b>			
(Ζημία)/κέρδος έτους		(142.735)	3.519.407
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού		2.255	6.449
Πλέονασμα από επανεκτίμηση ακινήτων		-	(4.374.271)
Τόκους εισπρακτέους	6	(25.397)	(3.875)
Τόκους πληρωτέους	6	377.746	256.862
Φορολογία	7	41.595	912.019
<b>Ροή μετρητών από εργασίες πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης</b>		253.464	316.591
Μείωση στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		2.524	23.154
Αύξηση στα εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες		(341.540)	(849.823)
(Αύξηση)/μείωση στα εισπρακτέα από ιθύνουσα εταιρεία		(507.461)	437.784
Αύξηση/(μείωση) στις λοιπές υποχρεώσεις		514	(4.408)
(Μείωση)/αύξηση στα ποσά πληρωτέα σε συγγενικές εταιρείες		(86.153)	52.518
<b>Ροή μετρητών για εργασίες</b>		(678.652)	(24.184)
Φορολογία που πληρώθηκε		(17.923)	(5.110)
<b>Καθαρή ροή μετρητών για εργασίες</b>		(696.575)	(29.294)
<b>Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Πληρωμές για απόκτηση ακινήτων για επένδυση	9	(2.500)	(19.295)
Τόκοι που εισπράχθηκαν	6	25.397	3.875
<b>Καθαρή ροή μετρητών από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες</b>		22.897	(15.420)
<b>Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Αποπληρωμή δανείων		(200.598)	(291.109)
Εισπράξεις από νέα δάνεια		1.400.000	600.000
Τόκοι που πληρώθηκαν	6	(377.746)	(251.243)
Μερίσματα που πληρώθηκαν		(157.500)	-
<b>Καθαρή ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		664.156	57.648
<b>Καθαρή (μείωση)/αύξηση σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών</b>		(9.522)	12.934
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους		(66.935)	(79.869)
<b>Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους</b>	12	(76.457)	(66.935)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 26 είναι αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

**ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED**

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

**1. ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΚΥΡΙΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ**

Η Elma Financial Services Public Company Limited (η 'Εταιρεία') συστάθηκε στην Κύπρο στις 28 Αυγούστου 1980 ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Το Εγγεγραμμένο Γραφείο της Εταιρείας είναι στη Λεωφόρο Γρίβα Διγενή 54, Silvex House, 6ος όροφος, 1096 Λευκωσία.

Η Εταιρεία συνέχισε κατά το έτος 2012 να δραστηριοποιείται στις επενδύσεις σε ακίνητα. Η εταιρεία είναι θυγατρική της Jupiter Portfolio Investments Public Company Limited ("Ιθύνουσα") της οποίας οι τίτλοι διαπραγματεύονται στο χρηματιστήριο αξιών Κύπρου. Η τελική ιθύνουσα είναι η Elma Holdings Public Company Limited, η οποία είναι επίσης εισηγμένη στο χρηματιστήριο αξιών Κύπρου.

**2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ**

**(α) Δήλωση συμμόρφωσης**

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

Αυτές οι οικονομικές καταστάσεις είναι οι ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία δεν ετοίμασε ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις καθώς έχει χρησιμοποιήσει την εξαίρεση για ενοποίηση της παραγράφου 10 του ΔΛΠ27 'Ενοποιημένες και Ξεχωριστές Οικονομικές Καταστάσεις'. Η ιθύνουσα εταιρεία ετοιμάζει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τις θυγατρικές της (το 'Συγκρότημα') διαθέσιμες για δημόσια χρήση που συνάδουν με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως εκδόθηκαν από τη Διεθνή Επιτροπή Λογιστικών Προτύπων (ΔΕΛΠ).

**(β) Βάση επιμέτρησης**

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από την περίπτωση των επενδύσεων σε ακίνητα που παρουσιάζονται στην δίκαιη αξία τους

**(γ) Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Προτύπων και Διερμηνειών**

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

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

## ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

#### 2. **ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ** (συνέχεια)

##### **(δ) Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων**

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 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 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 αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται 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.

Συγκεκριμένα, πληροφορίες για σημαντικές εκτιμήσεις, αβεβαιότητες και κρίσιμες κρίσεις στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών οι οποίες έχουν την πιο σημαντική επίδραση στα ποσά που αναγνωρίστηκαν στις οικονομικές καταστάσεις περιγράφονται πιο κάτω:

- Δίκαιη αξία ακινήτων για επένδυση

Η δίκαιη αξία των ακινήτων για επένδυση προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Η Εταιρεία ασκεί κρίση για την επιλογή διαφόρων μεθόδων αποτίμησης και κάνει υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Η δίκαιη αξία των ακινήτων για επένδυση έχει υπολογιστεί με βάση τη δίκαιη αξία των συγκεκριμένων περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται.

##### **(ε) Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης**

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας.

#### 3. **ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ**

Οι ακόλουθες λογιστικές πολιτικές εφαρμόστηκαν με συνέπεια κατά τα υπό αναφορά έτη για τα αποτελέσματα χρήσης και για την παρουσίαση της οικονομικής κατάστασης της Εταιρείας.

##### Θυγατρικές εταιρείες

Οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες παρουσιάζονται στην τιμή κτήσης μείον πρόβλεψη για μόνιμη μείωση της αξίας τους, η οποία αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία εντοπίζεται η μείωση.

##### Έσοδα χρηματοδότησης

Τα έσοδα χρηματοδότησης περιλαμβάνουν τόκους εισπρακτέους που υπολογίζονται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων ανάλογα με τα ποσά που καθίστανται εισπρακτέα.

##### Έξοδα χρηματοδότησης

Χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα δανεισμού αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

**ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED**

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

**3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)**

Φορολογία

Το έξοδο του φόρου αντιπροσωπεύει το άθροισμα του τρέχοντος πληρωτέου φόρου και της αναβαλλόμενης φορολογίας.

Οι φορολογικές υποχρεώσεις και περιουσιακά στοιχεία για την τρέχουσα και τις προηγούμενες περιόδους υπολογίζονται με βάση το ποσό που αναμένεται ότι θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί από τις φορολογικές αρχές χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που είχαν θεσπισθεί ή ουσιαστικά θεσπισθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς. Η φορολογία περιλαμβάνει οποιοσδήποτε αναπροσαρμογές στην πληρωτέα φορολογία σε σχέση με προηγούμενες περιόδους.

Γίνεται πλήρης πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και των αντίστοιχων ποσών στις οικονομικές καταστάσεις. Οι φορολογικοί συντελεστές που θεσπίστηκαν στο παρόν στάδιο χρησιμοποιούνται για τον καθορισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας.

Χρεωστικά υπόλοιπα αναβαλλόμενης φορολογίας αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

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

Μερίσματα

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο έτος που τα μερίσματα εγκρίνονται από τους μετόχους της Εταιρείας.

Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Οι εγκαταστάσεις και ο εξοπλισμός παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης.

Οι αποσβέσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο ώστε να διαγραφεί το κόστος του κάθε στοιχείου εγκαταστάσεων και εξοπλισμού στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του. Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης για τη τρέχουσα και συγκριτική περίοδο είναι τα ακόλουθα:

	%
Μηχανήματα και εξοπλισμός	10 - 20
Οχήματα	20
Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός	20 - 33 1/3

Οι μέθοδοι αποσβέσεων, ωφέλιμων χρήσεων και υπολειμματικών αξιών επανεξετάζονται στην ημερομηνία αναφοράς.

Δαπάνες για επιδιορθώσεις και συντήρηση εγκαταστάσεων και εξοπλισμού χρεώνονται στα

ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

**3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)**

Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

αποτελέσματα στο έτος που προκύπτουν. Το κόστος σημαντικών ανακαινίσεων και άλλες μεταγενέστερες δαπάνες περιλαμβάνονται στην αξία του περιουσιακού στοιχείου όταν είναι πιθανό πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία μεγαλύτερα από αυτά που αρχικά αναμένονταν σύμφωνα με την αρχική απόδοση του περιουσιακού στοιχείου. Οι σημαντικές ανακαινίσεις αποσβένονται κατά τη διάρκεια της υπόλοιπης ωφέλιμης ζωής του σχετικού περιουσιακού στοιχείου.

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

Ακίνητα για επένδυση

Τα ακίνητα για επένδυση κατέχονται από την Εταιρεία για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίου και/ή για κεφαλαιακή ενίσχυση και δε χρησιμοποιούνται από την ίδια. Τα ακίνητα για επένδυση παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία, που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από εξωτερικούς εκτιμητές. Αλλαγές στις δίκαιες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Ένα στοιχείο ακινήτων για επένδυση διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν αποσύρεται μόνιμα από τη χρήση και δεν αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει κατά την διαγραφή του ακινήτου (υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου) περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα στην περίοδο κατά την οποία το ακίνητο διαγράφεται.

Απομείωση στην αξία περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά ελέγχονται κάθε χρόνο για απομείωση στην αξία τους. 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. Ζημία 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 πωλήσεως 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).

Απαιτήσεις από εμπορικές δραστηριότητες

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις παρουσιάζονται στην ονομαστική τους αξία μείον πρόβλεψη για επισφαλή χρέη, που υπολογίζονται με βάση την εξέταση όλων των εκκρεμούντων ποσών στο τέλος του έτους. Ποσά που δεν μπορούν να εισπραχθούν διαγράφονται όταν εντοπίζονται.

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Για σκοπούς της κατάστασης των ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από καταθέσεις στην τράπεζα μείον τραπεζικά παρατραβήγματα.

ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ (συνέχεια)

Δάνεια

Τα δάνεια αναγνωρίζονται στο αρχικό ποσό χορήγησης μετά την αφαίρεση των κόστων χρηματοδότησης. Τα δάνεια παρουσιάζονται μετέπειτα στην αποσβεσθείσα τιμή κόστους. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση των εξόδων) και της αξίας αποπληρωμής, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανείου με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθειες μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αντιπροσωπεύουν ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία αναφοράς.

Συγκριτικά ποσά

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

4. ΑΠΟΔΟΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

	2012 €	2011 €
Πλεόνασμα απο επανεκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	-	4.374.271
Έσοδα διαχείρισης χαρτοφυλακίου	-	48.724
Ενοίκια εισπρακτέα	<u>424.112</u>	<u>456.295</u>
	<u>424.112</u>	<u>4.879.290</u>

5. ΚΕΡΔΟΣ ΑΠΟ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

	Σημ.	2012 €	2011 €
Το κέρδος από εργασίες αναφέρεται μετά τη χρέωση των πιο κάτω κονδυλίων:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	8	2.255	6.449
Κόστος προσωπικού συμπεριλαμβανομένων και των Συμβούλων υπό την εκτελεστική τους ιδιότητα		107.771	109.714
Αμοιβή ελεγκτών για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων λογαριασμών		<u>3.300</u>	<u>3.300</u>



## ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

## 6. ΚΑΘΑΡΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

	2012 €	2011 €
<b>Έσοδα χρηματοδότησης</b>		
Τραπεζικοί τόκοι	10	7
Τόκοι εισπρακτέοι από συγγενικές εταιρείες	<u>25.387</u>	<u>3.868</u>
	<u>25.397</u>	<u>3.875</u>
<b>Έξοδα χρηματοδότησης</b>		
Τόκοι και έξοδα δανείων	368.122	219.481
Τόκοι και έξοδα τραπεζών	2.844	34.481
Σε συγγενικές εταιρείες	5.401	2.900
Τόκοι φόρων	<u>1.379</u>	<u>-</u>
	<u>377.746</u>	<u>256.862</u>
Καθαρά έξοδα χρηματοδότησης	<u>(352.349)</u>	<u>(252.987)</u>

## 7. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

	Σημ.	2012 €	2011 €
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα έτους		9.542	10.268
Αναβαλλόμενη φορολογία - χρέωση	15	<u>32.053</u>	<u>901.751</u>
Χρέωση έτους		<u>41.595</u>	<u>912.019</u>
<u>Συμφιλίωση φορολογίας με βάση το φορολογητέο εισόδημα και φορολογίας με βάση τις λογιστικές ζημίες:</u>			
		2012 €	2011 €
Λογιστική (ζημία)/κέρδος πριν από τη φορολογία		<u>(101.140)</u>	<u>4.431.426</u>
Φορολογία με βάση τους φορολογικούς συντελεστές		(10.114)	443.143
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς		-	3.598
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία		(24.517)	(467.279)
Φορολογική επίδραση ζημίας έτους		34.631	20.538
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα - τρέχοντος έτους		9.542	10.268
Αναβαλλόμενη φορολογία		<u>32.053</u>	<u>901.751</u>
Φορολογία ως η κατάσταση συνολικών εσόδων - χρέωση		<u>41.595</u>	<u>912.019</u>

## ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

**7. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ (συνέχεια)**

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 10%. Από τη 1 Ιανουαρίου 2013 ο εταιρικός φόρος αυξήθηκε σε 12,5%.

Κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις τόκοι εισπρακτέοι μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 15% (10% μέχρι 30 Αυγούστου 2011). Σε τέτοιες περιπτώσεις οι τόκοι αυτοί εξαιρούνται από εταιρικό φόρο.

**8. ΑΚΙΝΗΤΑ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ**

2012	Μηχανήματα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός €	Σύνολο €
<b>Κόστος</b>				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	<u>12.092</u>	<u>212.892</u>	<u>84.185</u>	<u>309.169</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>12.092</u>	<u>212.892</u>	<u>84.185</u>	<u>309.169</u>
<b>Αποσβέσεις</b>				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	8.377	212.892	82.649	303.918
Επιβάρυνση για το έτος	<u>743</u>	<u>-</u>	<u>1.512</u>	<u>2.255</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>9.120</u>	<u>212.892</u>	<u>84.161</u>	<u>306.173</u>
<b>Καθαρή λογιστική αξία</b>				
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>2.972</u>	<u>-</u>	<u>24</u>	<u>2.996</u>
<b>2011</b>	<b>Μηχανήματα και εξοπλισμός €</b>	<b>Οχήματα €</b>	<b>Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός €</b>	<b>Σύνολο €</b>
<b>Κόστος</b>				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	<u>12.092</u>	<u>212.892</u>	<u>84.185</u>	<u>309.169</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>12.092</u>	<u>212.892</u>	<u>84.185</u>	<u>309.169</u>
<b>Αποσβέσεις</b>				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	7.594	210.603	79.272	297.469
Επιβάρυνση για το έτος	<u>783</u>	<u>2.289</u>	<u>3.377</u>	<u>6.449</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>8.377</u>	<u>212.892</u>	<u>82.649</u>	<u>303.918</u>
<b>Καθαρή λογιστική αξία</b>				
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>3.715</u>	<u>-</u>	<u>1.536</u>	<u>5.251</u>

## ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

## 9. ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

	2012 €	2011 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	15.550.000	11.156.434
Προσθήκες	2.500	19.295
Αναπροσαρμογή δίκαιης αξίας	-	<u>4.374.271</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>15.552.500</u>	<u>15.550.000</u>

Τα ακίνητα για επένδυση επανεκτιμούνται κάθε χρόνο στις 31 Δεκεμβρίου σε δίκαιη αξία, η οποία είναι η αξία στην ελεύθερη αγορά, όπως εκτιμήθηκε από ανεξάρτητο επαγγελματία εγκεκριμένο εκτιμητή. Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 δεν υπήρχε ουσιαστική διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας των ακινήτων για επένδυση και των ποσών που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Τα ακίνητα για επένδυση της Εταιρείας επιβαρύνονται με υποθήκες ύψους €7.253.481 για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων της Εταιρείας.

## 10. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ

	2012 €	2011 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	<u>342</u>	<u>342</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>342</u>	<u>342</u>

Λεπτομέρειες των θυγατρικών εταιρειών είναι ως ακολούθως:

<u>Όνομα</u>	<u>Χώρα σύστασης</u>	<u>Κύριες δραστηριότητες</u>
Elma Fund Managers Ltd	Κύπρος	Αδρανής
Ευερμία Χρηματιστηριακή Λτδ	Κύπρος	Αδρανής

## ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012**11. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ**

	2012 €	2011 €
Εμπορικές απαιτήσεις	3.384.413	3.373.785
Πρόνοια για επισφαλείς χρεώστες	<u>(3.378.826)</u>	<u>(3.366.287)</u>
Εμπορικά εισπρακτέα - καθαρά	5.587	7.498
Λοιπές απαιτήσεις	<u>10.252</u>	<u>10.865</u>
	<u><u>15.839</u></u>	<u><u>18.363</u></u>

Η Εταιρεία δεν κατέχει οποιεσδήποτε εξασφαλίσεις σε σχέση με τις εμπορικές απαιτήσεις.

**12. ΜΕΤΡΗΤΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΑ ΜΕΤΡΗΤΩΝ**

Για σκοπούς της κατάστασης των ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών περιλαμβάνουν:

	2012 €	2011 €
Μετρητά στην τράπεζα	2.512	16.977
Τραπεζικά παρατραβήγματα	<u>(78.969)</u>	<u>(83.912)</u>
	<u><u>(76.457)</u></u>	<u><u>(66.935)</u></u>

Τα τραπεζικά παρατραβήγματα της Εταιρείας είναι εξασφαλισμένα με:

- Εταιρική εγγύηση της συγγενικής εταιρείας Elma Holdings Public Company Limited ύψους €102.516.
- Ενεχυρίαση επενδύσεων ύψους €9.200 ιδιοκτησίας της συγγενικής εταιρείας Elma Holdings Public Company Limited.

## ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

**13. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

	2012 €	2011 €
<b>Εγκεκριμένο</b>		
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου (250.000.000 μετοχές των €0,34 η καθεμία)	<u>85.000.000</u>	<u>85.000.000</u>
<b>Εκδομένο και πλήρως πληρωμένο</b>		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου (160.000.000 μετοχές των €0,34 η καθεμία)	<u>54.400.000</u>	<u>54.400.000</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου (160.000.000 μετοχές των €0,34 η καθεμία)	<u>54.400.000</u>	<u>54.400.000</u>

**14. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑ**

	2012 €	2011 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	4.410.184	4.101.293
Προσθήκες	1.400.000	600.000
Αποπληρωμές	(568.720)	(510.590)
Τόκοι πληρωτέοι	<u>368.122</u>	<u>219.481</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u>5.609.586</u>	<u>4.410.184</u>
	2012 €	2011 €
<b>Μη τρέχουσες υποχρεώσεις</b>		
Τραπεζικά δάνεια	<u>4.811.286</u>	<u>3.633.484</u>
<b>Τρέχουσες υποχρεώσεις</b>		
Τραπεζικά δάνεια	<u>798.300</u>	<u>776.700</u>
Τα μακροπρόθεσμα δάνεια είναι αποπληρωτέα ως ακολούθως: Εντός ενός έτους	<u>798.300</u>	<u>776.700</u>
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	3.033.883	670.684
Πέραν των πέντε ετών	<u>1.777.403</u>	<u>2.962.800</u>
	<u>4.811.286</u>	<u>3.633.484</u>
	<u>5.609.586</u>	<u>4.410.184</u>

**ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED**

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

**14. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑ (συνέχεια)**

Τα τραπεζικά δάνεια είναι εξασφαλισμένα ως ακολούθως:

- Με υποθήκη πάνω σε ακίνητη περιουσία της Εταιρείας ύψους € 7.253.481 ( 2011: € 6.253.481) .
- Εταιρικές εγγυήσεις της συγγενικής εταιρείας Elma Holdings Public Company Limited ύψους € 102.516.
- Εκχώριση εισοδημάτων από ενοίκια.

**15. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ**

**Υποχρέώσεις αναβαλλόμενης φορολογίας**

	2012 €	2011 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	901.751	-
Χρέωση στα αποτελέσματα	<u>32.053</u>	<u>901.751</u>
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	<u><u>933.804</u></u>	<u><u>901.751</u></u>
Η υποχρέωση για αναβαλλόμενη φορολογία προκύπτει ως ακολούθως:		
	2012 €	2011 €
Κέρδος απο επανεκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	<u>933.804</u>	<u>901.751</u>

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας (Σημείωση 7). Στον υπολογισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας έχει χρησιμοποιηθεί το ποσοστό φόρου κεφαλαιουχικών κερδών (20%).

**16. ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ**

	2012 €	2011 €
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα	<u>17.465</u>	<u>25.846</u>

## ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012**17. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ**

Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα με συγγενικά μέρη είναι τα ακόλουθα:

**(i) Ποσά οφειλόμενα από ιθύνουσα εταιρεία**

		2012	2011
		€	€
<u>Όνομα</u>	<u>Είδος συναλλαγών</u>		
Jupiter Portfolio Investments Public Company Limited	Χρηματοδοτικές	<u>302.325</u>	<u>-</u>
		<u>302.325</u>	<u>-</u>

**(ii) Ποσά οφειλόμενα από συγγενικές εταιρείες**

		2012	2011
		€	€
<u>Όνομα</u>	<u>Είδος συναλλαγών</u>		
Michalis & Antigoni Investments Limited	Χρηματοδοτικές	17	17
Starinvest Ltd	Χρηματοδοτικές	3.047	1.150
Elma Sacks Limited	Χρηματοδοτικές	171	171
Lemeco Investments Limited	Χρηματοδοτικές	-	300.000
Elma Properties & Investments Public Company Limited	Χρηματοδοτικές	482.891	71.615
Elma Holdings Public Company Limited	Χρηματοδοτικές	283.469	227.163
Liberty Life Insurance Public Company Limited	Χρηματοδοτικές	<u>422.061</u>	<u>250.000</u>
		<u>1.191.656</u>	<u>850.116</u>

**(iii) Ποσά οφειλόμενα σε ιθύνουσα εταιρεία**

		2012	2011
		€	€
<u>Όνομα</u>	<u>Είδος συναλλαγών</u>		
Jupiter Portfolio Investments Public Company Limited	Χρηματοδοτικές	<u>-</u>	<u>205.316</u>
		<u>-</u>	<u>205.316</u>

## ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣΓια το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012**17. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ (συνέχεια)****(iv) Ποσά οφειλόμενα σε συγγενικές εταιρείες**

		2012	2011
		€	€
<u>Όνομα</u>	<u>Είδος συναλλαγών</u>		
Δωδώνη Επενδύσεις Χαρτοφυλακίου	Χρηματοδοτικές		
Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ		75.779	161.221
Era Split Capital Investments Limited	Χρηματοδοτικές	19.569	-
Ευερμία Χρηματιστηριακή Λτδ	Χρηματοδοτικές	73	-
Elma Investments Limited	Χρηματοδοτικές	<u>110</u>	<u>20.463</u>
		<u>95.531</u>	<u>181.684</u>

Τα υπόλοιπα με συγγενικά μέρη φέρουν ετήσιο επιτόκιο απο 0 μέχρι 6,5 % και αποπληρωτέα σε πρώτη ζήτηση.

**18. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ**Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που κατέχει:

- Πιστωτικό κίνδυνο
- Κίνδυνο ρευστότητας
- Κίνδυνο αγοράς
- Άλλους κινδύνους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη του πλαισίου διαχείρισης των χρηματοοικονομικών κινδύνων της Εταιρείας.

Οι πολιτικές διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, να τίθενται κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων, να παρακολουθούνται οι κίνδυνοι και η τήρηση των ορίων. Οι πολιτικές και τα συστήματα διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων αναθεωρούνται συχνά για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

**(i) 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. Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου.



**ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED**

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

**18. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (συνέχεια)**

(i) Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

*Έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο*

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 οικονομικών καταστάσεων ήταν:

	2012 €	2011 €
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	15.839	18.363
Μετρητά στη τράπεζα	2.512	16.977
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	<u>1.493.981</u>	<u>850.116</u>
	<u><u>1.512.332</u></u>	<u><u>885.456</u></u>

(ii) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών. Η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων ζημιών.

Ο ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν την αναμενόμενη χρονολογική λήξη των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας. Οι πίνακες έχουν ετοιμαστεί με βάση τις συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και βάσει της ενωρίτερης ημερομηνίας κατά την οποία η Εταιρεία μπορεί να υποχρεωθεί να πληρώσει.

31 Δεκεμβρίου 2012

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	Μεταξύ 1-5 ετών €	Πέραν των 5 ετών €
Τραπεζικά δάνεια	5.609.586	8.126.028	1.131.201	6.238.086	756.741
Τραπεζικά παρατραβήγματα	78.969	78.969	78.969	-	-
Λοιπές υποχρεώσεις	19.240	19.240	19.240	-	-
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	<u>95.531</u>	<u>95.531</u>	<u>95.531</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>5.803.326</u></u>	<u><u>8.319.768</u></u>	<u><u>1.324.941</u></u>	<u><u>6.238.086</u></u>	<u><u>756.741</u></u>

## ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

**18. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (συνέχεια)***(ii) Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)*

31 Δεκεμβρίου 2011	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	Μεταξύ 1-5 ετών €	Πέραν των 5 ετών €
Τραπεζικά δάνεια	4.410.184	7.885.715	1.309.642	5.915.519	660.554
Τραπεζικά παρατραβήγματα	83.912	83.912	83.912	-	-
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	<u>386.820</u>	<u>386.920</u>	<u>386.920</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>4.880.916</u>	<u>8.356.547</u>	<u>1.780.474</u>	<u>5.915.519</u>	<u>660.554</u>

*(iii) Κίνδυνος αγοράς*

Ο κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος όπου αλλαγές στις τιμές αγοράς, όπως συναλλαγματικές αξίες, αξίες επιτοκίων και τιμές μετοχών, θα επηρεάσουν το εισόδημα ή την αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που κατέχει η Εταιρεία.

*Κίνδυνος επιτοκίου*

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος όπου η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων διακυμαίνεται εξαιτίας αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Ο δανεισμός σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές. Ο δανεισμός σε σταθερά επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τη δίκαιη αξία. Η διεύθυνση της Εταιρείας παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

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

	2012 €	2011 €
<i>Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου</i>		
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	2.512	16.977
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	<u>(5.688.555)</u>	<u>(4.494.096)</u>
	<u>(5.686.043)</u>	<u>(4.477.119)</u>

*Ανάλυση ευαισθησίας*

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 100 βασικές μονάδες στις 31 Δεκεμβρίου 2012 θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της ζημιάς του έτους κατά περίπου €56.755 (2011: €39.898). Σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων κατά 100 βασικές μονάδες θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

**ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED**

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

**18. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (συνέχεια)**

(iv) Άλλοι κίνδυνοι

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

Διαχείριση κεφαλαίου

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τα κεφάλαιά της ούτως ώστε να διασφαλίζει ότι θα συνεχίσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα και ταυτόχρονα να έχει ικανοποιητική απόδοση για τους ιδιοκτήτες μέσω της αναλογίας ιδίων κεφαλαίων και δανεισμού. Η γενική στρατηγική της Εταιρείας δεν έχει αλλάξει από το προηγούμενο έτος.

**19. ΔΙΚΑΙΕΣ ΑΞΙΕΣ**

Οι δίκαιες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι περίπου οι ίδιες όπως και τα ποσά που εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

**20. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΩΣ ΣΥΝΕΧΙΖΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ**

Η Εταιρεία υπέστη ζημία €142.735 κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012. Επιπρόσθετα, η περιορισμένη διαθεσιμότητα ρευστότητας για δανειοδότηση από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, σε συνδυασμό με την αστάθεια του τραπεζικού συστήματος και της κυπριακής οικονομίας θα μπορούσε να επηρεάσει την ικανότητα της Εταιρείας να λάβει νέα δάνεια ή να αναχρηματοδοτήσει υφιστάμενο δανεισμό με όρους και προϋποθέσεις παρόμοιες με εκείνες που εφαρμόστηκαν σε προηγούμενες συναλλαγές της

Οι παράγοντες αυτοί υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Η διεύθυνση της Εταιρείας λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας της Εταιρείας, όπως, μεταξύ άλλων διαπραγματεύσεις με υφιστάμενους τραπεζικούς οργανισμούς για επανακαθορισμό της περιόδου αποπληρωμής των τραπεζικών δανείων της Εταιρείας και μείωση των διοικητικών εξόδων μέσω της μείωσης του κόστους προσωπικού.

**21. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 εκκρεμούσε αγωγή την οποία καταχώρησε εναντίον της Εταιρείας η Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου (ΑΗΚ) ύψους €381.613 πλέον τόκους ως ζημία την οποία ισχυρίζεται η ΑΗΚ ότι υπέστη λόγω μη εισαγωγής των τίτλων της Εταιρείας στο ΧΑΚ. Το Μάρτιο του 2013, μετά από επαναλαμβανόμενες αναβολές από τους ενάγοντες, το Δικαστήριο αποφάσισε στην απόρριψη της αγωγής.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 υπάρχει εταιρική εγγύηση ύψους €800.000 που έδωσε η Εταιρεία σε συγγενική εταιρεία για εξασφάλιση τραπεζικού παρατραβήγματος.

**ELMA FINANCIAL SERVICES PUBLIC COMPANY LIMITED****ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2012

**22. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ**

Η εταιρεία βρίσκεται σε συζητήσεις με τις τράπεζες για την αναδιάρθρωση της περιόδου αποπληρωμής των δανείων.

Στη βάση συμφωνίας του Eurogroup με την Κυπριακή Κυβέρνηση στις 25 Μαρτίου 2013, η βουλή των αντιπροσώπων προχώρησε στην θέσπιση του Περί Εξυγίανσης Πιστωτικών και Άλλων Ιδρυμάτων Νόμου του 2013.

Ως αποτέλεσμα, η Λαϊκή Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ θα αναδιρθωθεί άμεσα με πλήρη συνεισφορά των μετόχων, των κατόχων χρεογράφων / αξιόγραφων και των μη ασφαλισμένων καταθετών (δηλαδή καταθέσεων πέραν των 100.000 ευρώ) στη βάση διατάγματος της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, στο πλαίσιο του νέου νόμου που ψηφίστηκε πρόσφατα από τη Βουλή περί Εξυγίανσης Πιστωτικών και άλλων Ιδρυμάτων νόμος και θα χωριστεί σε 'καλή' και 'κακή'. Η 'καλή' τράπεζα θα απορροφηθεί από την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ ('Τράπεζα Κύπρου') και η 'κακή' θα εκκαθαριστεί. Η Τράπεζα Κύπρου μετά από σχετικό διάταγμα, θα ανακεφαλαιοποιηθεί μέσω της μετατροπής ανασφάλιστων καταθέσεων σε μετοχικό κεφάλαιο με την πλήρη συνεισφορά των μετόχων και των κατόχων αξιόγραφων / χρεογράφων. Για τη διασφάλιση της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας στο κυπριακό τραπεζικό σύστημα, η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου αποφάσισε στις 28 Μαρτίου 2013 την εφαρμογή προσωρινών περιοριστικών μέτρων στις τραπεζικές συναλλαγές, τα οποία θα αίρονται σταδιακά ανάλογα με την αξιολόγηση της κατάστασης της Κυπριακής Οικονομίας.

Η διοίκηση της Εταιρείας δεν είναι σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην Οικονομία της Κύπρου και κατά συνέπεια, ποια επίδραση, ενδεχομένως να έχουν στην μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμιακές ροές και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

1