

Ετήσια Έκθεση 2020

Περιεχόμενα

Πρόσκληση Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης	2
Διοικητικό Συμβούλιο και Εκτελεστική Διεύθυνση	3
Βασικά Οικονομικά Στοιχεία Ομίλου	4
Χαιρετισμός Προέδρου	5
Χαιρετισμός Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή	6
Οικονομική Έκθεση 2020	11
Κεκτημένη Αξία - Embedded Value	105

Πρόσκληση Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης

Η 51η Ετήσια Γενική Συνέλευση της UNIVERSAL LIFE INSURANCE PUBLIC COMPANY LIMITED θα γίνει στα Κεντρικά Γραφεία της Εταιρείας στη Λευκωσία σε ημερομηνία που θα αποφασισθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο και θα ασχοληθεί με τα ακόλουθα θέματα:

1. ΕΞΕΤΑΣΗ της έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020.
2. ΕΚΛΟΓΗ μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. ΚΑΘΟΡΙΣΜΟ της αμοιβής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
4. ΕΠΑΝΑΔΙΟΡΙΣΜΟ των ελεγκτών και εξουσιοδότηση του Διοικητικού Συμβουλίου για καθορισμό της αμοιβής τους.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου

Χ.Γ. Χωματένος
Γραμματέας
Λευκωσία, 18 Μαΐου 2021

Ετήσια Έκθεση

Η Ετήσια Έκθεση για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι διαθέσιμη από την Εταιρεία σε ηλεκτρονική και σε έντυπη μορφή. Αντίγραφα της Ετήσιας Έκθεσης μπορούν να ζητηθούν και δύνανται να παραληφθούν από το Τμήμα Μετοχών, στο εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας, Λεωφόρος Διγενή Ακρίτα 85, 1070 Λευκωσία, χωρίς οποιαδήποτε χρέωση.

Επίσης, η Ετήσια Έκθεση θα είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.universallife.com.cy και σε έντυπη μορφή κατά την Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Σημείωση

Πρόσωπο που δικαιούται να παραστεί και να ψηφίσει κατά την πιο πάνω συνέλευση δικαιούται να διορίσει αντιπρόσωπό του για να παραστεί και να ψηφίσει στη θέση του. Ο αντιπρόσωπος αυτός δεν είναι αναγκαίο να είναι μέτοχος της Εταιρείας. Το σχετικό έγγραφο πρέπει να κατατεθεί στο εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας, Λεωφόρος Διγενή Ακρίτα 85, 1070 Λευκωσία, τουλάχιστο 48 ώρες πριν από το χρόνο που ορίστηκε για τη σύγκληση της συνέλευσης.

Διοικητικό Συμβούλιο και Εκτελεστική Διεύθυνση

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Σωκράτης Σολομίδης (διορίστηκε στις 20/09/2019)

Πρόεδρος

Γιώργος Α. Γεωργίου

Αντιπρόεδρος

Έβαν Γαβάς

Ανδρέας Γεωργίου

Κωνσταντίνος Δεκατρής

Δημοσθένης Ζ. Σεβέρης

Αλέξης Φ. Φωτιάδης

Παύλος Φ. Φωτιάδης

Σταύρος Χριστοδουλίδης

Μαρία Αγρότου Ιακωβίδου

ΑΝΩΤΑΤΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Έβαν Γαβάς Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής

Κύπρος Μοιράνθης

Γενικός Διευθυντής Διοίκησης και

Αναπληρωτής Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής

Σάββας Σιδεράς (διορίστηκε την 01/03/2020)

Γενικός Διευθυντής Ασφαλιστικών Εργασιών

Ανδρέας Σιακαλλής (παρατήθηκε στις 31/12/2019)

Γενικός Διευθυντής Ασφαλιστικών Εργασιών

ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Χαράλαμπος Γ. Χωματένος

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Παντελής Ιακωβίδης

ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ ΑΝΑΛΟΓΙΣΤΗΣ

Ρεβέκκα Ευαγγέλου

ΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Δικηγορικό Γραφείο Λέλλου Π. Δημητριάδη

ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ

PricewaterhouseCoopers Ltd (έλεγχος 2020)

Ernst & Young Cyprus Ltd (έλεγχος 2019)

ΕΓΓΕΓΡΑΜΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

Universal Tower

Λεωφόρος Διγενή Ακρίτα 85

1070 Λευκωσία

T.Θ. 21270, 1505 Λευκωσία

Βασικά Οικονομικά Στοιχεία Ομίλου

	2020	2019	2020/2019
		Αναθεωρημένα	Αύξηση/ (μείωση)
	€000	€000	%
Ασφάλιστρα Ομίλου	102 940	106 421	(3,3)
Κέρδη για το έτος πριν τη φορολογία	1 129	5 314	(78,7)
(Ζημιές)/ κέρδη για το έτος μετά τη φορολογία	(85)	4 337	(101,9)
Υποχρεώσεις Ασφαλιστηρίων Συμβολαίων	283 317	305 401	(7,2)
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	381 442	411 401	(7,3)
Ίδια Κεφάλαια	38 738	38 261	1,2

Χαιρετισμός Προέδρου

Αγαπητοί μέτοχοι,

Απευθύνομαι σε σας ένα και πλέον χρόνο μετά το ξέσπασμα της πανδημίας του Covid-19 που προκάλεσε μια πρωτόγνωρη υγειονομική κρίση και τη μεγαλύτερη παγκόσμια οικονομική αναταραχή σε περίοδο ειρήνης. Μια κρίση που άγγιξε κάθε πτυχή της οικονομικής ζωής βάζοντας προσωρινά σε δεύτερη μοίρα τις άλλες προκλήσεις που είχαμε να αντιμετωπίσουμε, όπως οι νέες εποπτικές απαιτήσεις και νομοθεσίες και η πλήρης εφαρμογή του ΓεΣΥ.

Η πανδημία αναμφίβολα επηρέασε τον Όμιλο στο λειτουργικό επίπεδο ειδικά σε μια αγορά η οποία στηρίζεται στην προσωπική επαφή. Αντιδράσαμε όμως άμεσα διαμορφώνοντας ένα όσο το δυνατό ασφαλές περιβάλλον για τους εργαζόμενους και τους ασφαλισμένους μας. Αντιμετωπίσαμε την κρίση ως ευκαιρία για να επιταχύνουμε την αναμόρφωση των εσωτερικών διαδικασιών και την εισαγωγή καινοτόμας τεχνολογίας.



*Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
κ. Σωκράτης Σολομίδης*

Ο Όμιλος κατέγραψε για το έτος ζημιές μετά τη φορολογία ύψους €85.000 εξαιτίας των επενδυτικών ζημιών που ήταν απότοκο της μεταβλητότητας που παρατηρήθηκε τόσο στις αγορές μετοχών όσο και ομολόγων και της μείωσης της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα λόγω του αρνητικού κλίματος που επικράτησε στη ντόπια κτηματαγορά.

Οι δυσκολίες που προκάλεσε ο Covid-19 δεν ανέτρεψαν όμως το σχεδιασμό και τη διαχείριση άλλων θεμάτων όπως η συνύπαρξη της ιδιωτικής ασφάλισης με το ΓεΣΥ και το συνταξιοδοτικό. Η Εταιρεία, παρά τον έντονο ανταγωνισμό που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια, διατήρησε την πρωτοπορία της στο μερίδιο αγοράς του κλάδου ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης. Παράλληλα ο νεοσυσταθείς κλάδος διαχείρισης ομαδικών συνταξιοδοτικών κεφαλαίων και ταμείων, που προσφέρει πολλαπλές επιλογές σε ψηλού επιπέδου επενδύσεις και επαγγελματική διαχείριση, αναμένω ότι θα αναπτυχθεί με γοργούς ρυθμούς κατά τα επόμενα χρόνια.

Η πανδημία του κορωνοϊού άλλαξε πολλά στη ζωή μας και επηρέασε στόχους και προτεραιότητες. Ως Διοικητικό Συμβούλιο παραμένουμε πιστοί στο όραμα μας που είναι ένας ισχυρός, κερδοφόρος και καινοτόμος Όμιλος που να τυγχάνει της εμπιστοσύνης του κοινού. Ευχαριστώ τους μετόχους και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και μαζί τους πελάτες και συνεργάτες μας για τη στήριξη τους, καθώς και το ανθρώπινο δυναμικό και τα στελέχη του Ομίλου για την προσφορά και την αφοσίωση τους.

Σωκράτης Σολομίδης
Πρόεδρος

Χαιρετισμός Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή

Καθώς γράφω αυτόν τον χαιρετισμό, η πανδημία Covid-19 συνεχίζει να επηρεάζει τη ζωή των συμπατριωτών μας και των ανθρώπων σε όλο τον κόσμο, και οι σκέψεις μας είναι με αυτούς που έχουν επηρεαστεί περισσότερο.

Περίπου την ίδιαν περίοδο πέρυσι, η διοίκηση του Ομίλου βρισκόταν στην διαδικασία ανάλυσης των πιθανών επιπτώσεων της πανδημίας στις επιχειρηματικές μας δραστηριότητες, εφαρμόζοντας μια σειρά προληπτικών μέτρων έτσι ώστε να μετριάσουμε τις πιθανές επιπτώσεις της κρίσης.

Ένα χρόνο αργότερα, είμαι στην ευχάριστη θέση να σας ενημερώσω ότι είμαστε επιτυχείς στις προσπάθειές μας να παρέχουμε αδιάλειπτη εξυπηρέτηση στους πελάτες μας, λαμβάνοντας ταυτόχρονα όλα τα κατάλληλα μέτρα για την προστασία των ανθρώπων μας από την εξάπλωση του ιού, και ότι οι οικονομικές μας προβλέψεις αποδείχθηκαν σχετικά συντηρητικές όσον αφορά τον πιθανό αντίκτυπο στα αποτελέσματά μας.



*Ο Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής
κ. Έβαν Γαβάς*

Κατά το 2020 ο Όμιλος συνέχισε να αποφέρει ισχυρά λειτουργικά κέρδη από τους βασικούς τομείς των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, ασφάλισης Ζωής και Υγείας, καθοδηγούμενος από ανθεκτικές επιδόσεις και στους δύο τομείς και την επιτυχή εφαρμογή της στρατηγικής μας. Τα κέρδη του Ομίλου πριν τη φορολογία για το έτος ανήλθαν σε €1,1 εκατομμύρια, καταγράφοντας σημαντική μείωση της συνολικής κερδοφορίας σε σύγκριση με το 2019, κυρίως λόγω της επανεκτίμησης ακινήτων που κατέχουν οι θυγατρικές μας εταιρείες, συνέπεια της πανδημίας Covid-19 και του ευρύτερου αρνητικού επενδυτικού κλίματος. Η συνολική ζημιά μετά τη φορολογία για το 2020 ανήλθε σε €85 χιλιάδες.

Όσον αφορά τα έσοδα, ο Όμιλος κατέγραψε συνολικά ασφάλιστρα €102,9 εκατομμύρια το 2020, καταγράφοντας μείωση περίπου 3,3%, κυρίως λόγω της μετατόπισης που σημειώθηκε στη σύνθεση των προϊόντων του χαρτοφυλακίου Ατυχημάτων και Υγείας, καθώς αριθμός πελατών διαμόρφωσε τα σχέδια του σε προϊόντα που περιλαμβάνουν κάλυψη μόνο για ενδονοσοκομειακή νοσηλεία. Το 2020 οι παγκόσμιες χρηματιστηριακές αγορές είχαν μια ιδιαίτερα ευμετάβλητη χρονιά, επηρεάζοντας αρνητικά τις επενδυτικές αποδόσεις λόγω της συντηρητικής θέσης του χαρτοφυλακίου κατά τη διάρκεια της αρχικής ανάκαμψης της αγοράς.

Παρά τις συνθήκες που επικράτησαν το 2020, ο Όμιλος συνέχισε να σημειώνει ικανοποιητική πρόοδο στην εφαρμογή της στρατηγικής του. Η Universal Life έγινε η πρώτη ασφαλιστική εταιρεία στην Κύπρο που πιστοποιήθηκε ως «Great Place to Work» μέσω μιας ανεξάρτητης έρευνας για τους υπαλλήλους της που διεξήχθη από την εν λόγω φημισμένη Αμερικάνικη εταιρεία. Επιπλέον, συνεχίσαμε να καινοτομούμε με την προσθήκη περαιτέρω λειτουργιών στη βραβευμένη πύλη πελατών μας (Uconnect), αυξάνοντας περαιτέρω την υιοθέτηση και χρήση της από τους πελάτες μας. Συνεχίσαμε επίσης να προσελκύουμε ταλαντούχα στελέχη σε αρκετές νέες θέσεις και υλοποιήσαμε με επιτυχία τη στρατηγική μας να ενδυναμώσουμε τα ασφαλιστικά προϊόντα και υπηρεσίες Υγείας που παρέχουμε. Η Εταιρεία αναδείχθηκε με περηφάνια για όγδοη συνεχή χρονιά ως η πιο αξιόπιστη εταιρεία ασφάλισης ζωής στην Κύπρο, σύμφωνα με ανεξάρτητη έρευνα αγοράς.

Παρόλο που η αβεβαιότητα όσον αφορά το μελλοντικό αντίκτυπο του Covid-19 παραμένει, εισερχόμαστε στο 2021 με μια αίσθηση αισιοδοξίας ότι αφήνουμε πίσω μας τα χειρότερα της πανδημίας, και με την εκτίμηση για πιθανή ισχυρή ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας καθώς η διαδικασία των εμβολιασμών αρχίζει να επιταχύνεται.

Χαιρετισμός Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή

Ο στόχος μας παραμένει σταθερός στην εφαρμογή της στρατηγικής μας, συνεχίζοντας την αποστολή μας να στηρίζουμε τους πελάτες και ευρύτερα την κοινωνία μας.

Θα ήθελα να εκφράσω για άλλη μια φορά την ειλικρινή μου ευγνωμοσύνη στο Διοικητικό Συμβούλιο και σε όλους τους υπαλλήλους και τους συνεργάτες του Ομίλου για την σταθερή δέσμευση και την αφοσίωση τους.

Έβαν Γαβάς
Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής

Οικονομική Έκθεση 2020

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης	11
Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις	
Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων	15
Ενοποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	17
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	18
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	19
Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών	20
Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις	
1. Πληροφορίες για τον Όμιλο	39
2. Σημαντικές Κρίσεις και Εκτιμήσεις	39
3. Διόρθωση Λαθών Προγενεστέρων Περιόδων και Αναταξινόμηση Συγκριτικών Πληροφοριών	41
4. Εισόδημα από Επενδύσεις και Λοιπά Έσοδα	47

Περιεχόμενα

5. Ανάλυση Εξόδων	47
6. Δικαιώματα Μειοψηφίας	48
7. Φορολογία	48
8. Εταιρείες του Ομίλου	51
9. Μερίσματα	52
10. Μετρητά και Καταθέσεις σε Τράπεζες	52
11. Χρεώστες και Δεδουλευμένα Έσοδα	53
12. Επενδύσεις σε Ακίνητα	53
13. Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία στην Εύλογη Αξία μέσω των Αποτελεσμάτων	59
14. Δάνεια και Απαιτήσεις	61
15. Επενδύσεις και Υποχρεώσεις Ταμείων Αφυπηρέτησης και Συντάξεων	62
16. Ασφάλιστρα Εισπρακτέα και Άλλες Ασφαλιστικές Απαιτήσεις	62
17. Περιουσιακά Στοιχεία Συνδεδεμένα με Ασφαλιστικά Ταμεία	63
18. Αναβολή Εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα	63
19. Ακίνητα και Εξοπλισμός	66
20. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	69
21. Περιουσιακά Στοιχεία με Δικαίωμα Χρήσης	70
22. Πιστωτές και Οφειλόμενα Έξοδα	71
23. Ασφαλιστικές Υποχρεώσεις	71
24. Μη Κατανεμηθέν Πλεόνασμα Κλάδου Ασφαλειών Ζωής	72
25. Υποχρεώσεις Ασφαλιστηρίων Συμβολαίων	72
26. Υποχρεώσεις Ασφαλιστηρίων Συμβολαίων και Αντασφάλιση Όροι και Προϋποθέσεις, Παραδοχές και Ευαισθησία Αποτελεσμάτων	75

Περιεχόμενα

27. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις	77
28. Μετοχικό Κεφάλαιο	78
29. Αποθεματικά Επανεκτίμησης και Αδιανέμητα Κέρδη	78
30. Συμφωνίες για Κεφαλαιουχικές Δαπάνες	78
31. Καθαρή Ταμειακή Ροή από Λειτουργικές Δραστηριότητες	79
32. Διαχείριση Κινδύνων από Ασφαλιστικές Εργασίες και Χρηματοοικονομικά Μέσα	80
33. Ανάλυση Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων με Βάση την Αναμενόμενη Ημερομηνία Λήξης	86
34. Διαχείριση Κεφαλαίου	88
35. Καταστάσεις Αποτελεσμάτων Ασφαλιστικών Εργασιών	88
36. Εύλογη Αξία Χρηματοοικονομικών Μέσων και Ακινήτων	90
37. Άλλες Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Πρόσωπα	93
38. Γεγονότα Μεταγενέστερα της Ημερομηνίας Αναφοράς	94
Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή	95

Έκθεση Διαχείρισης

Το Διοικητικό Συμβούλιο υποβάλλει στους μετόχους την Έκθεσή του και τις ελεγμένες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

Η Universal Life Insurance Public Company Limited (η «Εταιρεία») είναι η ιθύνουσα εταιρεία του Ομίλου Universal (ο «Όμιλος»). Οι κυριότερες δραστηριότητες του Ομίλου κατά τη διάρκεια του έτους ήταν η διεξαγωγή ασφαλιστικών εργασιών κλάδων ζωής, ατυχημάτων και υγείας και η διαχείριση ταμείων αφυπηρέτησης και συντάξεων στην Κύπρο. Οι εταιρείες του Ομίλου παρατίθενται στη Σημείωση 8.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μέσω δικτύου εννέα υποκαταστημάτων ασφαλιστικών εργασιών στην Κύπρο.

ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κατά τη διάρκεια του έτους δεν έχει γίνει οποιαδήποτε αλλαγή στη δομή του Ομίλου της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να πραγματοποιήσει οποιαδήποτε εξαγορά ή συγχώνευση.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Το 2020 ο Όμιλος πραγματοποίησε ζημιές μετά τη φορολογία ύψους €85 000 σε σχέση με κέρδη €4 337 000 κατά το 2019. Η μείωση στην κερδοφορία οφείλεται κυρίως στις καθαρές ζημιές στην εύλογη αξία ακινήτων και χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Τα βασικότερα οικονομικά στοιχεία για τα έτη 2020 και 2019 έχουν ως ακολούθως:

	2020	2019
		Αναθεωρήμενα
	€000	€000
Ασφάλιστρα Ομίλου	102 940	106 421
Κέρδη για το έτος πριν τη φορολογία	1 129	5 314
(Ζημιές)/κέρδη για το έτος μετά τη φορολογία	(85)	4 337
Υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	283 317	305 401
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	381 442	411 401
Ίδια κεφάλαια	38 738	38 261

ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προτείνει την καταβολή μερίσματος για το 2020.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Όπως όλοι οι χρηματοοικονομικοί οργανισμοί, ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους, οι πιο σημαντικοί από τους οποίους είναι οι κίνδυνοι που απορρέουν από υποχρεώσεις προς τους ασφαλισμένους και οι κίνδυνοι από τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία κατέχει. Οι κίνδυνοι αυτοί παρακολουθούνται με διάφορους μηχανισμούς πάνω σε συστηματική βάση και λαμβάνονται κατάλληλα μέτρα ώστε να αποφεύγεται η συσσώρευση υπέρμετρων κινδύνων. Περαιτέρω πληροφορίες για τη διαχείριση του ασφαλιστικού και των χρηματοοικονομικών κινδύνων του Ομίλου παρουσιάζονται στη Σημείωση 32 των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων.

Έκθεση Διαχείρισης

ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

Οι βασικότεροι στρατηγικοί στόχοι του Ομίλου είναι οι ακόλουθοι:

- Ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού.
- Μετασχηματισμός του χαρτοφυλακίου Κλάδου Ατυχημάτων & Υγείας.
- Ψηφιοποίηση, αυτοματοποίηση και ανασχεδιασμός των επιχειρησιακών διαδικασιών.
- Βελτιστοποίηση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου.
- Περαιτέρω διεύθυνση στην αγορά Ασφαλιστηρίων Ζωής.

Έχουν ήδη δρομολογηθεί οι ενέργειες που απαιτούνται για την υλοποίηση των πιο πάνω στόχων.

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Η Κυπριακή οικονομία έχει επηρεαστεί αρνητικά από την εξάπλωση του νέου κορωνοϊού (COVID-19). Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε το ξέσπασμα του COVID-19 ως παγκόσμια πανδημία αναγνωρίζοντας την ταχεία εξάπλωσή του σε όλο τον κόσμο. Ως απάντηση στην πανδημία, η κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας και άλλες κυβερνήσεις παγκοσμίως εφάρμοσαν και συνεχίζουν να εφαρμόζουν πολυάριθμα μέτρα προσπαθώντας να περιορίσουν και πλέον να καθυστερήσουν την εξάπλωση και τις επιπτώσεις του COVID-19, όπως υποχρεωτική απομόνωση από άτομα που ενδέχεται να έχουν επηρεαστεί από τον ιό, εφαρμογή μέτρων κοινωνικής αποστασιοποίησης και μαζικής καραντίνας, έλεγχος ή κλείσιμο συνόρων και επιβολή περιορισμών στην επιχειρηματική δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένου του κλεισίματος των μη απαραίτητων επιχειρήσεων.

Τα μέτρα αυτά έχουν, μεταξύ άλλων, περιορίσει ουσιαστικά την οικονομική δραστηριότητα στην Κύπρο αλλά και παγκοσμίως και έχουν επηρεάσει αρνητικά, και ίσως συνεχίσουν να επηρεάζουν αρνητικά, επιχειρήσεις, συμμετέχοντες στην αγορά καθώς και την κυπριακή οικονομία και άλλες οικονομίες παγκοσμίως όσο εξακολουθούν να ισχύουν για άγνωστη χρονική περίοδο.

Η Διεύθυνση του Ομίλου έχει λάβει και συνεχίζει να λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για να διασφαλίσει την ελάχιστη διαταραχή και τη βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων του Ομίλου στηρίζοντας το προσωπικό, τους πελάτες και τους συνεργάτες του. Τα μέτρα που λήφθηκαν περιλαμβάνουν περιορισμό μετακινήσεων για υπαλλήλους που ανήκουν σε ευπαθείς ομάδες και μέτρα κοινωνικής αποστασιοποίησης, όπως αντικατάσταση φυσικών συναντήσεων με τηλεσυναντήσεις. Συγκεκριμένα, από τον Μάρτιο του 2020, οι εργαζόμενοι σε μη κρίσιμες δραστηριότητες του Ομίλου εργάζονται εκ περιτροπής από το σπίτι και οι εργαζόμενοι σε κρίσιμες δραστηριότητες εργάζονται σε διάφορες τοποθεσίες για περιορισμό της πιθανότητας μετάδοσης του ιού. Επιπλέον, έχουν εφαρμοστεί αυστηροί κανόνες υγιεινής για την προστασία της υγείας και της ασφάλειας των εργαζομένων και των πελατών του Όμιλου.

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Κατά τη διάρκεια του έτους δεν υπήρχαν αλλαγές στο εκδοθέν μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Στις 29 Μαρτίου 2021 η Hellenic Bank Public Company Ltd απέκτησε το 17,94% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΤΩΝ ΕΞΕΛΙΞΕΩΝ, ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ, ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου μειώθηκε κατά 3,3% σε €102,9 εκ σε σύγκριση με €106,4 εκ το 2019. Η μείωση αυτή είναι αποτέλεσμα της μείωσης στα ασφάλιστρα του κλάδου ατυχημάτων και υγείας ένεκα της εφαρμογής του ΓΕΣΥ.

Έκθεση Διαχείρισης

Παράλληλα με την μείωση του κύκλου εργασιών μειώθηκε σημαντικά και η κερδοφορία με αποτέλεσμα ο Όμιλος να καταγράψει καθαρή ζημιά για το έτος ύψους €85 000 σε σχέση με κέρδη €4,3 εκ για το έτος 2019.

Η μείωση στην κερδοφορία ήταν αποτέλεσμα των πραγματοποιηθέντων ζημιών εξαιτίας της κρίσης που εκτυλίχθηκε τόσο στις αγορές μετοχών όσο και ομολόγων και της μείωσης στην αξία των επενδύσεων σε ακίνητα λόγω επηρεασμού της ντόπιας κτηματαγοράς από την πανδημία. Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, ο Όμιλος επένδυσε σε εγκαταστάσεις και εξοπλισμό αξίας €0,7 εκ τα οποία χρηματοδοτήθηκαν με μετρητά που προήλθαν από εργασίες.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου ήταν €381,4 εκ (2019 αναθεωρημένα: €411,4εκ) και τα ίδια κεφάλαια του ήταν €38,7 εκ (2019 αναθεωρημένα: €38,3 εκ).

Η οικονομική κατάσταση, εξέλιξη και επίδοση του Ομίλου όπως παρουσιάζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις θεωρείται ικανοποιητική.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Τα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας αναφοράς που επηρεάζουν την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται στη Σημείωση 38 αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Ο Όμιλος λειτουργούσε μέσω δικτύου εννέα υποκαταστημάτων κατά τη διάρκεια του έτους.

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Οι άμεσες και έμμεσες συμμετοχές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στο συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, οι σύζυγοι, τα ανήλικα τέκνα τους και εταιρείες στις οποίες αυτοί κατέχουν, στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 18 Μαΐου 2021 παρουσιάζεται πιο κάτω:

	31 Δεκεμβρίου 2020 %	18 Μαΐου 2021 %
Ανδρέας Γεωργίου	2,84	1,07
Δημοσθένης Ζ. Σεβέρης	0,08	0,08
Παύλος Φ. Φωτιάδης	32,20	24,23
Αλέξης Φ. Φωτιάδης	19,29	19,29
Γιώργος Α. Γεωργίου	14,12	6,15

Τα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και συγκεκριμένα οι κ.κ. Κωνσταντίνος Δεκατρής, Σωκράτης Σολομίδης, Σταύρος Χριστοδουλίδης, Μαρία Αग्रότου Ιακωβίδου και Έβαν Γαβάς και τα συνδεδεμένα με αυτούς πρόσωπα και εταιρείες, δεν κατέχουν κανένα ποσοστό δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση.

Έκθεση Διαχείρισης

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΜΕΤΟΧΟΙ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης, οι άμεσοι και έμμεσοι μέτοχοι της Εταιρείας που κατέχουν άμεση ή έμμεση συμμετοχή άνω του 5% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των συζύγων και των παιδιών τους και των εταιρειών που κατέχουν, ήταν ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου 2020 %	18 Μαΐου 2021 %
Photos Photiades Group Ltd	58,34	58,34
Magnum Investments Ltd	24,77	7,06
Hellenic Bank Public Company Ltd	-	17,94
Παύλος Φ. Φωτιάδης	32,20	24,23
Αλέξης Φ. Φωτιάδης	19,29	19,29
Γιώργος Α. Γεωργίου	14,12	6,15

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Κατά τη διάρκεια του έτους 2020 και μέχρι την ημερομηνία της Έκθεσης αυτής, το Διοικητικό Συμβούλιο απαρτιζότο από τα ακόλουθα μέλη:

Σωκράτης Σολομίδης (Πρόεδρος από 20/09/2019)

Γιώργος Α. Γεωργίου (Αντιπρόεδρος)

Έβαν Γαβάς

Ανδρέας Γεωργίου

Κωνσταντίνος Δεκατητής

Δημοσθένης Ζ. Σεβέρης

Αλέξης Φ. Φωτιάδης

Παύλος Φ. Φωτιάδης

Σταύρος Χριστοδουλίδης

Μαρία Αγρότου Ιακωβίδου

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, ο κ. Κωνσταντίνος Δεκατητής και η κα. Μαρία Αγρότου Ιακωβίδου εξέρχονται εκ περιτροπής είναι όμως επανεκλέξιμοι και προσφέρονται για επανεκλογή.

ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ

Κατά το 2019 η Εταιρεία διενήργησε διαδικασία προσφορών στα πλαίσια του Κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης αναφορικά με τις Οντότητες Δημοσίου Συμφέροντος και τις επιπτώσεις αναφορικά με την υποχρεωτική αλλαγή των υφιστάμενων εξωτερικών ελεγκτών. Μετά από εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με ψήφισμα στην Ετήσια Γενική Συνέλευση διόρισε τους PricewaterhouseCoopers (Pwc) ως εξωτερικούς ελεγκτές του Ομίλου από την 1^η Ιανουαρίου 2020.

Οι Ανεξάρτητοι Ελεγκτές, PricewaterhouseCoopers Limited, έχουν εκδηλώσει επιθυμία να συνεχίσουν να παρέχουν τις υπηρεσίες τους. Ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει την αμοιβή τους θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.



Σωκράτης Σολομίδης

Πρόεδρος

18 Μαΐου 2021

Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ.	2020 €000	2019 Αναθεωρημένο €000
Έσοδα			
Ασφάλιστρα	35α	102 940	106 421
Αντασφάλιστρα	35α	(38 415)	(43 467)
Καθαρά ασφάλιστρα		64 525	62 954
Προμήθειες από αντασφαλιστές και άλλες προμήθειες		11 721	9 032
Εισόδημα από επενδύσεις και λοιπά έσοδα	4	800	962
Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	12	(16 004)	(1 215)
Καθαρή (ζημιά)/κέρδος στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		(7 492)	14 151
Σύνολο καθαρών εσόδων		53 550	85 884
Έξοδα			
Μεικτές πληρωμές σε ασφαλισμένους	35β	72 244	78 321
Μερίδιο αντασφαλιστών στις πληρωμές σε ασφαλισμένους	35β	(22 693)	(34 716)
Μεικτή μεταβολή στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	25	(21 220)	8 568
Μερίδιο αντασφαλιστών στη μεταβολή στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	25	3 138	4 847
Μεικτή μεταβολή στα αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης		108	(17)
Μερίδιο αντασφαλιστών στα αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης		(121)	25
Λειτουργικά έξοδα	5	10 837	13 191
Απομείωση οφειλόμενων ποσών		149	87
Λοιπά έξοδα		31	17
Προμήθειες σε αντιπροσώπους ασφαλειών		9 533	9 956
Έξοδα από τόκους		287	251
Συναλλαγματικές διαφορές		-	(2)
Μεταβολή στο μη κατανεμηθέν πλεόνασμα	24	(55)	30
Έξοδα από διαχείριση ταμείων αφυπηρέτησης και συντάξεων		183	12
Σύνολο καθαρών εξόδων		52 421	80 570
Καθαρά έσοδα εργασιών και κέρδος πριν από το φόρο εισοδήματος		1 129	5 314
Φορολογία	7	(1 214)	(977)
Καθαρή (ζημιά)/κέρδος για το έτος		(85)	4 337
Αναλογούνται σε:			
Ιδιοκτήτες του Ομίλου		427	4 337
Δικαιώματα μειοψηφίας		(512)	-
		(85)	4 337

Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

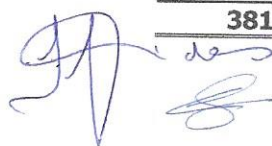
	2020	2019
Σημ.	€000	Αναθεωρημένο €000
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που δεν πρόκειται να επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μετέπειτα περιόδους		
Επανεκτίμηση ακινήτων	453	(33)
Αναβαλλόμενη φορολογία στην επανεκτίμηση ακινήτων	109	42
Καθαρά συνολικά εισοδήματα που δεν πρόκειται να επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μετέπειτα περιόδους	562	9
Λοιπά συνολικά εισοδήματα για το έτος μετά τη φορολογία	562	9
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα για το έτος μετά τη φορολογία	477	4 335
Αναλογούνται σε:		
Ιδιοκτήτες του Ομίλου	989	4 335
Δικαιώματα μειοψηφίας	(512)	-
	477	4 335

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 μέχρι 94 αποτελούν μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ενοποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ.	31/12/2020	31/12/2019 Αναθεωρημένο	01/01/2019 Αναθεωρημένο
		€000	€000	€000
Περιουσιακά στοιχεία				
Μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες	10	28 829	42 926	26 223
Χρεώστες και δεδουλευμένα έσοδα	11	1 374	1 374	2 605
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	13	167 491	162 819	161 061
Δάνεια και απαιτήσεις	14	3 978	5 111	4 410
Μερίδιο αντασφαλιστών στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	25	14 067	17 811	22 535
Ασφάλιστρα εισπρακτέα και άλλες ασφαλιστικές απαιτήσεις	16	8 667	9 234	18 666
Φορολογία εισπρακτέα	7	380	380	380
Ακίνητα και εξοπλισμός	19	17 552	17 165	17 306
Επενδύσεις σε ακίνητα	12	137 585	152 915	153 574
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	21	316	475	-
Αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης		668	776	759
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	20	535	415	669
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		381 442	411 401	408 188
Υποχρεώσεις				
Τραπεζικό παρατράβηγμα	10	884	5 034	5 044
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	22	6 639	6 937	6 027
Φορολογία πληρωτέα	7	877	1 015	1 333
Μη κατανεμηθέν πλεόνασμα κλάδου ασφαλειών ζωής	24	407	462	432
Μερίδιο αντασφαλιστών στα αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης		846	967	942
Υποχρεώσεις ταμείων αφυπηρέτησης και συντάξεων	15	17 785	14 706	15 476
Ασφαλιστικές υποχρεώσεις	23	24 400	30 296	39 985
Υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	25	283 317	305 401	296 664
Υποχρεώσεις μισθώσεων	21	467	631	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	7	7 082	7 691	7 788
Σύνολο υποχρεώσεων		342 704	373 140	373 691
Ίδια κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	28	14 489	14 489	14 489
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο		5 379	5 379	5 379
Αποθεματικά επανεκτίμησης	29	9 412	8 850	8 841
Δικαιώματα μειοψηφίας	6	1 595	2 107	-
Αδιανέμητα κέρδη	29	7 863	7 436	5 788
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		38 738	38 261	34 497
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		381 442	411 401	408 188



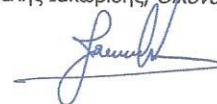
Σωκράτης Σολομίδης, Πρόεδρος

Έβαν Γαβάς, Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής

Παντελής Ιακωβίδης, Οικονομικός Διευθυντής

18 Μαΐου 2021

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 μέχρι 94 αποτελούν μέρος των οικονομικών καταστάσεων.



Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημείωση 28)	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά Επανεκτίμησης (Σημείωση 29)	Αδιανέμητα Κέρδη (Σημείωση 29)	Δικαιώματα Μειοψηφίας (Σημείωση 6)	Σύνολο
	Αναθεωρημένα					
	€000	€000	€000	€000	€000	€000
Την 1 Ιανουαρίου 2020	14 489	5 379	8 850	7 436	2 107	38 261
Κέρδος/(ζημιά) για το έτος	-	-	-	427	(512)	(85)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα για το έτος μετά τη φορολογία	-	-	562	-	-	562
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020	14 489	5 379	9 412	7 863	1 595	38 738
Την 1 Ιανουαρίου 2019 (όπως παρουσιάστηκε αρχικά)	14 489	5 379	8 841	3 542	-	32 251
Διόρθωση λαθών προγενέστερων περιόδων (Σημ.3)	-	-	-	2 246	-	2 246
Την 1 Ιανουαρίου 2019 (αναπροσαρμοσμένα)	14 489	5 379	8 841	5 788	-	34 497
Αποτέλεσμα απο την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ16 - Μισθώσεις	-	-	-	(153)	-	(153)
Την 1 Ιανουαρίου 2019 (αναπροσαρμοσμένα)	14 489	5 379	8 841	5 635	-	34 344
Κέρδος για το έτος (αναθεωρημένο)	-	-	-	4 337	-	4 337
Λοιπά συνολικά εισοδήματα για το έτος μετά τη φορολογία	-	-	9	-	-	9
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα για το έτος	-	-	9	4 337	-	4 346
Μερίσματα (Σημ. 9)	-	-	-	(2 536)	2 107	(429)
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019	14 489	5 379	8 850	7 436	2 107	38 261

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 μέχρι 94 αποτελούν μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020

	Σημ.	2020 €000	2019 Αναθεωρημένο €000
Ταμειακή ροή για λειτουργικές δραστηριότητες	31	(6 362)	(12 145)
Ταμειακή ροή από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	12	(574)	(556)
Εισπράξεις από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα		106	-
Πληρωμές για αγορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		(140 674)	(45 958)
Εισπράξεις από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		137 088	76 492
Εισπράξεις από δάνεια σε ασφαλισμένους		762	-
Πληρωμές για δάνεια σε ασφαλισμένους		-	(949)
Μείωση καταθέσεων προθεσμίας με τράπεζες		14 355	-
Αύξηση καταθέσεων προθεσμίας με τράπεζες		-	(17 073)
Μείωση στις δεσμευμένες καταθέσεις		894	14
Αγορά ακινήτων και εξοπλισμού	19	(402)	(181)
Πληρωμές για αγορά άυλων περιουσιακών στοιχείων	20	(210)	(129)
Εισόδημα από επενδύσεις που εισπράχθηκε		800	962
Καθαρή ταμειακή ροή από επενδυτικές δραστηριότητες		12 145	12 622
Ταμειακή ροή για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές μισθωμάτων		(194)	(190)
Μέρισμα που πληρώθηκε		-	(382)
Έξοδα από τόκους που πληρώθηκαν		(287)	(251)
Καθαρή ταμειακή ροή για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(481)	(823)
Καθαρή αύξηση /(μείωση) σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		5 302	(346)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών την 1 Ιανουαρίου	10	(3 955)	(3 609)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στις 31 Δεκεμβρίου	10	1 347	(3 955)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 μέχρι 94 αποτελούν μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

Μία περίληψη των λογιστικών πολιτικών που ακολουθούνται αναφορικά με στοιχεία που κρίνονται σημαντικά ή ουσιώδη για τα αποτελέσματα του έτους και για την παρουσίαση της οικονομικής κατάστασης του Ομίλου αναφέρονται πιο κάτω.

1. Βάση ετοιμασίας

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

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ετοιμάστηκαν με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τα ακίνητα που κρατούνται για ίδια χρήση, τις επενδύσεις σε ακίνητα, και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, τα οποία επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

Ο Όμιλος παρουσιάζει την ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης του γενικά κατά σειρά ρευστότητας. Η ανάλυση σχετικά με την αναμενόμενη είσπραξη ή διακανονισμό του κάθε περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης αντίστοιχα, σε χρόνο μικρότερο και μεγαλύτερο των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης παρουσιάζεται στη Σημείωση 33.

Λειτουργικό περιβάλλον του Ομίλου

Η Κυπριακή οικονομία έχει επηρεαστεί αρνητικά από την εξάπλωση του νέου κορωνοϊού (COVID-19). Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε το ξέσπασμα του COVID-19 ως παγκόσμια πανδημία αναγνωρίζοντας την ταχεία εξάπλωσή του σε όλο τον κόσμο. Ως απάντηση στην πανδημία, η κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας και άλλες κυβερνήσεις παγκοσμίως εφάρμοσαν και συνεχίζουν να εφαρμόζουν πολυάριθμα μέτρα προσπαθώντας να περιορίσουν και πλέον να καθυστερήσουν την εξάπλωση και τις επιπτώσεις του COVID-19, όπως υποχρεωτική απομόνωση από άτομα που ενδέχεται να έχουν επηρεαστεί από τον ιό, εφαρμογή μέτρων κοινωνικής αποστασιοποίησης και μαζικής καραντίνας, έλεγχος ή κλείσιμο συνόρων και επιβολή περιορισμών στην επιχειρηματική δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένου του κλεισίματος των μη απαραίτητων επιχειρήσεων.

Τα μέτρα αυτά έχουν, μεταξύ άλλων, περιορίσει ουσιαστικά την οικονομική δραστηριότητα στην Κύπρο αλλά και παγκοσμίως και έχουν επηρεάσει αρνητικά, και ίσως συνεχίσουν να επηρεάζουν αρνητικά, επιχειρήσεις, συμμετέχοντες στην αγορά καθώς και την κυπριακή οικονομία και άλλες οικονομίες παγκοσμίως όσο εξακολουθούν να ισχύουν για άγνωστη χρονική περίοδο.

Η Διεύθυνση του Ομίλου έχει λάβει και συνεχίζει να λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για να διασφαλίσει την ελάχιστη διαταραχή και τη βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων του Ομίλου στηρίζοντας το προσωπικό, τους πελάτες και τους συνεργάτες του. Τα μέτρα που λήφθηκαν περιλαμβάνουν περιορισμό μετακινήσεων για υπαλλήλους που ανήκουν σε ευπαθείς ομάδες και μέτρα κοινωνικής αποστασιοποίησης, όπως αντικατάσταση φυσικών συναντήσεων με τηλεσυναντήσεις. Συγκεκριμένα, από τον Μάρτιο του 2020, οι εργαζόμενοι σε μη-κρίσιμες δραστηριότητες του Ομίλου εργάζονται εκ περιτροπής από το σπίτι και οι εργαζόμενοι σε κρίσιμες δραστηριότητες εργάζονται σε διάφορες τοποθεσίες για περιορισμό της πιθανότητας μετάδοσης του ιού. Επιπλέον, έχουν εφαρμοστεί αυστηροί κανόνες υγιεινής για την προστασία της υγείας και της ασφάλειας των εργαζομένων και των πελατών του Ομίλου.

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι παγκόσμιες προσπάθειες για περιορισμό της εξάπλωσης του COVID-19 έχουν επηρεάσει σημαντικά τις επιχειρήσεις παγκοσμίως και οδήγησαν σε παγκόσμια οικονομική επιβράδυνση. Ενώ η κατάσταση εξελίσσεται ταχέως και ο πλήρης αντίκτυπος δεν είναι ακόμη γνωστός, η διαταραχή που προκαλείται από τον κορονοϊό επηρεάζει τις δραστηριότητες των επιχειρήσεων και των καταναλωτών παγκοσμίως.

Το ΔΛΠ 1 "Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων" απαιτεί από τη Διεύθυνση να εκτιμά την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα και να δηλώνει κατά πόσο η παραδοχή αυτή είναι κατάλληλη. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 1, η εκτίμηση αυτή αφορά μια περίοδο που ορίζεται ως το προβλεπτό μέλλον το οποίο γενικά είναι αποδεκτό ως οι 12 μήνες από την ημερομηνία της ενοποιημένης καταστάσης οικονομικής θέσης ή οι 12 μήνες από την ημερομηνία υπογραφής των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Επιπλέον, απαιτούνται γνωστοποιήσεις όταν δεν χρησιμοποιείται η βάση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας ή όταν η Διεύθυνση έχει συνειδητοποιήσει, κατά την εκτίμησή της, τυχόν ουσιώδεις αβεβαιότητες που σχετίζονται με γεγονότα ή συνθήκες που μπορούν να θέσουν σε αμφισβήτηση την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα.

Η Διεύθυνση του Ομίλου αναγνωρίζει ότι οι επιδράσεις της πανδημίας θα οδηγήσουν σε ιδιαίτερες λογιστικές εκτιμήσεις, γνωστοποιήσεις και προκλήσεις των εσωτερικών διαδικασιών ελέγχου που θα πρέπει να αξιολογηθούν προσεκτικά. Ως εκ τούτου, διενεργήθηκε αξιολόγηση αντικτύπου λαμβάνοντας υπόψη τις υπάρχουσες και τις αναμενόμενες επιδράσεις στις δραστηριότητες του Ομίλου με ιδιαίτερη έμφαση στην εκτίμησή για την καταλληλότητα της χρήσης της βάσης συνεχιζόμενης δραστηριότητας ως δρώσα οικονομική μονάδα.

Συγκεκριμένα η Διεύθυνση του Ομίλου έχει αξιολογήσει τα εξής:

- 1) Την πιθανή απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Με βάση τον έλεγχο απομείωσης που πραγματοποιήθηκε, η Διεύθυνση του Ομίλου έχει συμπεράνει ότι δεν χρειάζονται να αναγνωριστούν επιπρόσθετες χρεώσεις απομείωσης.
- 2) Τις πιθανές επιπτώσεις στην εκτίμηση των ακινήτων, των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού και των επενδύσεων σε ακίνητα που αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Ο Όμιλος έχει προβεί σε αξιολόγηση των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές που έχει διορίσει και είναι πεπεισμένος ότι οι εκτιμήσεις τεκμηριώνονται πλήρως.
- 3) Οι κύριοι παράγοντες που επηρέασαν τις επενδυτικές αποδόσεις κατά το 2020 ήταν οι πραγματοποιηθείσες ζημιές εξαιτίας της κρίσης που εκτυλίχθηκε τόσο στις αγορές μετοχών όσο και ομολόγων και η μείωση στην αξία των επενδύσεων σε ακίνητα λόγω επηρεασμού της ντόπιας κτηματαγοράς από την πανδημία.
- 4) Οι απαιτήσεις για αποζημιώσεις μειώθηκαν λόγω της πλήρους εφαρμογής του ΓεΣΥ και του γεγονότος ότι μερίδα πελατών χρησιμοποιεί τις ιατρικές του υπηρεσίες. Επιπλέον οι απαιτήσεις ήταν μειωμένες λόγω περιορισμών στις διακινήσεις λόγω της πανδημίας όπως επίσης και στις θεραπείες που θα μπορούσαν να γίνουν στο εξωτερικό με αυξημένο κόστος.
- 5) Παράλληλα η αξιολόγηση επικεντρώθηκε και στους τέσσερις κύριους πυλώνες των εργασιών του Ομίλου: Ανθρώπινο Δυναμικό, Ασφαλιστικές Εργασίες, Επενδύσεις, Οικονομικά. Για κάθε ένα από τους πυλώνες αυτούς έγινε αξιολόγηση των επιπτώσεων, σημειώθηκαν οι ενέργειες που έγιναν και οι δράσεις που αναλήφθηκαν και καταγράφηκαν τα συμπεράσματα.

Σε όλους τους πυλώνες η Διεύθυνση κρίνει ότι έχουν ληφθεί όλα τα δυνατά ενδεικνυόμενα μέτρα και πιστεύει ότι ο Όμιλος μπορεί να διαχειριστεί επιτυχώς τους επιχειρηματικούς κινδύνους ενώ παράλληλα διαθέτει ικανοποιητικούς πόρους για να συνεχίσει τη λειτουργική του δραστηριότητα στο προβλεπτό μέλλον, όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 1.

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

Με βάση τα πιο πάνω η Διεύθυνση καταλήγει στο συμπέρασμα ότι ενώ οι αρνητικές επιπτώσεις της πανδημίας είναι σημαντικές σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα, δεν θα επηρεάσουν την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα. Ως αποτέλεσμα, η Διεύθυνση του Ομίλου συνεχίζει να χρησιμοποιεί τη βάση αυτή στην ετοιμασία των ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

2. **Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων**

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€) που είναι το νόμισμα λειτουργίας και το νόμισμα παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων του Ομίλου. Όλα τα ποσά στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη χιλιάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

3. **Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων πρότυπων και διερμηνειών**

Κατά το τρέχον έτος ο Όμιλος υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις δραστηριότητές του και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν από την 1 Ιανουαρίου 2020. Ο Όμιλος δεν έχει εφαρμόσει νωρίτερα οποιοδήποτε άλλο πρότυπο, διερμηνεία ή τροποποίηση που έχει εκδοθεί αλλά δεν έχει τεθεί σε ισχύ.

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει τα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες, στο βαθμό που ήταν σχετικά για τον Όμιλο. Τα σχετικά και σημαντικά νέα πρότυπα για τον Όμιλο είναι:

- Τροποποιήσεις στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των προτύπων ΔΠΧΑ.
- Ορισμός της σημαντικότητας - Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και στο ΔΛΠ 8.
- Ορισμός επιχείρησης - Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3.
- Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς - Τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7.

Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε οποιαδήποτε σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Νέες ή τροποποιημένες γνωστοποιήσεις για την τρέχουσα περίοδο παρουσιάζονται, όπου υπάρχει εφαρμογή, και οι γνωστοποιήσεις της συγκριτικής περιόδου είναι συγκρίσιμες με εκείνες που έγιναν κατά το προηγούμενο έτος.

3.1 **Νέες λογιστικές ανακοινώσεις**

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων μια σειρά από νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες ισχύουν για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν μετά την 1 Ιανουαρίου 2020, και δεν έχουν εφαρμοστεί στην κατάρτιση αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, με εξαίρεση τα ακόλουθα:

- ΔΠΧΑ 14, Μεταβατικοί λογαριασμοί Ρυθμιζόμενων Δραστηριοτήτων (εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2014 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)*. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή αποφάσισε να μη ξεκινήσει τη διαδικασία υιοθέτησης αυτού του ενδιάμεσου προτύπου και να αναμένει το τελικό πρότυπο. Το ΔΠΧΑ 14, επιτρέπει στις οντότητες που υιοθετούν για πρώτη φορά το πρότυπο να συνεχίζουν να αναγνωρίζουν τα ποσά που σχετίζονται με τη ρύθμιση τιμών σύμφωνα με τις προηγούμενες απαιτήσεις των Γενικών Παραδεκτών Λογιστικών Αρχών, όταν υιοθετούν τα ΔΠΧΑ. Ωστόσο, για να ενισχυθεί η συγκρισιμότητα με οντότητες που εφαρμόζουν ήδη τα ΔΠΧΑ και δεν αναγνωρίζουν τέτοια ποσά, το Πρότυπο απαιτεί όπως η επίδραση της ρύθμισης τιμών παρουσιάζεται ξεχωριστά από άλλα στοιχεία. Μια οντότητα που ήδη παρουσιάζει οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ δεν δικαιούται να εφαρμόσει αυτό το πρότυπο. Ο Όμιλος στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση του νέου προτύπου στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων η επίδραση των προτύπου δεν είναι ευλογα εκτιμητέα.

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

- Πώληση ή Εισφορά Περιουσιακών Στοιχείων μεταξύ ενός Επενδυτή και της Συνδεδεμένης Εταιρείας ή Κοινοπραξίας του – Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 10 και στο ΔΛΠ 28 (εκδόθηκε στις 11 Σεπτεμβρίου 2014 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την ημερομηνία που θα καθοριστεί από το ΣΔΛΠ)*. Η ημερομηνία εφαρμογής του ΣΔΛΠ αναβάλλεται επ' αόριστων. Οι τροποποιήσεις αυτές αφορούν μια ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και του ΔΛΠ 28 για την αντιμετώπιση της πώλησης ή εισφοράς περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συνδεδεμένης εταιρείας ή κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει επιχείρηση. Ένα μερικό κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμα και όταν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία κατέχονται από μια θυγατρική εταιρεία. Ο Όμιλος στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των τροποποιήσεων στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων η επίδραση των τροποποιήσεων δεν είναι εύλογα εκτιμητέα.
- Έσοδα πριν από την προτιθέμενη χρήση, Επαχθής συμβάσεις - κόστος για την πραγματοποίηση σύμβασης, Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο - τροποποιήσεις περιορισμένου πεδίου εφαρμογής στο ΔΛΠ 16, ΔΛΠ 37 και ΔΠΧΑ 3 και ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2018-2020 - τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 16 και ΔΛΠ 41 (εκδόθηκε στις 14 Μαΐου 2020 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)*. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 16 απαγορεύει σε μία οικονομική οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενός στοιχείου ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού τυχόν έσοδα που εισπράττονται από την πώληση στοιχείων ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού που παράχθηκαν ενώ η οικονομική οντότητα προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προτιθέμενη χρήση του. Τα έσοδα από την πώληση τέτοιων στοιχείων, μαζί με το κόστος παραγωγής τους, αναγνωρίζονται πλέον στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Μια οικονομική οντότητα θα χρησιμοποιεί το ΔΛΠ 2 για τη επιμέτρηση του κόστους αυτών των στοιχείων. Το κόστος δεν θα περιλαμβάνει την απόσβεση του περιουσιακού στοιχείου που ελέγχεται καθώς δεν είναι έτοιμο για την προτιθέμενη χρήση του. Η τροποποίηση του ΔΛΠ 16 διευκρινίζει επίσης ότι μια οικονομική οντότητα «ελέγχει εάν το περιουσιακό στοιχείο λειτουργεί σωστά» όταν αξιολογεί την τεχνική και φυσική επίδοση του περιουσιακού στοιχείου. Η χρηματοοικονομική επίδοση του περιουσιακού στοιχείου δεν σχετίζεται με αυτήν την εκτίμηση. Ένα περιουσιακό στοιχείο, επομένως, μπορεί να είναι σε θέση να λειτουργεί όπως προοριζόταν από τη Διεύθυνση και να υπόκειται σε απόσβεση προτού επιτύχει το επίπεδο λειτουργικής επίδοσης που ανέμενε η διοίκηση.

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 37 διευκρινίζει την έννοια του «κόστους για την πραγματοποίηση σύμβασης». Η τροποποίηση εξηγεί ότι το άμεσο κόστος για την εκπλήρωση μιας σύμβασης περιλαμβάνει τα αυξητικά κόστη που επιβαρύνθηκαν ο Όμιλος για την εκπλήρωση αυτής της σύμβασης και κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση της σύμβασης. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωριστεί ξεχωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οικονομική οντότητα πρέπει να αναγνωρίσει τυχόν ζημιά απομείωσης που έχει προκύψει στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την πραγματοποίηση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που αφορούν στη συγκεκριμένη σύμβαση.

Το ΔΠΧΑ 3 τροποποιήθηκε ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο του 2018 για Χρηματοοικονομική Αναφορά, προκειμένου να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε συνένωση επιχειρήσεων. Πριν από την τροποποίηση, το ΔΠΧΑ 3 αναφερόταν στο Εννοιολογικό Πλαίσιο του 2001 για Χρηματοοικονομική Αναφορά. Επιπλέον, προστέθηκε μια νέα εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 3 για υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Η εξαίρεση διευκρινίζει ότι, για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων, μια οικονομική οντότητα που εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 3 θα πρέπει να αναφέρεται στο ΔΛΠ 37 ή στο ΕΔΔΠΧΑ 21, αντί στο Εννοιολογικό Πλαίσιο του 2018. Χωρίς αυτήν τη νέα εξαίρεση, μια οικονομική οντότητα θα είχε

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

αναγνωρίσει ορισμένες υποχρεώσεις σε συνένωση επιχειρήσεων που δεν θα αναγνώριζε σύμφωνα με το ΔΛΠ 37. Επομένως, αμέσως μετά την απόκτηση, η οικονομική οντότητα θα έπρεπε να παύσει την αναγνώριση τέτοιων υποχρεώσεων και να αναγνωρίσει κέρδος το οποίο δε θα απεικόνιζε το οικονομικό κέρδος. Διευκρινίστηκε επίσης ότι ο αγοραστής δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, την ημερομηνία απόκτησης.

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 9 ορίζει ποια τέλη πρέπει να περιλαμβάνονται στον έλεγχο του 10% για την παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Κόστα ή τέλη θα μπορούσαν να πληρωθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, τα κόστα ή τα τέλη που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα περιλαμβάνεται στον έλεγχο του 10%.

Το Επεξηγηματικό Παράδειγμα 13 του ΔΠΧΑ 16 τροποποιήθηκε για να αφαιρέσει την απεικόνιση πληρωμών από τον εκμισθωτή σχετικά με βελτιώσεις μίσθωσης. Ο λόγος αυτής της τροποποίησης είναι να αποφευχθεί κάθε πιθανή σύγχυση σχετικά με το χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης.

Το ΔΠΧΑ 1 επιτρέπει εξαίρεση εάν μια θυγατρική εταιρεία υιοθετήσει τα ΔΠΧΑ αργότερα από τη μητρική εταιρεία. Η θυγατρική εταιρεία μπορεί να επιμετρήσει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της στις λογιστικές αξίες που θα περιλαμβάνονταν στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας, με βάση την ημερομηνία μετάβασης της μητρικής εταιρείας στα ΔΠΧΑ, εάν δεν είχαν γίνει προσαρμογές για τις διαδικασίες ενοποίησης και για τις επιπτώσεις της συνένωσης επιχειρήσεων με την οποία η μητρική εταιρεία απέκτησε τη θυγατρική εταιρεία. Το ΔΠΧΑ 1 τροποποιήθηκε για να επιτρέψει σε οικονομικές οντότητες που έχουν χρησιμοποιήσει αυτή την εξαίρεση του ΔΠΧΑ 1 να επιμετρήσουν επίσης τις συσσωρευμένες συναλλαγματικές διαφορές χρησιμοποιώντας τα ποσά που αναγνώρισε η μητρική εταιρεία, με βάση την ημερομηνία μετάβασης της μητρικής εταιρείας στα ΔΠΧΑ. Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 1 επεκτείνει την παραπάνω εξαίρεση και στις συσσωρευμένες συναλλαγματικές διαφορές, προκειμένου να μειωθεί το κόστος για αυτούς που εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ για πρώτη φορά. Αυτή η τροποποίηση θα ισχύει επίσης για συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες που έχουν λάβει την ίδια εξαίρεση βάσει του ΔΠΧΑ 1.

Η απαίτηση για τις οικονομικές οντότητες να μην περιλαμβάνουν τις ροές μετρητών που αφορούν φορολογία κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 41 έχει καταργηθεί. Αυτή η τροποποίηση έχει στόχο να ευθυγραμμιστεί με την απαίτηση του προτύπου για προεξόφληση ταμειακών ροών με βάση μετά τη φορολογία. Ο Όμιλος στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των τροποποιήσεων στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων η επίδραση των τροποποιήσεων δεν είναι εύλογα εκτιμητέα.

- ΔΠΧΑ 17 “Ασφαλιστήρια συμβόλαια” (εκδόθηκε στις 18 Μαΐου 2017 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)*. Το ΔΠΧΑ 17 αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4, το οποίο έχει δώσει στις εταιρείες απαλλαγή για τη λογιστική των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με βάση τις υπάρχουσες πρακτικές. Ως εκ τούτου, ήταν δύσκολο για τους επενδυτές να συγκρίνουν και να αντιπαραβάλλουν τις οικονομικές επιδόσεις των κατά τα άλλα παρόμοιων ασφαλιστικών εταιρειών. Το ΔΠΧΑ 17 είναι ένα πρότυπο βασισμένο σε αρχές για την κάλυψη όλων των τύπων ασφαλιστηρίων συμβολαίων, συμπεριλαμβανομένων των αντασφαλιστικών συμβάσεων που κατέχει ένας ασφαλιστής. Το Πρότυπο απαιτεί την αναγνώριση και αποτίμηση των ομάδων ασφαλιστηρίων συμβολαίων σε: (i) αναπροσαρμοσμένη με βάση τον κίνδυνο παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών (ταμειακές ροές εκπλήρωσης) που ενσωματώνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες για τις ταμειακές ροές εκπλήρωσης με τρόπο που να συμφωνεί με παρατηρήσιμες πληροφορίες για την αγορά; (ii) ένα ποσό που αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος της ομάδας ασφαλιστηρίων συμβολαίων (το συμβατικό περιθώριο παροχής υπηρεσιών). Οι ασφαλιστικές εταιρείες θα αναγνωρίζουν το κέρδος από μια ομάδα ασφαλιστικών συμβολαίων κατά την περίοδο που παρέχουν ασφαλιστική κάλυψη, και καθώς απελευθερώνονται από τον

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβάσεων είναι ή καθίσταται ζημιογόνος, μια οντότητα θα αναγνωρίσει άμεσα την ζημία. Ο Όμιλος έχει ξεκινήσει την διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης της εφαρμογής του προτύπου στα αποτελέσματα και στην χρηματοοικονομική του θέση. Η Εταιρεία έχει διορίσει εξωτερικούς συμβούλους στο έργο υλοποίησης και εφαρμογής του IFRS 17 με παράλληλη δημιουργία εσωτερικής ομάδας.

Στο παρόν στάδιο έχουν ολοκληρωθεί η ανάλυση αποκλίσεων (Gap analysis) και η εκτίμηση επιπτώσεων (Impact assessment), τα αποτελέσματα των οποίων παρουσιάστηκαν στο Διοικητικό Συμβούλιο. Επί του παρόντος ο Όμιλος βρίσκεται στο τελικό στάδιο αξιολόγησης των προσφορών από εταιρείες που διαθέτουν το λογισμικό το οποίο έχει την δυνατότητα διενέργειας των απαιτούμενων υπολογισμών που ορίζει το πρότυπο.

- Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 και τροποποίηση του ΔΠΧΑ 4 (εκδόθηκε στις 25 Ιουνίου 2020 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)*. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν μια σειρά διευκρινίσεων που αποσκοπούν στη διευκόλυνση της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17, στην απλούστευση ορισμένων απαιτήσεων του προτύπου και της μετάβασης. Οι τροποποιήσεις αφορούν οκτώ τομείς του ΔΠΧΑ 17 και δεν έχουν σκοπό την αλλαγή των θεμελιωδών αρχών του προτύπου. Έγιναν οι ακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17:
 - Ημερομηνία εφαρμογής: Η ημερομηνία εφαρμογής του ΔΠΧΑ 17 (που ενσωματώνει τις τροποποιήσεις) έχει αναβληθεί για δύο χρόνια, για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, και η καθορισμένη ημερομηνία λήξης της προσωρινής εξαίρεσης από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 στο ΔΠΧΑ 4 έχει επίσης αναβληθεί σε ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023.
 - Αναμενόμενη ανάκτηση των ταμειακών ροών απόκτησης ασφάλισης: Μια οικονομική οντότητα υποχρεούται να κατανέμει μέρος του κόστους απόκτησης σε σχετικές αναμενόμενες ανανεώσεις συμβάσεων και να αναγνωρίσει αυτά τα κόστη ως περιουσιακό στοιχείο έως ότου η οικονομική οντότητα αναγνωρίσει τις ανανεώσεις των συμβάσεων. Οι οντότητες υποχρεούνται να αξιολογούν την ανακτησιμότητα του περιουσιακού στοιχείου σε κάθε τέλος ημερομηνίας αναφοράς και να παρέχουν συγκεκριμένες πληροφορίες σχετικά με το περιουσιακό στοιχείο στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.
 - Το συμβατικό περιθώριο παροχής υπηρεσιών που αποδίδετε σε επενδυτικές υπηρεσίες: Πρέπει να προσδιοριστούν οι μονάδες κάλυψης, λαμβάνοντας υπόψη τον αριθμό των προνομίων και την αναμενόμενη περίοδο τόσο της ασφαλιστικής κάλυψης όσο και των επενδυτικών υπηρεσιών, για συμβάσεις βάσει της μεθόδου μεταβλητής αμοιβής και για άλλα συμβόλαια με «υπηρεσία επιστροφής επενδύσεως» σύμφωνα με το γενικό μοντέλο. Οι δαπάνες που σχετίζονται με επενδυτικές δραστηριότητες θα πρέπει να περιλαμβάνονται ως ταμειακές ροές εντός των ορίων ενός ασφαλιστηρίου συμβολαίου, στο βαθμό που η οικονομική οντότητα εκτελεί τέτοιες δραστηριότητες για να ενισχύσει τα οφέλη από την ασφαλιστική κάλυψη για τον ασφαλιζόμενο.
 - Αντασφαλιστικές συμβάσεις - ανάκτηση ζημιών: Όταν μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει κάποια ζημία κατά την αρχική αναγνώριση ομάδας επαχθών υποκείμενων ασφαλιστικών συμβολαίων ή με την προσθήκη επαχθών υποκείμενων συμβολαίων σε μια ομάδα, η οικονομική οντότητα θα πρέπει να προσαρμόσει το συμβατικό περιθώριο παροχής υπηρεσιών της σχετικής ομάδας αντασφαλιστικών συμβολαίων που έχει και να αναγνωρίσει κέρδος στις αντασφαλιστικές συμβάσεις που κατέχει. Το ποσό της ζημίας που ανακτάται από ένα αντασφαλιστικό συμβόλαιο καθορίζεται πολλαπλασιάζοντας τη ζημία που αναγνωρίστηκε στα υποκείμενα ασφαλιστήρια συμβόλαια με το ποσοστό των απαιτήσεων των υποκείμενων ασφαλιστηρίων συμβολαίων που η οικονομική οντότητα αναμένει να ανακτήσει από την αντασφαλιστική σύμβαση. Αυτό θα ισχύει μόνο όταν η αντασφαλιστική σύμβαση αναγνωρίζεται πιο πριν ή ταυτόχρονα με την ζημιά που αναγνωρίζεται στα υποκείμενα ασφαλιστήρια συμβόλαια.

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

- Άλλες τροποποιήσεις: Άλλες τροποποιήσεις περιλαμβάνουν εξαιρέσεις πεδίου για ορισμένες συμβάσεις πιστωτικών καρτών (ή παρόμοιες) και ορισμένες συμβάσεις δανείου, παρουσίαση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων των ασφαλιστικών συμβολαίων στον ισολογισμό σε χαρτοφυλάκια αντί για ομάδες, δυνατότητα εφαρμογής της επιλογής μείωσης κινδύνου κατά τη μείωση των χρηματοοικονομικών κινδύνων χρησιμοποιώντας αντασφαλιστικές συμβάσεις και μη παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, επιλογή λογιστικής πολιτικής για αλλαγή των εκτιμήσεων που έγιναν σε προηγούμενες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17, να συμπεριληφθούν πληρωμές και εισπράξεις φόρου εισοδήματος που χρεώνονται ειδικά στον ασφαλισμένο σύμφωνα με τους όρους του ασφαλιστηρίου συμβολαίου στις ταμειακές ροές εκπλήρωσης, και επιλεκτικές ελαφρύνσεις για τη μετάβαση και άλλες μικρές τροποποιήσεις.

Ο Όμιλος έχει ξεκινήσει την διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης της εφαρμογής του προτύπου στα αποτελέσματα και στην χρηματοοικονομική του θέση.

- Ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μη βραχυπρόθεσμες, αναβολή της ημερομηνίας εφαρμογής - Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 (εκδόθηκε στις 15 Ιουλίου 2020 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023)*. Η τροποποίηση του ΔΛΠ 1 σχετικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μη βραχυπρόθεσμες εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2020 με αρχική ημερομηνία εφαρμογής την 1 Ιανουαρίου 2022. Ωστόσο, ως απάντηση στην πανδημία Covid-19, η ημερομηνία εφαρμογής αναβλήθηκε κατά ένα έτος ώστε να παρέχει στις εταιρείες περισσότερο χρόνο για να εφαρμόσουν τις αλλαγές στην ταξινόμηση που προκύπτουν από την τροποποιημένη οδηγία. Ο Όμιλος στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση της τροποποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η επίδραση της τροποποίησης δεν είναι γνωστή.
- Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μη βραχυπρόθεσμες - Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 (εκδόθηκε στις 23 Ιανουαρίου 2020 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)*. Αυτές οι τροποποιήσεις περιορισμένου πεδίου διευκρινίζουν ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μη βραχυπρόθεσμες, ανάλογα με τα δικαιώματα που υπάρχουν στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι υποχρεώσεις είναι μη βραχυπρόθεσμες εάν η οικονομική οντότητα έχει ουσιαστικό δικαίωμα, στο τέλος της περιόδου αναφοράς, να αναβάλει την εξόφλησή τους για τουλάχιστον δώδεκα μήνες. Το πρότυπο δεν απαιτεί πλέον τέτοιο δικαίωμα να είναι άνευ όρων. Οι προθέσεις της Διεύθυνσης για το εάν θα ασκήσουν στη συνέχεια το δικαίωμα αναβολής εξόφλησης δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση των υποχρεώσεων. Το δικαίωμα αναβολής υπάρχει μόνο εάν η οικονομική οντότητα πληροί τυχόν σχετικές προϋποθέσεις στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Μια υποχρέωση ταξινομείται ως βραχυπρόθεσμη εάν κάποια προϋπόθεση του δανείου καταπατηθεί κατά ή πριν από την ημερομηνία αναφοράς, ακόμη και αν ο δανειστής συμφωνήσει με αφαίρεση αυτής της προϋπόθεσης μετά το τέλος της περιόδου αναφοράς. Αντίθετα, ένα δάνειο ταξινομείται ως μη βραχυπρόθεσμο, εάν παραβιαστεί κάποια σύμβαση του δανείου μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την αποσαφήνιση των απαιτήσεων ταξινόμησης για το χρέος που μια εταιρεία μπορεί να εξοφλήσει μετατρέποντάς το σε ίδια κεφάλαια. «Εξόφληση» ορίζεται η εξόφληση μιας υποχρέωσης με μετρητά, άλλα περιουσιακά στοιχεία με οικονομικά οφέλη ή τα ίδια κεφάλαια της οικονομικής οντότητας.

Υπάρχει μια εξαίρεση για μετατρέψιμα μέσα που ενδέχεται να μετατραπούν σε ίδια κεφάλαια, αλλά μόνο για εκείνα τα μέσα των οποίων η επιλογή μετατροπής κατατάσσεται ως μετοχικός τίτλος ως ξεχωριστό στοιχείο ενός σύνθετου χρηματοοικονομικού μέσου. Ο Όμιλος στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση της τροποποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η επίδραση της τροποποίησης δεν είναι ευλόγα εκτιμητέα.

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

- Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς - τροποποίηση φάσης 2 στα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (εκδόθηκε στις 27 Αυγούστου 2020 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021). Οι τροποποιήσεις της Φάσης 2 αγοράζουν θέματα που προκύπτουν από την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων, συμπεριλαμβανομένης της αντικατάστασης ενός επιτοκίου αναφοράς με κάποιο άλλο. Οι τροποποιήσεις καλύπτουν τους ακόλουθους τομείς:

- Λογιστική για αλλαγές στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των επιτοκίων αναφοράς: Για μέσα τα οποία επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις οντότητες, ως πρακτική λύση, να αναγνωρίζουν την αλλαγή στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των επιτοκίων αναφοράς με το να επαναπροσδιορίζουν το πραγματικό επιτόκιο χρησιμοποιώντας τις οδηγίες της παραγράφου B5.4.5 του ΔΠΧΑ 9. Ως αποτέλεσμα, δεν αναγνωρίζεται άμεσο κέρδος ή ζημία. Αυτή η πρακτική λύση ισχύει μόνο για μια τέτοια αλλαγή και μόνο στο βαθμό που είναι απαραίτητο ως άμεση συνέπεια της μεταρρύθμισης των επιτοκίων αναφοράς και η νέα βάση είναι οικονομικά ισοδύναμη με την προηγούμενη βάση. Οι ασφαλιστές που εφαρμόζουν την προσωρινή απαλλαγή από το ΔΠΧΑ 9 υποχρεούνται επίσης να εφαρμόσουν την ίδια πρακτική λύση. Το ΔΠΧΑ 16 τροποποιήθηκε επίσης και απαιτεί από τους μισθωτές να χρησιμοποιήσουν παρόμοια πρακτική λύση όταν αναγνωρίζουν τροποποιήσεις μισθώσεων που αλλάζουν τη βάση για τον προσδιορισμό μελλοντικών πληρωμών μισθώσεων ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των επιτοκίων αναφοράς.
- Ημερομηνία λήξης της απαλλαγής για μη συμβατικά καθορισμένα στοιχεία κινδύνου σε σχέσεις αντιστάθμισης της Φάσης 1: Οι τροποποιήσεις της Φάσης 2 απαιτούν από μια οικονομική οντότητα να πάψει να εφαρμόζει μελλοντικά τις απαλλαγές της Φάσης 1 σε μη συμβατικά καθορισμένα στοιχεία κινδύνου κατά την προγενέστερη μεταξύ της ημερομηνίας που παύουν γίνονται αλλαγές στο μη συμβατικά καθορισμένο στοιχείο κινδύνου ή όταν η σχέση αντιστάθμισης διακοπεί. Δεν δόθηκε ημερομηνία λήξης στις τροποποιήσεις της Φάσης 1 για στοιχεία κινδύνου.
- Πρόσθετες προσωρινές εξαιρέσεις από την εφαρμογή συγκεκριμένων απαιτήσεων λογιστικής αντιστάθμισης: Οι τροποποιήσεις της Φάσης 2 παρέχουν ορισμένες πρόσθετες προσωρινές απαλλαγές από την εφαρμογή συγκεκριμένων απαιτήσεων λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 9 σε αντισταθμιστικές σχέσεις που επηρεάζονται άμεσα από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς.
- Πρόσθετες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 που σχετίζονται με τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς: Οι τροποποιήσεις απαιτούν γνωστοποίηση: (i) του τρόπου με τον οποίο η οικονομική οντότητα διαχειρίζεται τη μετάβαση σε εναλλακτικά επιτόκια αναφοράς, την πρόοδο της και τους κινδύνους που προκύπτουν από τη μετάβαση, (ii) ποσοτικές πληροφορίες σχετικά με παράγωγα και μη παράγωγα που δεν έχουν ακόμη προχωρήσει σε μετάβαση, χωρισμένα κατά σημαντικό σημείο αναφοράς επιτοκίου και (iii) περιγραφή τυχόν αλλαγών στη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης της μεταρρύθμισης των επιτοκίων αναφοράς.

Ο Όμιλος στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση της τροποποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις και κατά της ημερομηνίας έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η επίδραση της τροποποίησης δεν είναι εύλογα εκτιμητέα.

- Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16 - Μειώσεις μισθωμάτων λόγω COVID-19 (εκδόθηκε στις 28 Μαΐου 2020 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουνίου 2020).

Ο Όμιλος έχει επιλέξει να εφαρμόσει νωρίτερα τις τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 σχετικά με τις μειώσεις μισθωμάτων λόγω COVID-19. Οι τροποποιήσεις παρέχουν στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) ελάφρυνση σε μορφή προαιρετικής απαλλαγής από το να εκτιμήσουν εάν μια μείωση μισθώματος λόγω COVID-19 αποτελεί τροποποίηση μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

να αντιμετωπίσουν λογιστικά τις μειώσεις μισθωμάτων με τον ίδιο τρόπο με τον οποίο θα τις αντιμετώπιζαν λογιστικά εάν δεν ήταν τροποποιήσεις μίσθωσης. Σε πολλές περιπτώσεις, αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα οι μειώσεις μισθώματος να αναγνωριστούν λογιστικά ως μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων. Η πρακτική λύση εφαρμόζεται μόνο στις μειώσεις μισθωμάτων που προκύπτουν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας COVID-19 και μόνο εάν πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις: η μεταβολή των μισθωμάτων συνεπάγεται αναθεωρημένο αντάλλαγμα για τη μίσθωση που είναι ουσιαστικά το ίδιο με, ή μικρότερο από, το αντάλλαγμα για τη μίσθωση ακριβώς πριν από την αλλαγή, η μείωση σε πληρωμές μισθωμάτων επηρεάζει μόνο τις πληρωμές που αρχικά οφείλονταν στις 30 Ιουνίου 2021 ή πριν από την ημερομηνία αυτή και δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις. Ο Όμιλος στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση του νέου προτύπου στις οικονομικές του καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η επίδραση των προτύπου δεν είναι εύλογα εκτιμητέα.

*Δηλώνει πρότυπα, διερμηνείες και τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

4. Ταξινόμηση ασφαλιστικών προϊόντων

Ασφαλιστήριο συμβόλαιο είναι το συμβόλαιο στο οποίο το ένα μέρος (ο φορέας ασφάλισης) δέχεται σημαντικό ασφαλιστικό κίνδυνο από το άλλο μέρος (τον ασφαλιζόμενο), αποδεχόμενο να αποζημιώσει τον ασφαλιζόμενο στην περίπτωση επέλευσης καθορισμένου αβέβαιου μελλοντικού συμβάντος (το ασφαλιζόμενο συμβάν) που επηρεάζει αρνητικά τον ασφαλιζόμενο.

Ένα συμβόλαιο που κατατάχθηκε ως ασφαλιστήριο συμβόλαιο παραμένει ασφαλιστήριο συμβόλαιο μέχρι την εκπλήρωση ή εκπνοή όλων των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που απορρέουν από το συμβόλαιο, έστω και αν ο ασφαλιστικός κίνδυνος μειωθεί σημαντικά κατά τη διάρκεια της περιόδου του συμβολαίου.

5. Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις συμπεριλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Universal Life Insurance Public Company Ltd (η «Εταιρεία») και όλων των θυγατρικών εταιρειών (Σημ. 8), που μαζί με την Εταιρεία αναφέρονται ως ο «Όμιλος». Όλες είναι πλήρως εξηρημένες τόσο κατά το 2020 όσο και κατά το 2019 εκτός από την Universal Golf Enterprises PLC στην οποία κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία κατείχε το 94,14% (2019: 94,14%) του μετοχικού κεφαλαίου της. Συναλλαγές και υπόλοιπα που προκύπτουν μεταξύ των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται κατά την ενοποίηση. Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται από την ημερομηνία κατά την οποία ο έλεγχος μεταφέρθηκε στον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται όταν ο έλεγχός τους μεταφερθεί εκτός Ομίλου.

Θυγατρικές εταιρείες είναι όλες οι εταιρείες (περιλαμβανομένων των δομημένων εταιρειών) στις οποίες ο Όμιλος έχει τον έλεγχο. Ο Όμιλος ελέγχει μια οικονομική οντότητα (εταιρεία) όταν είναι εκτεθειμένος ή έχει τα δικαιώματα, στις μεταβλητές αποδόσεις από την ανάμιξη του με την εταιρεία και έχει την δυνατότητα να επηρεάσει τις αποδόσεις μέσω του ελέγχου που ασκεί στην εταιρεία.

Ο Όμιλος αναγνωρίζει οποιαδήποτε δικαιώματα μειοψηφίας στην εξαγορασθείσα επιχείρηση είτε σε εύλογη αξία, είτε στο μερίδιο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης που αποκτεί και που αναλογεί στο συμφέρον μειοψηφίας, για κάθε εξαγορά ξεχωριστά.

Οι οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιρειών ετοιμάζονται για την ίδια οικονομική περίοδο με την ιθύνουσα εταιρεία και με βάση τις ίδιες λογιστικές πολιτικές.

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

Συναλλαγές με μετόχους μειοψηφίας (μη ελέγχουσα συμμετοχή)

Ο Όμιλος χειρίζεται τις συναλλαγές με τους μετόχους μειοψηφίας σαν συναλλαγές με μετόχους του Ομίλου. Για αγορές από τους μετόχους μειοψηφίας, η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της συμμετοχής στη λογιστική αξία του αναγνωρίσιμου καθαρού περιουσιακού στοιχείου της θυγατρικής που εξαγοράζεται, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια. Κέρδη και ζημιές του Ομίλου από πωλήσεις στο συμφέρον μειοψηφίας, περιλαμβάνονται επίσης στα ίδια κεφάλαια.

6. Μετατροπή ξένου συναλλάγματος

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών της στην Κύπρο. Συναλλαγές σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημέρα της συναλλαγής. Χρηματικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε Ευρώ με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης. Τα μη χρηματικά στοιχεία που επιμετρούνται σε εύλογη αξία σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται με βάση τις τιμές συναλλάγματος που υπήρχαν όταν προσδιορίστηκε η εύλογη αξία.

Συναλλαγματικές διαφορές από τρέχουσες συναλλαγές αναφορικά με ασφαλιστικές εργασίες και από τη μετατροπή επενδύσεων των ασφαλιστικών εργασιών και άλλων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα, αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

7. Ασφαλιστικές εργασίες

Κλάδος ασφαλειών ζωής και ετησίων προσόδων

Οι εργασίες του κλάδου αυτού περιλαμβάνουν ασφάλειες ζωής και τα συμπληρωματικά τους ωφελήματα και ετήσιες προσόδους. Τα ασφάλιστρα από ασφαλιστήρια συμβόλαια κλάδου ζωής που δεν συνδέονται με επενδύσεις καταχωρούνται όταν είναι εισπρακτέα με βάση τους όρους των ασφαλιστηρίων συμβολαίων και δεν έχει παρέλθει η περίοδος χάριτος.

Τα ασφάλιστρα από ασφαλιστήρια συμβόλαια κλάδου ζωής συνδεδεμένα με επενδύσεις καταχωρούνται όταν εισπραχθούν και γίνει κατανομή μονάδων στους ασφαλισμένους.

Οι προμήθειες σε αντιπροσώπους ασφαλειών αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη βάση των δεδουλευμένων εξόδων με βάση τους όρους των συμβολαίων με τους αντιπροσώπους.

Γίνεται πρόβλεψη για κινδύνους που έχουν επισυμβεί και ασφαλιστήρια που δεν έχουν λήξει μέχρι την ημερομηνία αναφοράς. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις και κατ' επέκταση τα αποτελέσματα του κλάδου εξακριβώνονται μετά από αναλογιστικές εκτιμήσεις των υποχρεώσεων για συμβόλαια σε ισχύ στο τέλος της περιόδου, συμπεριλαμβανομένων των ωφελημάτων σε κατόχους ασφαλιστηρίων με δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη. Το ποσό που κατανέμεται στους μετόχους της Εταιρείας και σε κατόχους ασφαλιστηρίων με δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη ή που μεταφέρεται για κατανομή σε επόμενα έτη, καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο με τη σύσταση των αναλογιστών.

Μη κατανεμηθέν πλεόνασμα

Το μη κατανεμηθέν πλεόνασμα αντιπροσωπεύει την υπέρβαση των περιουσιακών στοιχείων επί των υποχρεώσεων των κατόχων ασφαλιστηρίων συμβολαίων με Χαρακτηριστικά Προαιρετικής Συμμετοχής (ΧΠΣ), που δεν έχει ακόμα κατανεμηθεί μεταξύ αυτών και των μετόχων. Ο Όμιλος έχει επιλέξει να ταξινομεί ολόκληρο το μη κατανεμηθέν πλεόνασμα ως υποχρέωση χωρίς επιμερισμό στα ίδια κεφάλαια. Αυτό αντανakλά το γεγονός ότι η συμμετοχή των μετόχων στην κατανομή κερδών προκύπτει μόνο κατά τη διανομή. Ο Όμιλος έχει τη διακριτική ευχέρεια να αποφασίσει το ποσό και το χρόνο κατανομής του πλεονάσματος αυτού.

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

Κλάδος ασφαλειών ατυχημάτων και υγείας

Τα ασφάλιστρα του κλάδου ατυχημάτων και υγείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της περιόδου που ισχύει η κάλυψη κινδύνου.

Οι υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων περιλαμβάνουν πρόβλεψη για το υπολογιζόμενο ποσό των απαιτήσεων που έχουν επισυμβεί αλλά δεν έχουν διακανονιστεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς. Για τις περιπτώσεις για τις οποίες η απαίτηση έχει γνωστοποιηθεί, η πρόβλεψη υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση βάσει του κόστους που αναμένεται ότι θα προκύψει και συμπεριλαμβάνει τις δαπάνες για το διακανονισμό των απαιτήσεων. Για τον υπολογισμό της πρόβλεψης σε σχέση με κινδύνους που έχουν επισυμβεί, αλλά δεν έχουν γνωστοποιηθεί (I.B.N.R.) μέχρι την ημερομηνία αναφοράς, λαμβάνεται υπόψη η εμπειρία του παρελθόντος όσον αφορά τον αριθμό και το ύψος των απαιτήσεων που δηλώνονται μετά την ημερομηνία αναφοράς και τα πραγματικά δεδομένα μέχρι την ημερομηνία ετοιμασίας των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Οι υποχρεώσεις για εκκρεμείς απαιτήσεις του κλάδου ατυχημάτων και υγείας βασίζονται στο αναμενόμενο τελικό κόστος όλων των απαιτήσεων που έχουν επισυμβεί και δεν έχουν διακανονιστεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς, είτε έχουν γνωστοποιηθεί στην Εταιρεία είτε όχι, συμπεριλαμβανομένων των εξόδων διαχείρισης απαιτήσεων.

Οι προμήθειες σε αντιπροσώπους ασφαλειών αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη βάση των δεδουλευμένων εξόδων με βάση τους όρους των συμβολαίων με τους αντιπροσώπους.

Η πρόβλεψη για μη δεδουλευμένα ασφάλιστρα αντιπροσωπεύει το ποσό των ασφαλιστρών που αναλογεί στην περίοδο κινδύνου μετά την ημερομηνία αναφοράς. Η πρόβλεψη υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε ασφαλιστήριο συμβόλαιο λαμβάνοντας υπόψη τη συχνότητα πληρωμής των ασφαλιστρών.

Τα αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης (έξοδα που σχετίζονται με ασφαλιστήρια τα οποία έχουν συναφθεί κατά τη διάρκεια του οικονομικού έτους αλλά αφορούν και μεταγενέστερο οικονομικό έτος) υπολογίζονται πάνω σε συμβατή βάση με αυτή που χρησιμοποιήθηκε για τα μη δεδουλευμένα ασφάλιστρα.

Το απόθεμα για κινδύνους σε ισχύ υπολογίζεται βάσει των απαιτήσεων και των εξόδων διαχείρισης που ενδέχεται να προκύψουν μετά το τέλος του οικονομικού έτους και σχετίζονται με ασφαλιστήρια που έχουν συναφθεί πριν από την ημερομηνία αυτή, στο βαθμό που το προβλεπόμενο ύψος τους υπερβαίνει το απόθεμα για τα μη δεδουλευμένα ασφάλιστρα.

Διαχείριση ταμείων αφυπηρέτησης και συντάξεων

Ο Όμιλος διαχειρίζεται ταμεία αφυπηρέτησης και ομαδικών σχεδίων συντάξεων για λογαριασμό πελατών του. Οι σχετικές αμοιβές αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Εξέταση επάρκειας της ασφαλιστικής υποχρέωσης

Ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού κατά πόσο οι αναγνωρισμένες ασφαλιστικές υποχρεώσεις του είναι επαρκείς, χρησιμοποιώντας τρέχουσες εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών των ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Αν η λογιστική αξία των ασφαλιστικών υποχρεώσεων είναι ανεπαρκής, το σύνολο του ελλείματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων κλάδου ζωής συνδεδεμένων με επενδύσεις

Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις και κατ' επέκταση τα αποτελέσματα των κλάδων ασφαλειών ζωής και ατυχημάτων και υγείας, καθορίζονται μετά από ετήσια αναλογιστική εκτίμηση των υποχρεώσεων των κλάδων αυτών. Το πλεόνασμα ή έλλειμμα από τις εργασίες, κατανέμεται στους ασφαλισμένους και στους μετόχους σύμφωνα με τους όρους των ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν το απόθεμα μονάδων (unit reserve) που αντιπροσωπεύει την εύλογη

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

αξία των μονάδων κατά την ημερομηνία αναφοράς. Επίσης περιλαμβάνουν το απόθεμα ανεπάρκειας, το οποίο υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε ασφαλιστήριο συμβόλαιο με τη μέθοδο της προεξόφλησης, για κάθε έτος που οι μελλοντικές δαπάνες ξεπερνούν τα εισοδήματα, μέχρι τη λήξη του συμβολαίου.

Υποχρεώσεις επενδυτικών συμβολαίων

Η υποχρέωση επενδυτικών συμβολαίων συνδεδεμένων με επενδύσεις καθορίζεται μετά από ετήσια αναλογιστική εκτίμηση των υποχρεώσεων των συμβολαίων αυτών. Η υποχρέωση επενδυτικών συμβολαίων συνδεδεμένων με επενδύσεις περιλαμβάνει το απόθεμα μονάδων (unit reserve) που αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των μονάδων κατά την ημερομηνία αναφοράς. Επίσης περιλαμβάνει το απόθεμα ανεπάρκειας, το οποίο υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε επενδυτικό συμβόλαιο με τη μέθοδο της προεξόφλησης, για κάθε έτος που οι μελλοντικές δαπάνες ξεπερνούν τα εισοδήματα, μέχρι τη λήξη του συμβολαίου.

Υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων κλάδου ζωής μη συνδεδεμένων με επενδύσεις

Οι υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση αναλογιστικές παραδοχές, και αφαιρείται από την παρούσα αξία των ασφαλισμένων ποσών για κάθε ασφαλιστήριο συμβόλαιο η παρούσα αξία των ασφαλιστρών.

8. Εισόδημα από επενδύσεις

Το εισόδημα από επενδύσεις περιλαμβάνει έσοδα από τόκους, μερίσματα και ενοίκια από επενδύσεις σε ακίνητα και παρουσιάζεται μετά την αφαίρεση δαπανών διαχείρισης των επενδύσεων.

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα μερίσματα από επενδύσεις σε μετοχές αναγνωρίζονται όταν οριστικοποιείται το δικαίωμα είσπραξης τους.

Τα έσοδα από ενοίκια από επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε συστηματική βάση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

9. Παροχή ωφελημάτων αφυπηρέτησης

Ο Όμιλος λειτουργεί αριθμό προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών για παροχή ωφελημάτων αφυπηρέτησης στο μόνιμο προσωπικό και στους αντιπροσώπους ασφαλειών.

Καταβάλλονται εισφορές σε ξεχωριστά ταμεία αφυπηρέτησης με καθορισμένα ποσοστά επί των απολαβών του προσωπικού και επί των προμηθειών των αντιπροσώπων ασφαλειών. Η σχετική δαπάνη αναγνωρίζεται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

10. Έξοδα από τόκους

Τα έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στο έτος κατά το οποίο πραγματοποιούνται.

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

11. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα που κατέχονται από τον Όμιλο για ενοικίαση και/ή για κεφαλαιουχικό κέρδος, κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Στην περίπτωση όπου ακίνητα που κατέχονται από τον Όμιλο περιλαμβάνουν ένα μέρος που χρησιμοποιείται για τις εργασίες του Ομίλου και ένα μέρος που ενοικιάζεται ή κρατείται για κεφαλαιουχικό κέρδος, η κατάταξή τους βασίζεται στο κατά πόσο τα συστατικά μέρη μπορούν να πωληθούν ξεχωριστά. Διαφορετικά, ολόκληρο το ακίνητο αναγνωρίζεται ως ακίνητο που χρησιμοποιείται για τις εργασίες του Ομίλου εκτός αν το μέρος που χρησιμοποιείται από τον Όμιλο είναι ασήμαντο. Η κατάταξη των ακινήτων στις διάφορες κατηγορίες εξετάζεται σε συστηματική βάση και αναθεωρείται όταν υπάρχουν σημαντικές αλλαγές στη χρήση τους.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται αρχικά στο κόστος, το οποίο περιλαμβάνει τα έξοδα συναλλαγής. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της αναφοράς. Οι εκτιμήσεις γίνονται από ανεξάρτητους προσοντούχους εκτιμητές. Ανάλογα με τη φύση του ακινήτου και την υπάρχουσα πληροφόρηση στην αγορά, για τον καθορισμό της εύλογης αξίας μπορεί να απαιτηθεί η χρήση εκτιμήσεων όπως οι μελλοντικές ταμειακές ροές από ακίνητα και ο κατάλληλος συντελεστής προεξόφλησης των ροών αυτών. Για επενδύσεις σε ακίνητα που αφορούν επενδυτικά ασφαλιστικά σχέδια (unit-linked investment plans) γίνονται ενδιάμεσες εκτιμήσεις από τη Διεύθυνση του Ομίλου.

Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για την περίοδο κατά την οποία προκύπτουν.

Μεταφορές προς ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα γίνονται όταν υπάρχει μια μεταβολή στη χρήση που αποδεικνύεται από την λήξη της ιδιοχρησίας, την έναρξη μιας λειτουργικής μίσθωσης σε τρίτο ή την ολοκλήρωση της κατασκευής ή αξιοποίησης. Για μια μεταφορά από επένδυση σε ακίνητα σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο, το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για μεταγενέστερη αναγνώριση είναι η εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της μεταβολής της χρήσης. Αν ένα ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο μεταφέρεται σε επένδυση σε ακίνητα, ο Όμιλος αναγνωρίζει αυτό το ακίνητο σύμφωνα με την πολιτική που ακολουθείται για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα μέχρι την ημερομηνία της αλλαγής της χρήσης.

12. Επενδύσεις

Όλες οι επενδύσεις κατατάσσονται ως επενδύσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

Όλες οι αγορές και πωλήσεις επενδύσεων κανονικής παράδοσης αναγνωρίζονται με την ημερομηνία της εμπορικής συναλλαγής, κατά την οποία ο Όμιλος δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει την επένδυση.

Οι επενδύσεις διαγράφονται όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών των επενδύσεων ή όταν ο Όμιλος μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας μιας επένδυσης.

Οι επενδύσεις που κατατάσσονται ως επενδύσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν επενδύσεις προς εμπορία και άλλες επενδύσεις.

Οι επενδύσεις προς εμπορία είναι οι επενδύσεις οι οποίες (α) αποκτούνται ή πραγματοποιούνται κυρίως για σκοπούς πώλησης ή επαναγοράς στο εγγύς μέλλον ή (β) αποτελούν μέρος χαρτοφυλακίου εξατομικευμένων επενδύσεων που είχαν κοινή διαχείριση και για τις οποίες υπάρχουν τεκμηριωμένες ενδείξεις πρόσφατου σχεδίου βραχυπρόθεσμης αποκόμισης κερδών.

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

Οποιοσδήποτε άλλες επενδύσεις κατατάσσονται ως επενδύσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση τους όταν: (α) ο προσδιορισμός απαλείφει ή μειώνει σε σημαντικό βαθμό μία ανακολουθία που αφορά στην επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων ή από την αναγνώριση των σχετικών κερδών ή ζημιών σε διαφορετικές βάσεις, ή (β) γίνεται διαχείριση τους ως μια ομάδα επενδύσεων, η απόδοση τους εκτιμάται βάσει της εύλογης αξίας σύμφωνα με τεκμηριωμένη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου ή επένδυσης και η πληροφόρηση σχετικά με την ομάδα επενδύσεων παρέχεται σε αυτή τη βάση στα βασικά διοικητικά στελέχη του Ομίλου.

Οι επενδύσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων επιμετρούνται στην εκτιμημένη εύλογη αξία τους με βάση τις τρέχουσες αγοραίες τιμές για τίτλους εισηγμένους σε χρηματιστήρια. Επενδύσεις σε μη εισηγμένους τίτλους παρουσιάζονται στην εκτιμημένη εύλογη αξία τους που υπολογίζεται χρησιμοποιώντας αναγνωρισμένα μοντέλα και δείκτες αποτίμησης, που περιλαμβάνουν δεδομένα βασισμένα σε μη-παρατηρήσιμα στοιχεία και αναπροσαρμόζονται ανάλογα με τις ειδικές συνθήκες του εκδότη ή που βασίζονται στη θεώρηση των οικονομικών αποτελεσμάτων, την υφιστάμενη κατάσταση και τις προοπτικές του εκδότη συγκρινόμενες με αυτές παρόμοιων εταιρειών εισηγμένων σε χρηματιστήρια για τις οποίες υπάρχουν τρέχουσες αγοραίες τιμές. Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων που κατατάσσονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Όλες οι επενδύσεις του Ομίλου κατατάσσονται ως επενδύσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καθώς πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις για τέτοια κατάταξη.

13. Ακίνητα, εξοπλισμός και λογισμικά προγράμματα

Ακίνητα που κατέχονται από τον Όμιλο για ίδια χρήση στην παροχή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς κατατάσσονται ως ακίνητα που χρησιμοποιούνται για τις εργασίες του Ομίλου και επιμετρούνται αρχικά στο κόστος. Περιοδικά τα ακίνητα αυτά επιμετρούνται στην εύλογη αξία, με βάση εκτίμηση από ανεξάρτητους προσοντούχους εκτιμητές, μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται στη εύλογη αξία μείον την υπολειμματική αξία των κτιρίων, με βάση τη μέθοδο σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, από 25 μέχρι 50 έτη. Η γη δεν αποσβένεται.

Στην περίπτωση διάθεσης ακινήτων, το σχετικό υπόλοιπο στο αποθεματικό επανεκτίμησης μεταφέρεται στο αποθεματικό αδιανέμητων κερδών / συσσωρευμένων ζημιών.

Οι δαπάνες τροποποίησης / βελτίωσης μισθωμένων κτιρίων αποσβένονται σε περίοδο 10 ετών ή κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης όταν αυτή δεν υπερβαίνει τα 10 έτη.

Ο εξοπλισμός και τα λογισμικά προγράμματα επιμετρούνται στο κόστος, μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και οποιαδήποτε απομείωση στην αξία. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται στο κόστος, με βάση τη μέθοδο σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, με τους ακόλουθους συντελεστές ετησίως:

Έπιπλα και εξοπλισμός	10% - 25%
Οχήματα	12% - 20%
Λογισμικά προγράμματα	20% - 33 1/3%

Η λογιστική αξία του εξοπλισμού και των λογισμικών προγραμμάτων αναθεωρείται για απομείωση όταν γεγονότα ή μεταβολές των συνθηκών υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία πιθανόν να μην είναι ανακτήσιμη. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη και η λογιστική αξία ξεπερνά το προβλεπόμενο ανακτήσιμο ποσό, τα στοιχεία περιουσιακών στοιχείων ή οι μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών απομειώνονται στο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό του εξοπλισμού και των λογισμικών προγραμμάτων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της καθαρής τιμής πωλήσεως τους και της αξίας χρήσεως τους. Για τον

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

υπολογισμό της αξίας χρήσεως, οι αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους χρησιμοποιώντας ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο που αντανakλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και των συναφών κινδύνων προς το περιουσιακό στοιχείο. Για περιουσιακά στοιχεία που δεν δημιουργούν ταμειακές εισροές από τη συνεχή χρήση, που είναι κυρίως ανεξάρτητες από εκείνες των άλλων περιουσιακών στοιχείων, το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται για τη μονάδα που δημιουργεί ταμειακές ροές στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο.

Οι δαπάνες για επιδιορθώσεις και συντήρηση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού χρεώνονται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων στο έτος που προκύπτουν. Το κόστος σημαντικών ανακαινίσεων και άλλες μεταγενέστερες δαπάνες περιλαμβάνονται στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου ή ανάλογα αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο, μόνο όταν είναι πιθανό πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στον Όμιλο 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 στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων. Στην περίπτωση διάθεσης επανεκτιμημένων περιουσιακών στοιχείων, τα ποσά που περιλαμβάνονται στα άλλα αποθεματικά μεταφέρονται στα κέρδη που κρατήθηκαν.

14. Απαιτήσεις από αντασφαλιστές

Ο Όμιλος αντασφαλίζει τους κινδύνους που απορρέουν από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια που εκδίδει μέσα στα πλαίσια της συνήθους διεξαγωγής των εργασιών του.

Οι απαιτήσεις από αντασφαλιστές περιλαμβάνουν το μερίδιο των αντασφαλιστών στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων και τις απαιτήσεις για αποζημιώσεις και υπολογίζονται βάσει των όρων των αντασφαλιστικών συμβάσεων.

Τα αντασφάλιστρα, οι προμήθειες από αντασφαλιστές και το μερίδιο των αντασφαλιστών στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων παρουσιάζονται ξεχωριστά στις οικονομικές καταστάσεις.

Οι απαιτήσεις από αντασφαλιστές αναθεωρούνται για τυχόν απομείωση και απομειώνονται στο ανακτήσιμο ποσό όταν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις ότι ο Όμιλος μπορεί να μην εισπράξει ολόκληρο το ποσό που οφείλεται σύμφωνα με τους όρους των αντασφαλιστικών συμβάσεων.

15. Ασφαλιστικές απαιτήσεις και άλλοι χρεώστες

Οι ασφαλιστικές απαιτήσεις και άλλοι χρεώστες παρουσιάζονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης αφού αφαιρεθούν οι προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις που τυχόν να προκύψουν κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών.

Γίνεται ειδική πρόβλεψη όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ο Όμιλος δεν θα εισπράξει όλο το οφειλόμενο ποσό. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της απαίτησης και της εκτιμημένης ανακτήσιμης αξίας της, η οποία προσδιορίζεται ως η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, συμπεριλαμβανομένων των εκτιμώμενων ανακτήσιμων ποσών από εγγυήσεις και εμπράγματα εξασφαλίσεις, προεξοφλούμενων με το πραγματικό επιτόκιο της απαίτησης.

16. Φορολογία εισοδήματος

Η φορολογία εισοδήματος υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία και τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν στις χώρες όπου διεξάγονται οι εργασίες του Ομίλου και αναγνωρίζεται ως έξοδο στην περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα εισοδήματα. Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρεώσεως.

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

Αναγνωρίζονται αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης, μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, από τις οποίες θα προκύψουν φορολογητέα ποσά σε μελλοντικές περιόδους.

Αναγνωρίζονται αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για όλες τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές και για τις μεταφερόμενες μη χρησιμοποιημένες φορολογικές ζημιές όταν πιθανολογείται ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μπορούν να αξιοποιηθούν. Η πολιτική του Ομίλου είναι να μην αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία σχετικά με τα υπόλοιπα που σχετίζονται με το ΔΠΧΑ 16 (περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις).

Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων αναθεωρείται σε κάθε ημερομηνία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης και μειώνεται στο βαθμό που δεν πιθανολογείται ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων να χρησιμοποιηθεί μέρος ή το σύνολο των εκπεστέων προσωρινών διαφορών ή φορολογικών ζημιών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις επιμετρούνται στο ποσό που αναμένεται να ανακτηθεί από τις φορολογικές αρχές ή να καταβληθεί σε αυτές λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπίζονται, μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

Τρέχουσες και αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν προκύπτουν από την ίδια φορολογητέα επιχείρηση και αφορούν την ίδια φορολογική αρχή και όπου υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού.

17. Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Για τους σκοπούς της ενοποιημένης κατάστασης ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά και άλλες αξίες που είναι άμεσα ρευστοποιήσιμες ή αποπληρωτέες εντός τριών μηνών από την ημερομηνία απόκτησής τους, αφαιρουμένων των τραπεζικών παρατραβηγμάτων. Στην κατάσταση οικονομικής θέσης τα τραπεζικά παρατραβήγματα περιλαμβάνονται στις υποχρεώσεις και θεωρούνται βραχυπρόθεσμα.

18. Προβλέψεις για επιδικίες

Προβλέψεις για επιδικίες αναγνωρίζονται όταν: (α) ο Όμιλος έχει παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη) ως αποτέλεσμα ενός γεγονότος του παρελθόντος, (β) πιθανολογείται ότι θα απαιτηθεί μια εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για διακανονισμό της δέσμευσης και (γ) μπορεί να γίνει μια αξιόπιστη εκτίμηση για το ποσό της δέσμευσης.

19. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και μία χρηματοοικονομική υποχρέωση συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης, όταν ο Όμιλος έχει επί του παρόντος νομικά ισχυρό δικαίωμα να συμψηφίσει τα ποσά που αναγνωρίστηκαν και προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου, είτε να εισπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

20. Διαγραφή χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν εξοφλείται, δηλαδή όταν η υποχρέωση που καθορίζεται στο συμβόλαιο εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

21. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια. Η διαφορά ανάμεσα στην εύλογη αξία που εισπράττεται από τον Όμιλο κατά την έκδοση μετοχών και της ονομαστικής αξίας του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου, μεταφέρεται στο λογαριασμό αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

Η διαφορά αυτή μπορεί να ανακτηθεί με περιορισμένους τρόπους, οι οποίοι δεν περιλαμβάνουν τη διανομή μερίσματος και υπόκειται στις πρόνοιες του Περί Εταιρειών Νόμου σχετικά με τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου.

22. Μισθώσεις

Ο Όμιλος αξιολογεί κατά τη σύναψη της σύμβασης κατά πόσο μια σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση. Αυτό συμβαίνει εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα να ελέγχει τη χρήση ενός προσδιορισμένου περιουσιακού στοιχείου για μια χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος.

Ο Όμιλος ως μισθωτής

Ο Όμιλος εφαρμόζει μια ενιαία προσέγγιση αρχικής αναγνώρισης και επιμέτρησης για όλες τις μισθώσεις εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας. Ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων για τις πληρωμές μισθωμάτων και περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης για τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία.

A) Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

Ο Όμιλος αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης (δηλ. την ημερομηνία που το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο για χρήση). Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποτιμώνται στο κόστος μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης, προσαρμόζοντας τα επίσης για τυχόν αναπροσαρμογή των υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνει το ποσό των αναγνωρισμένων υποχρεώσεων μίσθωσης, το αρχικό άμεσο κόστος καθώς επίσης και τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης ή πριν από την ημερομηνία έναρξης, μείον τα κίνητρα μίσθωσης που ελήφθησαν. Τα περιουσιακά στοιχεία για δικαιώματα χρήσης αποσβένονται με τη μέθοδο σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της μικρότερης εκ των περιόδου μίσθωσης και την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των περιουσιακών στοιχείων, ως εξής:

- Ακίνητα – 4 με 6 έτη
- Οχήματα – 6 έτη

Εάν η ιδιοκτησία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου μεταβιβαστεί στον Όμιλο κατά το τέλος της μίσθωσης ή το κόστος αντανάκλα την άσκηση ενός δικαιώματος αγοράς, η απόσβεση υπολογίζεται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου. Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης υπόκεινται επίσης σε απομείωση.

B) Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μίσθωση που επιμετρώνται στην παρούσα αξία των πληρωμών που θα πραγματοποιηθούν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Οι πληρωμές μισθωμάτων περιλαμβάνουν σταθερές πληρωμές (συμπεριλαμβανομένων των σταθερών πληρωμών εντός της συμφωνίας) μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα, μεταβλητές μισθώσεις (που εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή ποσοστό) και ποσά που αναμένεται να καταβληθούν με εγγυήσεις υπολειμματικής αξίας. Οι πληρωμές μισθωμάτων περιλαμβάνουν επίσης το κόστος εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς που είναι ευλόγως βέβαιο ότι θα ασκηθεί από τον Όμιλο και πληρωμές ποινών για τον τερματισμό της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης υποδηλώνει ότι ο Όμιλος αναμένεται να ασκήσει το δικαίωμα τερματισμού. Οι μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων που δεν εξαρτώνται από ένα δείκτη ή ένα ποσοστό αναγνωρίζονται ως έξοδα κατά την περίοδο κατά την οποία συμβαίνει το γεγονός ή η κατάσταση που ενεργοποιεί την πληρωμή.

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

Κατά τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των πληρωμών μίσθωσης, ο Όμιλος χρησιμοποιεί το αυξητικό χρεωστικό της επιτόκιο κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, καθώς το επιτόκιο που εμπεριέχεται στη μίσθωση δεν είναι άμεσα προσδιορίσιμο. Μετά την ημερομηνία έναρξης, το ποσό των υποχρεώσεων από μίσθωμα αυξάνεται για να αντικατοπτρίζει την αύξηση των τόκων και μειώνεται για τις πληρωμές μισθωμάτων. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις αποτιμάται εκ νέου εάν υπάρχει τροποποίηση, μεταβολή της διάρκειας μίσθωσης, αλλαγή στις πληρωμές μισθωμάτων (π.χ. μεταβολές μελλοντικών πληρωμών που προκύπτουν από μεταβολή του δείκτη ή συντελεστή που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό αυτών των πληρωμών) ή μεταβολή στην αξιολόγηση του δικαιώματος αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

Γ) Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απαλλαγή από την αναγνώριση βραχυπρόθεσμης μίσθωσης στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (δηλ. εκείνες τις μισθώσεις που έχουν διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο από την ημερομηνία έναρξης και δεν περιλαμβάνουν δικαίωμα αγοράς). Ο Όμιλος εφαρμόζει την απαλλαγή από την αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας στις μισθώσεις που θεωρούνται χαμηλής αξίας. Οι πληρωμές μισθωμάτων για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η πολιτική του Ομίλου είναι να μην αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία σχετικά με τα υπόλοιπα που σχετίζονται με το ΔΠΧΑ 16 (περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις).

Ο Όμιλος ως ο εκμισθωτής

A) Λειτουργικές μισθώσεις

Όταν ο Όμιλος είναι ο εκμισθωτής σε μίσθωση που δεν εκχωρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που συνδέονται με την κυριότητα του μισθωτή (δηλαδή λειτουργική μίσθωση), τα έσοδα από τη μίσθωση αναγνωρίζονται ως «άλλα έσοδα» με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα αρχικά άμεσα κόστη που προκύπτουν για την απόκτηση λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται ως έξοδα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην ίδια βάση με τα έσοδα από μισθώσεις. Τα αντίστοιχα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται στον στην κατάσταση οικονομικής θέσης με βάση τη φύση τους.

Η τροποποίηση των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζεται λογιστικά από τον Όμιλο ως νέα μίσθωση από την ημερομηνία της τροποποίησης, με τυχόν προπληρωμένα ή δεδουλευμένα μισθώματα που αφορούν την αρχική μίσθωση να θεωρούνται μέρος των πληρωμών μισθωμάτων για τη νέα μίσθωση.

23. Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα

Οι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα είναι υποχρεώσεις για πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών του Ομίλου από προμηθευτές. Οι πιστωτές και τα οφειλόμενα έξοδα αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μετέπειτα παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα θεωρούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή κατά το συνήθη κύκλο εργασιών του Ομίλου εάν είναι μεγαλύτερος). Αν όχι, θεωρούνται ως μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Πολιτικών

24. Προπληρωμές

Οι προπληρωμές αποτιμώνται σε κόστος μείον προβλέψεις για απομείωση. Μια προπληρωμή θεωρείται ως μακροπρόθεσμη όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες που σχετίζονται με την προπληρωμή αναμένεται να αποκτηθούν μετά από ένα έτος ή όταν η προπληρωμή σχετίζεται με ένα περιουσιακό στοιχείο το οποίο θα χαρακτηριστεί ως μακροπρόθεσμο κατά την αρχική αναγνώριση. Οι προπληρωμές για την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων μεταφέρονται στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μόλις ο Όμιλος αποκτήσει τον έλεγχο του περιουσιακού στοιχείου και είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το περιουσιακό στοιχείο θα εισρεύσουν στον Όμιλο. Οι λοιπές προπληρωμές αποσβένονται στα αποτελέσματα όταν εισπράττονται τα αγαθά ή οι υπηρεσίες που αφορούν τις προπληρωμές.

Εάν υπάρχει ένδειξη ότι δεν θα ληφθούν τα περιουσιακά στοιχεία, τα αγαθά ή οι υπηρεσίες που σχετίζονται με προπληρωμή, η λογιστική αξία της προπληρωμής καταγράφεται αναλόγως και μια αντίστοιχη ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

25. Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους του Ομίλου αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου στο έτος που τα μερίσματα εγκρίνονται και δεν υπόκεινται πλέον στη δικαιοδοσία του Ομίλου. Πιο συγκεκριμένα, τα ενδιάμεσα μερίσματα αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στο έτος που εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου και στην περίπτωση τελικών μερισμάτων, αυτά αναγνωρίζονται στο έτος που εγκρίνονται από τους μετόχους του Ομίλου.

26. Συγκριτικές πληροφορίες

Τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση του τρέχοντος έτους. Λεπτομέρειες σχετικά με τις ανακατατάξεις και αναπροσαρμογές για προηγούμενα έτη, παρουσιάζονται στη Σημείωση 3.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

1. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΟΜΙΛΟ

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Universal για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, εγκρίθηκαν για έκδοση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 18 Μαΐου 2021.

Η Universal Life Insurance Public Company Ltd (η «Εταιρεία») ιδρύθηκε στην Κύπρο και είναι δημόσια εταιρεία σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου και του περί Φορολογίας του Εισοδήματος Νόμου της Κύπρου. Η Εταιρεία είναι η ιθύνουσα εταιρεία του Ομίλου Universal.

Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας βρίσκεται στη Λεωφόρο Διγενή Ακρίτα 85, 1070 Λευκωσία. Οι κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας και των θυγατρικών και συνδεδεμένων εταιρειών κατά τη διάρκεια του έτους συνέχισαν να είναι η διεξαγωγή ασφαλιστικών εργασιών κλάδων ζωής, ατυχημάτων και υγείας, η διαχείριση ταμείων αφυπηρέτησης και συντάξεων, η παροχή χρηματοοικονομικών υπηρεσιών και η επένδυση σε ακίνητα.

2. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΚΡΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, απαιτεί όπως η Διοίκηση του Ομίλου προβαίνει σε παραδοχές και εκτιμήσεις που επηρεάζουν τη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα παρουσιαζόμενα έσοδα και έξοδα κατά την υπό εξέταση περίοδο. Κατά συνέπεια τα πραγματικά αποτελέσματα πιθανόν να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές. Οι εκτιμήσεις αυτές εξετάζονται περιοδικά και όταν απαιτούνται αναπροσαρμογές αυτές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου στην οποία προκύπτουν. Οι κυριότερες παραδοχές και εκτιμήσεις σε σχέση με το μέλλον κατά την ημερομηνία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης, που εμπειρικλείουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν σημαντικές αναπροσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων εντός του επόμενου οικονομικού έτους, αναφέρονται πιο κάτω.

Ασφαλιστήρια συμβόλαια κλάδου ζωής

Για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια κλάδου ζωής γίνονται εκτιμήσεις σύμφωνα με τον αναμενόμενο αριθμό θανάτων για κάθε έτος που ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο. Ο Όμιλος βασίζει τις εκτιμήσεις αυτές σε τυποποιημένους διεθνείς πίνακες θνησιμότητας που αντικατοπτρίζουν ιστορικά την εμπειρία θνησιμότητας. Ο αναμενόμενος αριθμός θανάτων καθορίζει την αξία των πιθανών μελλοντικών ωφελημάτων που θα πληρωθούν. Η αξία αυτή συμβάλλει στον υπολογισμό επαρκών αποθεμάτων τα οποία παρακολουθούνται σε συσχετισμό με το αναμενόμενο εισόδημα από τα τρέχοντα και μελλοντικά ασφάλιστρα του Ομίλου.

Γίνονται επίσης εκτιμήσεις σε σχέση με το μελλοντικό εισόδημα από επενδύσεις, που προκύπτει από τα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιούνται για κάλυψη των υποχρεώσεων από ασφαλιστήρια συμβόλαια κλάδου ζωής. Αυτές οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τρέχουσες αποδόσεις των επενδύσεων και σε αναμενόμενες μελλοντικές εξελίξεις της αγοράς.

Εκτιμήσεις που αφορούν μελλοντικούς θανάτους, θεληματικούς τερματισμούς, αποδόσεις επενδύσεων και έξοδα διαχείρισης χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό της υποχρέωσης κατά τη διάρκεια της ζωής του συμβολαίου. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς οι εκτιμήσεις αυτές αναθεωρούνται και ελέγχονται για επάρκεια, με αντίστοιχες αναπροσαρμογές. Για την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων σε μεταβολές παραδοχών αναφερθείτε στην Σημείωση 26.

Ασφαλιστήρια συμβόλαια κλάδου ατυχημάτων και υγείας

Για τα συμβόλαια κλάδου ατυχημάτων και υγείας γίνονται εκτιμήσεις για το αναμενόμενο τελικό κόστος των απαιτήσεων που έχουν γνωστοποιηθεί στον Όμιλο όπως και των απαιτήσεων που έχουν επισυμβεί αλλά δεν έχουν γνωστοποιηθεί (I.B.N.R.) κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η εκτίμηση των απαιτήσεων γίνεται με βάση την εμπειρία του παρελθόντος και τα πραγματικά δεδομένα μέχρι την ημερομηνία ετοιμασίας των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Η ανάλυση της ευαισθησίας των αποτελεσμάτων σε μεταβολές παραδοχών αναφέρονται στην Σημείωση 26.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Εύλογη αξία ακινήτων για ίδια χρήση και ακινήτων για επένδυση

Η λογιστική πολιτική του Ομίλου σε σχέση τόσο με τα ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος για ίδια χρήση όσο και τα ακίνητα που κατέχονται για επένδυση απαιτεί την επιμέτρησή τους σε εύλογη αξία. Στην περίπτωση των ακινήτων που κατέχονται για ίδια χρήση, η εκτίμηση γίνεται σε τακτά διαστήματα ούτως ώστε η λογιστική αξία να μην διαφέρει ουσιωδώς από την εύλογη αξία, ενώ στην περίπτωση των ακινήτων για επένδυση η εύλογη αξία καθορίζεται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Οι εκτιμήσεις γίνονται από προσοντούχους εκτιμητές μέσω εφαρμογής μοντέλων αποτίμησης όπως συνίσταται από το Royal Institution of Chartered Surveyors και την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Εκτίμησης. Για τις εκτιμήσεις τους οι εκτιμητές έχουν χρησιμοποιήσει τη γνώση τους για την αγορά και την επαγγελματική τους κρίση και δεν έχουν βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών, λαμβάνοντας υπόψη ότι ο βαθμός της αβεβαιότητας είναι αυξημένος σε σχέση με την ύπαρξη μιας πιο ενεργούς αγοράς για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων. Ανάλογα με τη φύση του εν λόγω ακινήτου και την υπάρχουσα πληροφόρηση στην αγορά, για τον καθορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου μπορεί να απαιτηθεί η χρήση εκτιμήσεων όπως οι μελλοντικές ταμειακές ροές από το ακίνητο και ο κατάλληλος συντελεστής προεξόφλησης των ροών αυτών. Όλες αυτές οι εκτιμήσεις βασίζονται στις συνθήκες που επικρατούν στην τοπική αγορά κατά την ημερομηνία αναφοράς. Οι σχετικές εκτιμήσεις, αναλογα με την περίπτωση, εμπερικλείουν παραδοχές αυξημένης υποκειμενικότητας λόγω της έλλειψης επαρκών διαθέσιμων παρατηρήσιμων στοιχείων που να είναι άμεσα συγκρίσιμα με τα εν λόγω ακίνητα που αποτιμώνται. Οι παραδοχές και οι προκύπτουσες εκτιμήσεις υπόκεινται στις συνθήκες της αγοράς και δύναται να τροποποιηθούν ουσιωδώς με την πάροδο του χρόνου. Για αξιολόγηση τυχόν επιπτώσεων στην χρηματοοικονομική θέση και επίδοση του Ομίλου η Διεύθυνση καταρτίζει ανάλυση ευαισθησίας για ορισμένες σημαντικές παραδοχές. Οι σημαντικές εκτιμητικές αβεβαιότητες που προκύπτουν ως αποτέλεσμα της πανδημίας και της αναστολής/απόσυρσης του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος καθώς και τα σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα παρουσιάζονται στις Σημειώσεις 12 και 19. Για την ανάλυση της ευαισθησίας των αποτελεσμάτων σε μεταβολές σε σημαντικές παραδοχές αναφερθείτε στην Σημείωση 36.

Προβλέψεις για απομείωση αξίας των χρεωστών

Ο Όμιλος εξετάζει αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι δεν θα εισπράξει όλα τα οφειλόμενα ποσά. Οι ενδείξεις περιλαμβάνουν το ιστορικό αποπληρωμής, την οικονομική κατάσταση του οφειλέτη και τη ρευστοποιήσιμη αξία τυχόν εξασφαλίσεων. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό της απαίτησης και δημιουργείται πρόβλεψη για απομείωση της αξίας των χρεωστών. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων. Η θεώρηση του πιστωτικού κινδύνου είναι συνεχής. Η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης για απομείωση εξετάζονται τακτικά ώστε να περιορίζονται οι διαφορές μεταξύ των υπολογισθέντων και πραγματικών ζημιών από επισφαλείς απαιτήσεις. Η Διεύθυνση θεωρεί ότι το μεγαλύτερο πιστωτικό κίνδυνο το φέρουν τα υπόλοιπα που έχουν σχέση με δάνεια και απαιτήσεις. Μια μείωση στην εύλογη αξία των ενυπόθηκων ακινήτων σε σχέση με αυτά τα δάνεια θα οδηγούσε σε μια αύξηση της πρόβλεψης για απομείωση αυτών των δανείων ύψους €440 χιλιάδες.

Φόρος εισοδήματος

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται, και επομένως υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, στην Κύπρο και τη Ρουμανία. Ο προσδιορισμός της πρόβλεψης φόρου εισοδήματος απαιτεί εκτιμήσεις κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, αφού ο τελικός προσδιορισμός της φορολογίας είναι αβέβαιος. Όπου η τελική φορολογία διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν το έξοδο φορολογίας, τις φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις της περιόδου κατά την οποία γίνεται ο τελικός διακανονισμός με τις αρμόδιες φορολογικές αρχές. Αν το τελικό αποτέλεσμα (για τομείς που χρειάζονται κρίση) είχε 10% διαφορά από τους υπολογισμούς της Διεύθυνσης, ο Όμιλος θα έπρεπε να αυξήσει τις τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις κατά €23 χιλιάδες.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

3. ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΛΑΘΩΝ ΠΡΟΓΕΝΕΣΤΕΡΩΝ ΠΕΡΙΟΔΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

α) Διόρθωση λαθών προγενέστερων περιόδων

1. Αποθέματα ακινήτων

Μέχρι το 2019 ο Όμιλος ταξινομούσε τα ακίνητα που κατείχε στην εξαρτημένη θυγατρική εταιρεία Universal Golf Enterprises PLC ως 'Αποθέματα ακινήτων'. Το 2020 επαναξιολογώντας την κατάσταση και λαμβάνοντας υπόψη ότι τα ακίνητα αυτά κατέχονταν με σκοπό την επίτευξη κέρδους μέσω ενός αριθμού πιθανών ενεργειών που μπορούν να γίνουν, ο Όμιλος προχώρησε με τη διόρθωση της ταξινόμησης των εν λόγω ακινήτων σε 'Επενδύσεις σε ακίνητα'. Ως εκ του τούτου, έγιναν και οι απαραίτητες διορθώσεις στα συγκριτικά ποσά.

Η εκτιμημένη εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ήταν €37 241 987 στις 31 Δεκεμβρίου 2020 (2019: €45 147 000). Για τον προσδιορισμό της εκτιμημένης εύλογης αξίας, ο Όμιλος χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις και για τις οποίες υπάρχουν επαρκή διαθέσιμα στοιχεία για την επιμέτρηση της εκτιμημένης εύλογης αξίας, μεγιστοποιώντας τη χρήση σχετικών παρατηρήσιμων δεδομένων τα οποία είναι σημαντικά για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας.

Το μοντέλο αποτίμησης των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) εφαρμόστηκε από τον Όμιλο για τις επενδύσεις σε ακίνητα που βρίσκονται εντός του γενικού σχεδίου του έργου, ενώ η συγκριτική μέθοδος αγοράς, προσαρμοσμένη για συγκεκριμένες συνθήκες αγοράς και ιδιοκτησίας, εφαρμόστηκε για την εκτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα που βρίσκονται εκτός του γενικού σχεδίου του έργου (Σημ. 12).

Οι αναπροσαρμογές που έγιναν στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης και στα αποτελέσματα του Ομίλου, ως αποτέλεσμα των πιο πάνω για τη συγκριτική περίοδο έχουν ως ακολούθως:

Ενοποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Ως αρχικά αναφέρθηκε €000	Διόρθωση €000	Αναθεωρη- μένο €000
01/01/2019			
Περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	108 657	44 917	153 574
Αποθέματα ακινήτων	42 671	(42 671)	-
	<u>151 328</u>	<u>2 246</u>	<u>153 574</u>
Ίδια κεφάλαια			
Αδιανέμητα κέρδη	<u>3 389</u>	<u>2 246</u>	<u>5 635</u>
	Ως αρχικά αναφέρθηκε €000	Διόρθωση €000	Αναθεωρη- μένο €000
31/12/2019			
Περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	107 768	45 147	152 915
Αποθέματα ακινήτων	42 890	(42 890)	-
	<u>150 658</u>	<u>2 257</u>	<u>152 915</u>
Ίδια κεφάλαια			
Αδιανέμητα κέρδη	<u>5 179</u>	<u>2 257</u>	<u>7 436</u>

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

	Ως αρχικά αναφέρθηκε €000	Διόρθωση €000	Αναθεωρη- μένο €000
31/12/2019			
Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία σε ακίνητα	(3 483)	2 268	(1 215)
Κέρδη για το έτος μετά την φορολογία	4 326	11	4 337

2) Ακίνητα και εξοπλισμός

Ποσό ύψους €1 413 000 αφορά την εύλογη αξία συγκεκριμένων ακινήτων που μεταφέρθηκαν σε προηγούμενες χρονιές από την κατηγορία ακίνητα και εξοπλισμός στις επενδύσεις σε ακίνητα και για την οποία είχαν γίνει λανθασμένες εγγραφές μεταξύ του κόστους/εύλογης αξίας και των συσσωρευμένων αποσβέσεων. Δεν υπήρχε οποιαδήποτε επίδραση στην καθαρή λογιστική αξία των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων.

	Ως αρχικά αναφέρθηκε €000	Διόρθωση €000	Αναθεωρημένο €000
2019			
Κόστος ή εκτιμημένη εύλογη αξία			
1 Ιανουαρίου	18 253	(1 413)	16 840
31 Δεκεμβρίου	18 083	(1 413)	16 670

	Ως αρχικά αναφέρθηκε €000	Διόρθωση €000	Αναθεωρημένο €000
2019			
Αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου	1 413	(1 413)	-
31 Δεκεμβρίου	1 413	(1 413)	-

3) Διόρθωση λαθών προγενέστερων περιόδων σε σχέση με συμψηφισμούς υπολοίπων της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης

	Ως αρχικά αναφέρθηκε €000	Διόρθωση €000	Αναθεωρημένο €000
31/12/2019			
Περιουσιακά στοιχεία			
Χρεώστες και δεδουλευμένα έσοδα	2 397	(1 023)	1 374
Δάνεια και απαιτήσεις	4 068	1 043	5 111
Μερίδιο αντασφαλιστών στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	16 845	966	17 811
Ασφάλιστρα εισπρακτέα και άλλες ασφαλιστικές απαιτήσεις	6 300	2 934	9 234
Αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης	-	776	776

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Υποχρεώσεις

Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	3 949	2 988	6 937
Ασφαλιστικές υποχρεώσεις	30 331	(35)	30 296
Υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	304 625	776	305 401
Μερίδιο αντασφαλιστών στα αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης	-	967	967

1/1/2019

Περιουσιακά στοιχεία

	Ως αρχικά αναφέρθηκε €000	Διόρθωση €000	Αναθεωρημένο €000
Μερίδιο αντασφαλιστών στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	21 593	942	22 535
Ασφάλιστρα εισπρακτέα και άλλες ασφαλιστικές απαιτήσεις	14 730	3 936	18 666
Αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης	-	759	759

Υποχρεώσεις

Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	2 091	3 936	6 027
Υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	295 905	759	296 664
Μερίδιο αντασφαλιστών στα αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης	-	942	942

4) Διόρθωση λαθών προγενέστερων περιόδων σε σχέση με την Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Ως αρχικά αναφέρθηκε €000	Διόρθωση €000	Αναθεωρημένο €000
Καθαρή ταμειακή ροή από λειτουργικές δραστηριότητες (Σημ. 31)			
Κέρδη για το έτος πριν τη φορολογία	5 325	(11)	5 314
<i>Αναπροσαρμογές για:</i>			
Εισόδημα εισπρακτέο από επενδύσεις	(951)	(11)	(962)
Πρόβλεψη για απομείωση αποθέματος ακινήτων	(219)	219	-
Έξοδα από τόκους	-	251	251
(Αύξηση)/μείωση στην εύλογη αξία επενδύσεων και κέρδη από πώληση επενδύσεων	(15 679)	15 679	-
(Αύξηση)/μείωση στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	-	(32 479)	(32 479)
(Αύξηση)/μείωση στην εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	(894)	2 109	1 215

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Μεταβολή σε:

Αύξηση στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	7 689	277	7 966
Μείωση στα αναβαλλόμενα έξοδα κτίσης	-	(17)	(17)
Μείωση στο μερίδιο αντασφαλιστών στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	4 748	(24)	4 724
Αύξηση στο μερίδιο αντασφαλιστηρίων στα αναβαλλόμενα έξοδα κτίσης	-	25	25
Αύξηση στους πιστωτές και οφειλόμενα	1 855	(945)	910
Μείωση στα ασφάλιστρα εισπρακτέα και άλλες ασφαλιστικές απαιτήσεις	8 430	1 002	9 432
Μείωση στους χρεώστες και δεδουλευμένα έσοδα	197	1 034	1 231
Μείωση στις ασφαλιστικές υποχρεώσεις	(9 654)	(35)	(9 689)
Αύξηση στις υποχρεώσεις μισθώσεων	478	(478)	-
Ταμειακή ροή από λειτουργικές δραστηριότητες	2 651	(13 404)	(10 753)
Φόρος εισοδήματος που πληρώθηκε	(1 414)	22	(1 392)
Καθαρή ταμειακή ροή προς λειτουργικές δραστηριότητες	1 237	(13 382)	(12 145)

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ταμειακή ροή προς λειτουργικές δραστηριότητες	1 237	(13 382)	(12 145)
Ταμειακή ροή από επενδυτικές δραστηριότητες			
Καθαρές εισπράξεις από επενδύσεις σε ακίνητα	5	(5)	-
Καθαρές εισπράξεις/(πληρωμές) από πώληση και αγορά μεικτών αμοιβαίων μερισμάτων	9 802	(9 802)	-
Καθαρές πληρωμές για αγορά και πώληση και λήξη ομολόγων	(11 114)	11 114	-
Καθαρές εισπράξεις/(πληρωμές) για αγορά και πώληση μετοχών	15 394	(15 394)	-
Καθαρές εισπράξεις από δάνεια και ασφαλισμένους	181	(181)	-
Καθαρές πληρωμές για αγορά και πώληση ακινήτων και εξοπλισμού	(147)	147	-
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	(1 014)	1 014	-
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	-	(556)	(556)
Πληρωμές για αγορά χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	-	(45 958)	(45 958)
Εισπράξεις από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	-	76 492	76 492
Πληρωμές για δάνεια και ασφαλισμένους	-	(949)	(949)
Μείωση στις δεδουλευμένες καταθέσεις	-	14	14
Πληρωμές για αγορά ακινήτων και εξοπλισμού	-	(181)	(181)
Καθαρή ταμειακή ροή (για)/από επενδυτικές δραστηριότητες	(3 132)	15 754	12 622

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Ταμειακή ροή για χρηματοδοτικές δραστηριότητες

Δικαιώματα μειοψηφίας	2 107	(2 107)	-
Έξοδα από τόκους που πληρώθηκαν	-	(251)	(251)
Καθαρή ταμειακή ροή από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	1 535	(2 358)	(823)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	(360)	14	(346)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών την 1 Ιανουαρίου	(2 517)	(1 092)	(3 609)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στις 31 Δεκεμβρίου	(2 877)	(1 078)	(3 955)

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

β. Αναταξινόμηση συγκριτικών πληροφοριών

Οι ακόλουθες συγκριτικές πληροφορίες έχουν αναταξινομηθεί για να συνάδουν με αλλαγές στην παρουσίαση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων του τρέχοντος έτους. Η Διεύθυνση αξιολόγησε πως η παρουσίαση μιας ενιαίας Κατάστασης Συνολικών Εισοδημάτων που να περιλαμβάνει τα αποτελέσματα της Ενοποιημένης Κατάστασης Λογαριασμού Αποτελεσμάτων τόσο του Έκτατου Ασφαλείων Ζωής και Ετήσιων Προσόδων όσο και του Έκτατου Ασφαλείων Ατυχημάτων και Υγείας αποτελεί μια πιο σχετική απεικόνιση της συνολικής επίδοσης του Ομίλου. Δεν υπήρχε οποιαδήποτε επίδραση στα αποτελέσματα από την εν λόγω αλλαγή στην παρουσίαση.

Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

	Όπως έχει δηλωθεί αρχικά €000	Αναταξινο- μήσεις €000	Διόρθωση λαθών	Όπως έχει αναταξινομηθεί €000
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019				
Μεταφορά από Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων Κλάδου:				
Ασφαλείων ζωής και ετήσιων προσόδων	5 900	(5 900)	-	-
Ασφαλείων ατυχημάτων και υγείας	869	(869)	-	-
Κόστος σχεδίου εθελούσιας αποχώρησης	(1 905)	1 905	-	-
Καθαρά κέρδη από άλλες εργασίες	578	(578)	-	-
Έσοδα				
Ασφάλιστρα		106 421	-	106 421
Αντασφάλιστρα	-	(43 467)	-	(43 467)
Προμήθειες από αντασφαλιστές και άλλες προμήθειες	-	9 032	-	9 032
Εισόδημα από επενδύσεις και λοιπά έσοδα	-	962	-	962
Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	-	(3 483)	2 268	(1 215)
Καθαρό κέρδος στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	-	13 990	-	13 990
Έξοδα				
Μεικτές πληρωμές σε ασφαλισμένους	-	(78 321)	-	(78 321)
Μερίδιο αντασφαλιστών στις πληρωμές σε ασφαλισμένους	-	34 716	-	34 716
Μεικτή μεταβολή στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	-	(8 568)	-	(8 568)
Μερίδιο αντασφαλιστών στη μεταβολή στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	-	(4 847)	-	(4 847)
Μεικτή μεταβολή στα αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης	-	17		17
Μερίδιο αντασφαλιστών στα αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης	-	25		25
Λειτουργικά έξοδα		(13 191)		(13 191)
Προμήθειες σε αντιπροσώπους ασφαλείων		(9 956)		(9 956)
Συναλλαγματικές διαφορές		2		2
Μεταβολή στο μη καταμετρηθέν πλεόνασμα		(30)		(30)
Έξοδα από διαχείριση ταμείων αφυπηρέτησης και συντάξεων		(12)		(12)
Έξοδα από τόκους	-	(251)		(251)

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

4. ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

	2020 €000	2019 €000
Κλάδος ασφαλειών ζωής και ετησίων προσόδων		
Έσοδα από τόκους	383	424
Μερίσματα από επενδύσεις σε μετοχές	287	384
Έσοδα από ενοίκια για εκμισθώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	130	151
	800	959
Κλάδος ασφαλειών ατυχημάτων και υγείας		
Έσοδα από τόκους	-	3
	800	962

5. ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΞΟΔΩΝ

	2020 €000	2019 €000
Μισθοί και εισφορές εργοδότη	6 397	6 724
Ωφελήματα αφυπηρέτησης προσωπικού	443	515
Αμοιβή μελών Διοικητικού Συμβουλίου:		
- Δικαιώματα	161	144
- Απολαβές υπό εκτελεστική ιδιότητα	246	197
- Εισφορές εργοδότη	32	30
Κόστος σχεδίου εθελούσιας αποχώρησης	-	1 905
Δικηγορικά και άλλα επαγγελματικά έξοδα	327	343
Αποσβέσεις ακινήτων και εξοπλισμού	284	289
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	178	539
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	90	383
Κέρδος από πώληση και διαγραφή ακινήτων και εξοπλισμού και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(7)	(2)
Έξοδα για ενοίκια για εκμισθώσεις εκμετάλλευσης κτιρίων	7	8
Έξοδα διαφήμισης και προβολής	346	299
Έξοδα επιδιόρθωσης και συντήρησης	469	393
Τηλεπικοινωνίες και ταχυδρομικά έξοδα	190	244
Έξοδα διαχείρισης κτιρίων και σχετικές προμήθειες	274	283
Εκτυπώσεις και γραφική ύλη	170	159
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	1 230	738
	10 837	13 191

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνουν αμοιβές (συμπεριλαμβανομένων των φόρων) των ανεξάρτητων ελεγκτών της Εταιρείας PricewaterhouseCoopers Ltd για το 2020 και Ernst & Young Cyprus Limited για το 2019, για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν ως ακολούθως:

	2020 €000	2019 €000
Ιθύνουσας Εταιρείας:		
- Αμοιβές για έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	92	109
- Αμοιβές για φορολογικές υπηρεσίες	3	3
- Αμοιβές για λοιπές υπηρεσίες	29	37
Θυγατρικών εταιρειών:		
- Αμοιβές για έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	30	30
- Αμοιβές για φορολογικές υπηρεσίες	2	2

6. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΙΟΨΗΦΙΑΣ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 η Εταιρεία κατείχε το 94,14% του μετοχικού κεφαλαίου της Universal Golf Enterprises PLC (βλέπε Σημείωση 8) και ως αποτέλεσμα προέκυψαν δικαιώματα μειοψηφίας. Το δικαίωμα ψήφου δεν διαφέρει από το ποσοστό που έχουν.

Τα οικονομικά στοιχεία της Universal Golf Enterprises Plc, η οποία είναι εταιρεία εγγεγραμμένη στη Κύπρο, στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 είχαν ως ακολούθως:

	2020 €000	2019 €000
Επενδύσεις σε ακίνητα	37 242	45 147
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	16	50
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	37 349	45 281
Σύνολο υποχρεώσεων	9 594	8 783
Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	(8 479)	(320)
Ζημιές μετά τη φορολογία	(8 743)	(795)

7. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

	2020 €000	2019 €000
Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων		
Εταιρικός φόρος	1 716	1 029
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα	4	3
Αναβαλλόμενη φορολογία	(506)	(55)
Σύνολο φορολογίας	1 214	977

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Ανάλυση της χρέωσης για φορολογία

	2020 €000	2019 €000
Φόρος προς 1,5% των μεικτών ασφαλιστρών κλάδου ασφαλειών ζωής στην Κύπρο	834	805
Φόρος προς 12,5% του φορολογητέου εισοδήματος του κλάδου ατυχημάτων και υγείας	882	224
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα	4	3
Αναβαλλόμενη φορολογία	(506)	(55)
Σύνολο φορολογίας	1 214	977

Η συμφωνία της φορολογίας με τα κέρδη πριν τη φορολογία με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές παρουσιάζεται πιο κάτω:

	2020 €000	2019 €000
Κέρδη πριν τη φορολογία	1 129	5 337
Φόρος με τους κανονικούς συντελεστές στην Κύπρο	266	667
Φόρος με τους κανονικούς συντελεστές στη Ρουμανία	(30)	-
Φορολογική επίδραση: - δαπανών που δεν εκπίπτουν	1 151	522
- εσόδων που δεν φορολογούνται	(177)	(215)
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα	4	3
	1 214	977

Κύπρος

Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος αποτελείται από το φόρο στις ασφαλιστικές εργασίες και άλλα κέρδη. Η φορολογία ασφαλιστικών εργασιών υπόκειται σε ειδικές φορολογικές διατάξεις. Ο φόρος εισοδήματος πληρωτέος αναφορικά με τις ασφαλιστικές εργασίες κλάδου ζωής είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ:

(α) του φόρου που υπολογίζεται με συντελεστή 12,5% (2019: 12,5%) στο φορολογητέο εισόδημα που αναλογεί στους μετόχους και που αποτελείται από τα καθαρά έσοδα/έξοδα στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού εσόδων κλάδου ασφαλειών ζωής και ετήσιων προσόδων και

(β) του φόρου που υπολογίζεται με συντελεστή 1,5% στα μεικτά ασφάλιστρα (ελάχιστος φόρος).

Η χρέωση για φορολογία ασφαλιστικών εργασιών κλάδου ζωής στα έτη 2020 και 2019 αντιπροσωπεύει τον ελάχιστο φόρο.

Ο φόρος εισοδήματος αναφορικά με τον κλάδο ασφαλειών ατυχημάτων και υγείας και τις χρηματοοικονομικές εργασίες υπολογίζεται με συντελεστή 12,5% (2019: 12,5%) στο φορολογητέο εισόδημα του έτους.

Φορολογικές ζημιές ύψους €174 988 (2019: €169 626) προκύπτουν από τις δραστηριότητες των κυπριακών θυγατρικών εταιρειών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, οι φορολογικές ζημιές μπορούν να μεταφερθούν και να συμψηφιστούν με φορολογητέα εισοδήματα των επόμενων πέντε ετών από την ημερομηνία αναφοράς. Οι φορολογικές ζημιές του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, μπορούν να συμψηφιστούν με μελλοντικά φορολογητέα κέρδη μέχρι το έτος 2025 (2019: μέχρι το 2024).

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογία για τις πιο πάνω ζημιές εφόσον δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν πριν από τη λήξη τους.

Έκτακτη εισφορά για την άμυνα

Η έκτακτη εισφορά για την άμυνα υπολογίστηκε με συντελεστή 3% στα εισοδήματα από ενοίκια.

Ρουμανία

Φόρος εισοδήματος

Από τις δραστηριότητες των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου (Priority Properties Srl και Unilife Properties Srl) στη Ρουμανία προκύπτουν φορολογικές ζημιές. Το υπόλοιπο των φορολογικών ζημιών στις 31 Δεκεμβρίου 2020 ήταν €4 978 000 (2019: €4 298 000). Η φορολογία στις εταιρείες αυτές υπολογίζεται με συντελεστή 3% επί των καθαρών κερδών (2019: 3%). Οι ζημιές αυτές μεταφέρονται και μπορούν να χρησιμοποιηθούν έναντι μελλοντικών φορολογικών κερδών για επτά χρόνια όπως φαίνεται πιο κάτω:

	€000	Μεταφέρονται μέχρι
2014	566	2021
2015	765	2022
2016	1 323	2023
2017	636	2024
2018	1 008	2025
2019	-	2026
2020	680	2027
Σύνολο	4 978	

Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση για τις πιο πάνω ζημιές εφόσον δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν πριν από τη λήξη τους.

Ενοποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	2020	2019
	€000	€000
Φορολογία εισπρακτέα	380	380
Φορολογία πληρωτέα	877	1 015

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Αναβαλλόμενη φορολογία

Το υπόλοιπο της αναβαλλόμενης φορολογίας αφορά:

	2020 €000	2019 €000
Εταιρεία		
Διαφορά στις φορολογικές εκπτώσεις μείον αποσβέσεις	(813)	(797)
Επανεκτιμήσεις επενδύσεων σε ακίνητα	(4 135)	(4 303)
	(4 948)	(5 100)
Θυγατρικές εταιρείες		
Επανεκτιμήσεις επενδύσεων σε ακίνητα	(2 134)	(2 591)
	(7 082)	(7 691)

Αναβαλλόμενη φορολογία

Η κίνηση της αναβαλλόμενης φορολογίας έχει ως ακολούθως:

	Διαφορά μεταξύ αποσβέσεων και εκπτώσεων φθοράς €000	Επανεκτίμηση €000	€000
Την 1 Ιανουαρίου 2019	(807)	(6 981)	(7 788)
Κέρδη για το έτος	10	45	55
Άλλα συνολικά εισοδήματα	-	42	42
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 / 1 Ιανουαρίου 2020	(797)	(6 894)	(7 691)
 (Ζημιές)/κέρδη για το έτος	 (16)	 516	 500
Άλλα συνολικά έξοδα	-	109	109
Στις 31 Δεκεμβρίου 2020	(813)	(6 269)	(7 082)

8. ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Universal Insurance Agency Ltd

Universal Properties Ltd

Priority Properties Srl

Unilife Properties Srl

Universal Golf Enterprises PLC

Corenca Investments PLC (πρώην Universal Investments PLC)

Wizcode Ltd (πρώην Universal Nominees Ltd)

Towmetre Ltd (πρώην Universal Securities Ltd)

Παροχή ασφαλιστικών υπηρεσιών γενικού κλάδου ως αντιπρόσωπος

Ιδιοκτησία γης

Ιδιοκτησία γης

Ιδιοκτησία γης

Ανάπτυξη του Limassol Hills Golf Project

Επενδυτικός οργανισμός κλειστού τύπου

Εργασίες καταπιστευματοδόχου

Δεν διεξάγει εργασίες

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Όλες οι πιο πάνω εταιρείες ιδρύθηκαν και διεξάγουν εργασίες στην Κύπρο, εκτός από τις Priority Properties Srl και Unilife Properties Srl που ιδρύθηκαν στη Ρουμανία και κατέχουν ακίνητα. Όλες είναι πλήρως εξηρημένες τόσο κατά το 2020 όσο και κατά το 2019 εκτός από την Universal Golf Enterprises PLC στην οποία κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2020 η Εταιρεία κατείχε το 94,14% (2019: 94,14%) του μετοχικού κεφαλαίου της (βλέπε Σημείωση 9). Στις 19 Δεκεμβρίου 2018 οι εταιρείες Corenca Investments PLC, Wizcode Ltd και Towmetre Ltd υπέβαλαν αίτηση στον Έφορο Εταιρειών για διαγραφή τους από το μητρώο του.

9. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προτείνει την καταβολή μερίσματος για το 2020.

Όσον αφορά το 2019, σε έκτακτη γενική συνέλευση που πραγματοποιήθηκε στις 27 Νοεμβρίου 2019 αποφασίσθηκε η διανομή μερίσματος από τα κέρδη του 2017 ύψους €0,175 ανά συνήθη μετοχή της Εταιρείας υπό τον όρο ότι το καθαρό πληρωτέο μέρισμα που αναλογεί στον κάθε μέτοχο ο οποίος κατέχει ποσοστό πέραν του 4% του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, δηλαδή πέραν των 579 569 μετοχών, δεν θα του καταβληθεί σε μετρητά αλλά θα του καταβληθεί σε είδος υπό μορφή πλήρως εξοφλημένων μετοχών της θυγατρικής της εταιρείας Universal Golf Enterprises PLC ονομαστικής αξίας €0,01 στη τιμή των €1,06 η κάθε μία.

Το μέρισμα καταβλήθηκε στους μετόχους στις 18 Δεκεμβρίου 2019 και ανήλθε στο ποσό των €2 535 617. Ποσό €42 033 αποκόπηκε στην πηγή για έκτακτη αμυντική εισφορά που εφαρμόζεται, με βάση τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Κυπριακής Δημοκρατίας Νόμο και ποσό €4 203 για εισφορά στο Γενικό Σχέδιο Υγείας.

10. ΜΕΤΡΗΤΑ ΚΑΙ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΕΣ

	2020	2019
	€000	€000
Μετρητά και καταθέσεις στις τράπεζες	2 415	2 157
Καταθέσεις που αποτελούν επενδύσεις των ασφαλιστικών εργασιών, των ταμείων αφυπηρέτησης και συντάξεων και λοιπές καταθέσεις που σχετίζονται με ασφαλιστικές δραστηριότητες	26 414	40 769
	28 829	42 926

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών τα μετρητά και οι καταθέσεις στην τράπεζα και τα τραπεζικά παρατραβήγματα περιλαμβάνουν:

	2020	2019
	€000	€000
Μετρητά και καταθέσεις στη τράπεζα	2 415	2 157
Τραπεζικά παρατραβήγματα	(884)	(5 034)
Δεσμευμένες καταθέσεις	(184)	(1 078)
	1 347	(3 955)

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

	2020	2019
	€000	€000
Ευρώ	28 751	42 926
Άλλα	78	-
	28 829	42 926

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Τα μετρητά και οι καταθέσεις στις τράπεζες φέρουν τόκο από 0% - 0,05% ετησίως (2019: 0% - 1% ετησίως) και αφορούν καταθέσεις που λήγουν εντός ενός έτους.

Ποσό €183 894 (2019: €1 078 157) είναι δεσμευμένο από τραπεζικά ιδρύματα για παροχή τραπεζικών εγγυήσεων που απαιτούνται για τις εργασίες του Ομίλου.

Το τραπεζικό παρατράβηγμα είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση και δεν είναι εξασφαλισμένο.

11. ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΚΑΙ ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ

	2020	2019
	€000	€000
Χρεώστες	1 374	1 374

Οι πιο πάνω χρεώστες προκύπτουν κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών του Ομίλου, είναι εισπρακτέοι σε πρώτη ζήτηση και δεν φέρουν τόκο. Λόγω του βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα τους, η λογιστική τους αξία θεωρείται ότι είναι η ίδια με την εύλογη τους αξία. Κανένα από τα πιο πάνω υπόλοιπα δεν είναι ληξιπρόθεσμο ή απομειωμένο.

12. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	2020	2019
	€000	Αναθεωρημένα €000
1 Ιανουαρίου	152 915	153 574
Αγορές	574	556
Πωλήσεις	(84)	-
Ακίνητα που μεταferθηκαν από τις επενδύσεις σε ακίνητα στα πάγια περιουσιακά	(692)	-
Ακίνητα που μεταφέρθηκαν από τα πάγια περιουσιακά στις επενδύσεις σε ακίνητα	876	-
Επανεκτίμηση	(16 004)	(1 215)
31 Δεκεμβρίου	137 585	152 915
Επενδύσεις σε ακίνητα που συνδέονται με ασφαλιστικά επενδυτικά σχέδια	54 714	60 010
Άλλες επενδύσεις σε ακίνητα	82 871	92 905
	137 585	152 915

Στο ποσό που αφορά 'Άλλες επενδύσεις σε ακίνητα' περιλαμβάνεται η αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της θυγατρικής εταιρείας Universal Golf Enterprises PLC, ύψους €37 242 χιλιάδων εκ των οποίων ένα μέρος αυτού του ποσού είναι κατανομημένο σε ασφαλιστικά επενδυτικά ταμεία μέσω των μετοχών που κατέχουν αυτά τα ταμεία στη θυγατρική εταιρεία Universal Golf Enterprises PLC. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις επενδύσεις που περιλαμβάνονται σε ασφαλιστικά επενδυτικά σχέδια συνδεδεμένα με μονάδες αναφερθείτε στη Σημείωση 17.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Το εισόδημα από ενοίκια σε επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 4) €130 000 (2019: €151 000) περιλαμβάνει ποσό €89 000 (2019: €41 000) ενοικίων από επενδύσεις που συνδέονται με ασφαλιστικά επενδυτικά σχέδια.

Η μεταβολή στην εκτιμημένη εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα κατά τη διάρκεια του έτους καταχωρείται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούνται από γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα στην Κύπρο, οικόπεδα και αγροτεμάχια στην Κύπρο και στην Ρουμανία και οικιστικά ακίνητα στην Κύπρο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα βασίζεται σε εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητους προσοντούχους εκτιμητές, οι οποίοι έχουν πρόσφατη εμπειρία των περιοχών και των κατηγοριών των ακινήτων υπό εκτίμηση. Οι επιμετρήσεις εύλογης αξίας των ακινήτων ταξινομούνται στο 3ο επίπεδο της ιεραρχίας εύλογης αξίας.

Οι εκθέσεις εκτιμήσεων των ανεξάρτητων εκτιμητών που αφορούν τα γεωργικά τεμάχια του Ομίλου που βρίσκονται εντός των κοινοτικών ορίων των χωριών Γούρι, Καλό Χωριό Ορεινής, Κλήρου και Φικάρδου καθώς και του Πάνω Πύργου Τηλλυρίας της επαρχίας Λευκωσίας, που εμπίπτουν στην Πολεοδομική Ζώνη Γ3, στηρίζονται στις Πολεοδομικές δυνατότητες των εν λόγω ακινήτων, όπου λόγω της μεγάλης τους έκτασης είναι δυνατό να τύχουν εκμετάλλευσης στα πλαίσια των προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής για Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Χρήσεων (Κεφ. 9.6 Δήλωσης Πολιτικής). Οι προαναφερθείσες περιοχές αποτελούν μοναδικά αποθέματα κτημοσύνης ενοποιημένων μεγάλων εκτάσεων με ιδιαίτερα ελκυστικά φυσικά χαρακτηριστικά, τα οποία αποτελούν πλεονεκτήματα που δεν μπορούν εύκολα να αποκτηθούν.

Τα πιο πάνω χαρακτηριστικά δικαιολογούν, κατά την άποψη της Διεύθυνσης, την προσθήκη ποσοστού υπεραξίας στην αγοραία αξία των πιο πάνω γεωργικών τεμαχίων όπως προκύπτει από την υφιστάμενη χρήση τους, αφενός λόγω της αξίας συνενώσεως μικρότερων τεμαχίων γης και αφετέρου λόγω των προοπτικών ανάπτυξης που δημιουργούνται από την ενδεχόμενη εξασφάλιση των απαιτούμενων πολεοδομικών αδειών για ένταξη τους σε ζώνες ανάπτυξης. Ταυτόχρονα, δεδομένης της ιδιαιτερότητας των εν λόγω τεμαχίων η ελκυστικότητά τους δυνατόν να περιορίζεται σε κάποιο βαθμό από τις πιθανές δυσκολίες ρευστοποίησης, της μειωμένης εμπορευσιμότητας και της μεγάλης κεφαλαιουχικής δαπάνης που απαιτείται για αγορά τέτοιων μεγάλων ιδιοκτησιών.

Η μεθοδολογία υπολογισμού του ποσοστού υπεραξίας περιλαμβάνει την εκτίμηση της δυνητικής αξίας που θα είχαν οι εν λόγω γεωργικές εκτάσεις από την αλλαγή στην υπάρχουσα χρήση τους, αντικατοπτρίζοντας την προοπτική ένταξης τους σε ζώνες ανάπτυξης εάν εξασφάλιζαν όλες τις απαιτούμενες πολεοδομικές άδειες. Ακολούθως, η εν λόγω δυνητική αξία πολλαπλασιάζεται με ένα ποσοστό πιθανότητας επιτυχίας και το αποτέλεσμα που προκύπτει προστίθεται στην αγοραία αξία των γεωργικών εκτάσεων με την υφιστάμενη τους χρήση.

Επιπρόσθετα, η νέα πραγματικότητα που προκύπτει από την παρατεταμένη υγειονομική κρίση και την αναστολή/απόσυρση του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος δημιουργεί πρωτοφανή δεδομένα και κατά συνέπεια οι εκτιμήσεις από τους ανεξάρτητους εκτιμητές υπόκεινται σε "ουσιώση αβεβαιότητα εκτίμησης" (material valuation uncertainty) όπως ορίζεται από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020) και οι εκτιμώμενες αξίες έχουν βασιστεί κυρίως στην ανάλυση και επεξεργασία συγκριτικών δεδομένων πριν την πανδημία Covid-19. Αυτή η αναφορά υποδεικνύει λιγότερη βεβαιότητα και κατά συνέπεια ψηλότερο βαθμό προσοχής στις εκτιμήσεις των ακινήτων ως αποτέλεσμα της επίδρασης της πανδημίας Covid-19 και του τερματισμού του Κυπριακού επενδυτικού προγράμματος. Το γεγονός αυτό αντιπροσωπεύει μια σημαντική αβεβαιότητα εκτίμησης σε σχέση με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Τα στοιχεία στα οποία βασίστηκαν οι εκτιμητές αποτελούν συγκριτικά στοιχεία πριν την εξάπλωση της πανδημίας και πριν μπου οι περιορισμοί στην ελεύθερη διακίνηση. Οι περιορισμοί στη διακίνηση καθιστούν τις νέες συναλλαγές σχεδόν αδύνατες, στοιχείο απαραίτητο για τη σύσταση αποτιμήσεων βάση του ορισμού της αγοραίας αξίας και της εύλογης αξίας.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

(α) Επενδύσεις σε ακίνητα εκτός των οικοπέδων για ανάπτυξη Golf

Περιγραφή των τεχνικών αποτίμησης και των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

31 Δεκεμβρίου 2020

Κατηγορία	Εκτίμηση 2020 €000	Τεχνική αποτίμησης	Σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα	Διακύμανση αξιών 2020
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα που επιμετρούνται με την συγκριτική μέθοδο αγοράς	5 060	Συγκριτική μέθοδος αγοράς	Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ	€1 648 - €1 800
			Εμβαδό σε τ.μ	2 887
			Υψηλότερη και βέλτιστη χρήση	Υφιστάμενη
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα όπου επιμετρούνται με την συγκριτική μέθοδο αγοράς και μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	2 648	Συγκριτική μέθοδος αγοράς και Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	Ετήσια εκτιμημένη αξία ενοικίου ανά τ.μ.	€62 - €118
			Συντελεστής ετήσιας μισθωτικής απόδοσης ("yield")	5,00% - 6,00%
			Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ	€1 203 - €2 757
			Εμβαδό σε τ.μ	1 632
			Υψηλότερη και βέλτιστη χρήση	Υφιστάμενη
Αγροτεμάχια - Πάνω Πύργος Τηλλυρίας	14 996	Συγκριτική μέθοδος αγοράς	Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ. πριν το ποσοστό υπεραξίας	€8 - €15
			Εμβαδό σε τ.μ	1 278 893
			Υψηλότερη και βέλτιστη χρήση	Ανάπτυξη μεγάλων έργων
			Ποσοστό υπεραξίας	35,00%

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Αγροτεμάχια – Καλό Χωριό, Γούρρι, Κλήρου, Φικάρδου της θυγατρικής εταιρείας Universal Properties Ltd	15 728	Συγκριτική μέθοδος αγοράς	Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ. πριν το ποσοστό υπεραξίας	€5 - €16
			Εμβαδό σε τ.μ.	1 404 419
			Υψηλότερη και βέλτιστη χρήση	Ανάπτυξη μεγάλων έργων
Λοιπά Οικόπεδα και αγροτεμάχια	51 838	Συγκριτική μέθοδος αγοράς	Ποσοστό υπεραξίας	20,00%
			Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ	€2 - €149
			Εμβαδό σε τ.μ	3 223 498
Οικιστική	2 379	Συγκριτική μέθοδος αγοράς	Υψηλότερη και βέλτιστη χρήση	Υφιστάμενη
			Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ	€550 - €1 410
			Εμβαδό σε τ.μ	2 284
Οικόπεδα στην Ρουμανία	7 694	Συγκριτική μέθοδος αγοράς	Υψηλότερη και βέλτιστη χρήση	Υφιστάμενη
			Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ	€3 - €46
			Εμβαδό σε τ.μ	996 594
			Υψηλότερη και βέλτιστη χρήση	Υφιστάμενη
Σύνολο	100 343			

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

Κατηγορία	Τεχνική αποτίμησης	Σημαντικές μη παρατηρήσιμες εισροές	Διακύμανση αξιών (μέσος όρος)
2019			
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα	Συγκριτική μέθοδος αγοράς και Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	Ετήσια εκτιμημένη αξία ενοικίου ανά τ.μ.	€68-€250
		Συντελεστής ετήσιας μισθωτικής απόδοσης ("yield")	5,00%-6,00%
		Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ.	€1 057 - €4 182
		Εμβαδό σε τ.μ.	Συνολικό 3 826
Οικόπεδα και αγροτεμάχια	Συγκριτική μέθοδος αγοράς	Υψηλότερη και βέλτιστη χρήση	Υφιστάμενη
		Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ.	€10 - €34
		Εμβαδό σε τ.μ.	Συνολικό 6 903 046
		Υψηλότερη και βέλτιστη χρήση	Υφιστάμενη
Οικιστική	Συγκριτική μέθοδος αγοράς	Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ.	€1 451 - €1 647
		Εμβαδό σε τ.μ.	Συνολικό 2 761
		Υψηλότερη και βέλτιστη χρήση	Υφιστάμενη

Η συγκριτική μέθοδος αγοράς βασίζεται στη σύγκριση με ακίνητα που παρουσιάζουν παρόμοια φυσικά και νομικά χαρακτηριστικά τόσο στην υπό εξέταση περιοχή όσο και σε άλλες περιοχές. Τα εν λόγω συγκριτικά στοιχεία έχουν συλλεχθεί από το αρχείο του κτηματολογίου και έχουν αξιολογηθεί λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, την τοποθεσία, τα πολεοδομικά δεδομένα και τυχόν περιορισμούς στη χρήση και τα χαρακτηριστικά της άμεσης και ευρύτερης περιοχής.

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος προσδιορίζει την αξία του ακινήτου κεφαλαιοποιώντας το ετήσιο μίσθωμα με το συντελεστή ετήσιας μισθωτικής απόδοσης ("yield") και εφαρμόζεται κατά περίπτωση με βάση τη γνώση της αγοράς, τα ευρύτερα αποδεκτά επίπεδα αποδόσεων εισοδηματικών ακινήτων κατά τύπο ακινήτου και ελκυστικότητα της περιοχής και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της. Η μεθοδολογία που χρησιμοποιείται δεν υποθέτει ούτε άμεση ούτε συνεχιζόμενη ενοικίαση του υπό εξέταση ακινήτου και η απόδοση που χρησιμοποιείται για την κεφαλαιοποίηση του ενοικίου λαμβάνει υπόψη τον κίνδυνο να παραμείνει κενό το ακίνητο μέχρι την εξεύρεση νέου ενοικιαστή.

Οι περιορισμένες πληροφορίες (έλλειψη επαρκούς αριθμού συγκριτικών πωλήσεων) και τα χαμηλά επίπεδα ρευστότητας και δραστηριότητας στην αγορά έχουν επηρεάσει το βαθμό βεβαιότητας στη διεξαγωγή εκτιμήσεων. Για την αναλύση ευαισθησίας της επιμέτρησης της εύλογης αξίας στις μεταβολές σε μη παρατηρήσιμα δεδομένα, γίνεται αναφορά στην Σημείωση 36.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

(β) Επενδύσεις σε ακίνητα που αφορούν οικόπεδα για ανάπτυξη Golf

Το μοντέλο αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) εφαρμόστηκε από τον Όμιλο για τα ακίνητα που βρίσκονται εντός του γενικού σχεδίου του έργου, ενώ η συγκριτική μέθοδος αγοράς, προσαρμοσμένη για συγκεκριμένες συνθήκες αγοράς και ιδιοκτησίας, εφαρμόστηκε για την εκτίμηση των ακινήτων που βρίσκονται εκτός του γενικού σχεδίου του έργου.

Ωστόσο, πρέπει να τονιστεί η εξάρτηση της ζήτησης και κατ' επέκταση των τιμών του εν λόγω έργου στο Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα (Σχέδιο Πολιτογράφησης). Η πρόσφατη αναστολή/απόσυρση του προγράμματος αναμένεται να οδηγήσει σε αρνητικό επηρεασμό των τιμών/αξιών των ακινήτων γενικότερα. Το γεγονός αυτό έχει ληφθεί υπόψη από τους ανεξάρτητους εκτιμητές τόσο κατά τον καθορισμό του ρυθμού πωλήσεων των μονάδων στο υπό εξέταση έργο, όσο και κατά τον καθορισμό των αξιών των μονάδων ωστόσο δεν μπορεί να παραβλεφθεί η πιθανότητα περεταίρω αναπροσαρμογών στις σχετικές αξίες στο εγγύς μέλλον.

Περιγραφή των τεχνικών αποτίμησης και των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των οικοπέδων για ανάπτυξη Golf

Κατηγορία	Εκτίμηση 31/12/2020	Τεχνική αποτίμησης	Σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα	Διακύμανση αξιών	
	€000			2020	2019
Οικόπεδα (εκτός του γενικού σχεδίου)	900	Συγκριτική μέθοδος αγοράς	Εμβαδό σε τ.μ	Συνολικό 90 279	90 279
			Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ.	€10	€10
			Υψηλότερη και βέλτιστη χρήση	Υφιστάμενη	Υφιστάμενη
Οικόπεδα για ανάπτυξη Golf (εντός του γενικού σχεδίου)	36 342	Μέθοδος αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	Εμβαδό σε τ.μ	Συνολικό 1 986 986	1 986 986
			Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ.	€18	€22
			Ποσοστό χρονικής αναπροσαρμογής των χρηματοροών.	15,4%	10%
			Διάρκεια πωλήσεων	25 χρόνια	25 χρόνια
			Τιμές πώλησης των κατοικιών	€4 981 / μ²	
			Άμεσες δαπάνες κατασκευής	€1 350 - €1 800 / μ²	
			Επαγγελματικά έξοδα	5,00%	
		Υψηλότερη και βέλτιστη χρήση	Ανάπτυξη Golf	Ανάπτυξη Golf	

Σύνολο 37 242

Για την ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης της εύλογης αξίας αναφερθείτε στη Σημείωση 36.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

13. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

	2020 €000	2019 €000
Ομόλογα (Σημ. 13.1)	96 560	68 010
Μετοχές (Σημ. 13.2)	49 656	69 444
Μεικτά αμοιβαία κεφάλαια (Σημ. 13.3)	6 722	12 581
Αμοιβαίο κεφάλαιο διαχείρισης διαθεσίμων (Σημ. 13.4)	8 500	12 784
Εταιρικά Ομόλογα (Σημ. 13.5)	6 053	-
	167 491	162 819
Επενδύσεις που συνδέονται με ασφαλιστικά επενδυτικά ταμεία	127 117	126 518
Επενδύσεις που συνδέονται με ταμεία αφυπηρέτησης και συντάξεων	14 935	12 827
Άλλες επενδύσεις	25 439	23 474
	167 491	162 819

Όλες οι πιο πάνω επενδύσεις κατέχονται προς εμπορία.

13.1 Ομόλογα

	2020 €000	2019 €000
Ξένων εταιρειών	96 560	68 010
	96 560	68 010
<i>Αποπληρωτέα:</i>		
Εντός ενός έτους	-	-
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	-	-
Πέραν των πέντε ετών	96 560	68 010
	96 560	68 010
Μονάδες σε συλλογικά επενδυτικά ταμεία ομολόγων – μη εισηγμένα	96 560	68 010
	96 560	68 010

Οι επενδύσεις σε ομόλογα κατέχονται προς εμπορία. Ομόλογα ύψους €66 903 000 (2019: €42 803 000) συνδέονται με ασφαλιστικά επενδυτικά σχέδια. Οι επενδύσεις σε ομόλογα που συνδέονται με ταμεία αφυπηρέτησης και συντάξεων ανέρχονται σε €7 678 000 (2019: €4 278 000).

13.2 Μετοχές

	2020 €000	2019 €000
Εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	3 388	4 312
Μονάδες σε συλλογικά επενδυτικά ταμεία μετοχών - εισηγμένες σε ξένα χρηματιστήρια	26 206	-
Μονάδες σε συλλογικά επενδυτικά ταμεία μετοχών - μη εισηγμένες	20 062	65 132
	49 656	69 444

Οι επενδύσεις σε μετοχές κατέχονται προς εμπορία. Οι επενδύσεις σε μετοχές που συνδέονται με ασφαλιστικά επενδυτικά σχέδια ανέρχονται σε €41 907 000 (2019: €59 623 000). Οι επενδύσεις σε μετοχές που συνδέονται με ταμεία αφυπηρέτησης και συντάξεων ανέρχονται σε €4 289 000 (2019: €7 124 000).

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

13.3 Μεικτά αμοιβαία κεφάλαια

	2020	2019
	€000	€000
Εισηγμένα σε Ευρωπαϊκά χρηματιστήρια	4 502	-
Μη εισηγμένα	2 220	12 581
	6 722	12 581

Οι επενδύσεις σε αμοιβαία κεφάλαια κατέχονται προς εμπορία. Οι επενδύσεις σε μεικτά αμοιβαία κεφάλαια που συνδέονται με ασφαλιστικά επενδυτικά σχέδια ανέρχονται σε €4 758 000 (2019: €11 157 000). Οι επενδύσεις σε μεικτά αμοιβαία κεφάλαια που συνδέονται με ταμεία αφυπηρέτησης και συντάξεων ανέρχονται σε €1 964 000 (2019: €1 425 000).

13.4 Αμοιβαίο κεφάλαιο διαχείρισης διαθεσίμων

	2020	2019
	€000	€000
Μη εισηγμένα	8 500	12 784

Οι επενδύσεις σε αμοιβαία κεφάλαια διαχείρισης διαθεσίμων κατέχονται προς εμπορία. Οι επενδύσεις σε αμοιβαία κεφάλαια διαχείρισης διαθεσίμων που συνδέονται με ασφαλιστικά επενδυτικά σχέδια ανέρχονται σε €8 000 000 (2019: €12 784 000). Οι επενδύσεις σε αμοιβαία κεφάλαια διαχείρισης διαθεσίμων που συνδέονται με ταμεία αφυπηρέτησης και συντάξεων ανέρχονται σε €500 000 (2019: Μηδέν).

13.5 Εταιρικά ομόλογα

	2020	2019
	€000	€000
Ξένων εταιρειών	6 053	-
<i>Αποπληρωτέα:</i>		
Εντός ενός έτους	6 053	-
Μη Εισηγμένα	6 053	-

Οι επενδύσεις σε εταιρικά ομόλογα κατέχονται προς εμπορία. Οι επενδύσεις σε εταιρικά ομόλογα που συνδέονται με ασφαλιστικά επενδυτικά σχέδια ανέρχονται σε €5 549 000 (2019: Μηδέν). Οι επενδύσεις σε εταιρικά ομόλογα που συνδέονται με ταμεία αφυπηρέτησης και συντάξεων ανέρχονται σε €504 000 (2019: Μηδέν).

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

14. ΔΑΝΕΙΑ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	2020 €000	2019 €000
Ενυπόθηκα δάνεια σε ασφαλισμένους (Σημ. 14.1)	2 515	2 954
Δάνεια επί ασφαλιστηρίων (Σημ. 14.2)	1 426	2 111
Τόκοι εισπρακτέοι	37	46
	3 978	5 111
Δάνεια και απαιτήσεις που συνδέονται με ασφαλιστικά επενδυτικά σχέδια	302	636
Άλλα δάνεια και απαιτήσεις	3 676	4 475
	3 978	5 111

Η λογιστική αξία των πιο πάνω υπολοίπων θεωρείται περίπου η ίδια με την εύλογη τους αξία.

14.1 Ενυπόθηκα δάνεια σε ασφαλισμένους

Τα ενυπόθηκα δάνεια σε ασφαλισμένους φέρουν τόκο προς 5,5% - 7% ετησίως (2019: 5,5% - 7% ετησίως) και είναι εξασφαλισμένα με πρώτη υποθήκη επί ακίνητης περιουσίας.

	2020 €000	2019 €000
Ενυπόθηκα δάνεια σε ασφαλισμένους	4 322	4 390
Προβλέψεις για απομείωση	(1 807)	(1 436)
	2 515	2 954

Κατά το 2020, το καθαρό ποσό ύψους €1 766 000 των ενυπόθηκων δανείων (2019: €1 924 000) θεωρούνταν μη εξυπηρετούμενα δάνεια. Το υπόλοιπο καθαρό ποσό δανείων ύψους €749 000 (2019: €1 030 000) θεωρούνταν εξυπηρετούμενα δάνεια. Η αύξηση στις προβλέψεις για απομείωση οφείλεται σε επιπρόσθετες χρεώσεις απομείωσης που κρίθηκαν απαραίτητες βάση της αξιολόγησης της Διεύθυνσης.

14.2 Δάνεια επί ασφαλιστηρίων

Τα δάνεια επί ασφαλιστηρίων είναι εξασφαλισμένα από την αξία εξαγοράς των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, φέρουν τόκο προς 7,25% ετησίως (2019: 7,25% ετησίως) και αποπληρώνονται πριν ή κατά τη λήξη των ασφαλιστηρίων συμβολαίων.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

15. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΑΜΕΙΩΝ ΑΦΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΑΞΕΩΝ

15.1 Επενδύσεις ταμείων αφυπηρέτησης και συντάξεων

Τα περιουσιακά στοιχεία των ταμείων αφυπηρέτησης και συντάξεων παρουσιάζονται πιο κάτω:

	2020	2019
	€000	€000
Ομόλογα	7 678	4 278
Εταιρικά ομόλογα	504	-
Αμοιβαίο κεφάλαιο διαχείρισης	500	-
Μετοχές	4 289	7 893
Μεικτά αμοιβαία κεφάλαια	1 964	1 425
	14 935	13 596
Καταθέσεις με τράπεζες	2 850	1 110
	17 785	14 706

Κατά το 2019 οι μετοχές στον πιο πάνω πίνακα περιλαμβάνουν και τις μετοχές που κατέχουν τα ταμεία αφυπηρέτησης και συντάξεων στην Universal Golf Enterprises Plc, θυγατρικής εταιρείας του Ομίλου, στην εύλογη αξία τους. Για σκοπούς των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η επένδυση αυτή έχει απαλειφθεί και τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της Universal Golf Enterprises Plc παρουσιάζονται στις κατάλληλες γραμμές στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης.

15.2 Υποχρεώσεις ταμείων αφυπηρέτησης και συντάξεων

Η κίνηση των υποχρεώσεων των ταμείων αφυπηρέτησης και συντάξεων παρουσιάζεται πιο κάτω:

	2020	2019
	€000	€000
1 Ιανουαρίου	14 706	15 476
Εισφορές εργοδότη και μελών	4 619	973
Εισόδημα από επενδύσεις	6	4
Πληρωμές σε αποχωρούντα μέλη	(264)	(3 381)
Έξοδα διαχείρισης	(276)	(54)
Καθαρό (κέρδος)/ζημιά από μεταβολή στην εύλογη αξία επενδύσεων και από την πώληση επενδύσεων	(1 006)	1 688
31 Δεκεμβρίου	17 785	14 706

16. ΑΣΦΑΛΙΣΤΡΑ ΕΙΣΠΡΑΚΤΕΑ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	2020	2019
	€000	€000
Ασφάλιστρα εισπρακτέα	6 689	7 227
Απαιτήσεις από αντασφαλιστές	1 848	1859
Απαιτήσεις από αντιπροσώπους ασφαλειών	130	148
	8 667	9 234

Όλα τα πιο πάνω ποσά είναι πληρωτέα εντός ενός έτους και δεν φέρουν τόκο. Λόγω του βραχυπρόθεσμου τους χαρακτήρα, η λογιστική τους αξία θεωρείται ότι είναι η ίδια με εύλογη τους αξία. Αναφερθείτε στη Σημείωση 32 για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τον πιστωτικό κίνδυνο των πιο πάνω ποσών εισπρακτέων.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

17. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΤΑΜΕΙΑ

	2020 €000	2019 €000
Περιουσιακά στοιχεία		
Ομόλογα	66 903	42 803
Εταιρικά ομόλογα	5 549	-
Μετοχές	52 996	74 626
Μεικτά αμοιβαία κεφάλαια	4 758	11 157
Αμοιβαία κεφάλαια διαχείρισης διαθεσίμων	8 000	12 784
	138 206	141 370
Επενδύσεις σε ακίνητα	54 714	60 010
Μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες	19 374	28 061
Δάνεια και απαιτήσεις που συνδέονται με ασφαλιστικά επενδυτικά σχέδια	302	636
	212 596	230 077

Κατά τα έτη 2020 και 2019, οι μετοχές στον πιο πάνω πίνακα, επιπρόσθετα των επενδύσεων σε μετοχές που παρουσιάζονται στη Σημείωση 13.2, περιλαμβάνουν και τις μετοχές που κατέχουν τα ασφαλιστικά ταμεία στη Universal Golf Enterprises Plc, θυγατρικής εταιρείας του Ομίλου, στην εύλογη αξία τους. Για σκοπούς των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων η επένδυση αυτή έχει απαλειφθεί και τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της Universal Golf Enterprises Plc παρουσιάζονται στις κατάλληλες γραμμές της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης.

18. ΑΝΑΒΟΛΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΔΠΧΑ 9 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Ο Όμιλος πληρεί τις πρόνοιες που καθορίζονται στις τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια συμβόλαια σχετικά με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα και αποφάσισε να αναβάλει την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 έως την ημερομηνία που ο Όμιλος θα υιοθετήσει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 17 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια (η «επιλογή αναβολής»), η οποία επί του παρόντος αναμένεται να είναι οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που θα λήξει στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Τα κριτήρια για την εφαρμογή της επιλογής της σχετικής αναβολής είναι ότι οι δραστηριότητες του Ομίλου συνδέονται κυρίως με ασφαλιστικές δραστηριότητες κατά την ετήσια ημερομηνία αναφοράς που έλαβε χώρα πριν από την 31η Δεκεμβρίου 2020, ημερομηνία κατά την οποία το ποσοστό της συνολικής λογιστικής αξίας των υποχρεώσεων του Ομίλου που συνδέεται με τις ασφαλιστικές δραστηριότητες είναι μεγαλύτερο από το 97% της συνολικής αξίας όλων των υποχρεώσεων του. Δεν υπήρξε σημαντική μεταβολή στις δραστηριότητες του Ομίλου μετά την ημερομηνία αυτή.

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν την εύλογη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 και τις μεταβολές στις εύλογες αξίες για τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ξεχωριστά για τις ακόλουθες κατηγορίες:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που πληρούν τα κριτήρια του SPPI του ΔΠΧΑ 9, εξαιρουμένων των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που "κατέχονται για εμπορία" ή τα οποία διαχειρίζονται και αποτιμώνται σε εύλογη αξία, και
- Όλα τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, περιλαμβανομένων εκείνων που δεν πληρούν τα κριτήρια του SPPI του ΔΠΧΑ 9 και εκείνα τα οποία "κατέχονται για εμπορία" ή τα οποία διαχειρίζονται και αποτιμώνται βάση της εύλογης αξίας.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που πληρούν τα κριτήρια του SPPI του ΔΠΧΑ 9 είναι εκείνα των οποίων οι οι συμβατικές ταμειακές τους ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI).

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 που αναλύθηκαν μεταξύ εκείνων που πληρούν και εκείνων που δεν πληρούν το κριτήριο του SPPI παρουσιάζονται στον πιο κάτω πίνακα:

2020

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που πληρούν το SPPI		Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
	Εύλογη Αξία	Μεταβολή στην εύλογη αξία	Εύλογη αξία	Μεταβολή στην εύλογη αξία
	€000	€000	€000	€000
Μετρητά και καταθέσεις με τράπεζες (Σημ. 10)	28 829	-	-	-
Χρεώστες και δεδουλευμένα έσοδα (Σημ. 11)	1 374	-	-	-
Δάνεια και απαιτήσεις (Σημ. 14)	3 978	-	-	-
Ασφάλιστρα εισπρακτέα και άλλες ασφαλιστικές απαιτήσεις (Σημ. 16)	8 667	-	-	-
Ομόλογα (Σημ. 13.1)	-	-	96 560	5 380
Εταιρικά ομόλογα (Σημ.13.5)	-	-	6 053	-
Μετοχές (Σημ. 13.2)	-	-	49 656	456
Μεικτά αμοιβαία κεφάλαια (Σημ. 13.3)	-	-	6 722	271
Αμοιβαία κεφάλαια διαχείρισης διαθεσίμων (Σημ. 13.4)	-	-	8 500	23
	42 848	-	167 491	6 130

2019

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που πληρούν το SPPI		Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
	Εύλογη αξία	Μεταβολή στην εύλογη αξία	Εύλογη αξία	Μεταβολή στην εύλογη αξία
	€000	€000	€000	€000
Μετρητά και καταθέσεις με τράπεζες (Σημ. 10)	42 926	-	-	-
Χρεώστες και δεδουλευμένα έσοδα (Σημ. 11)	1 374	-	-	-
Δάνεια και απαιτήσεις (Σημ. 14)	5 111	-	-	-
Ασφάλιστρα εισπρακτέα και άλλες ασφαλιστικές απαιτήσεις (Σημ. 16)	9 234	-	-	-
Ομόλογα (Σημ. 13.1)	-	-	68 010	2 312
Μετοχές (Σημ. 13.2)	-	-	69 444	14 150
Μεικτά αμοιβαία κεφάλαια (Σημ. 13.3)	-	-	12 581	(504)
Αμοιβαία κεφάλαια διαχείρισης διαθεσίμων (Σημ. 13.4)	-	-	12 784	(80)
	58 645	-	162 819	15 878

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

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 αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (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 παρατηρηθεί μία σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση, το περιουσιακό 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»). Εάν καθοριστεί ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι πιστωτικά απομειωμένο, το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται ως ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής.

Ο πιο κάτω πίνακας παρέχει πληροφορίες σχετικά με την εύλογη αξία και τη λογιστική αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του SPPI, τα οποία έχει καθορίσει ο Όμιλος ότι δεν έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο. Η διοίκηση θεωρεί ότι χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται ως χαμηλού πιστωτικού κινδύνου όταν έχουν χαμηλό κίνδυνο αθέτησης υποχρέωσης και ο εκδότης έχει ισχυρή ικανότητα να ανταποκριθεί βραχυπρόθεσμα στις συμβατικές υποχρεώσεις ρευστότητας. Η λογιστική αξία επιμετρείται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39, αν και αυτή παρουσιάζεται πριν από οποιαδήποτε απομείωση για εκείνα που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος.

2020

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία

	<i>Εύλογη αξία</i>	<i>Λογιστική αξία</i>
	€000	€000
Μετρητά και καταθέσεις με τράπεζες (Σημ. 10)	2 415	2 415
Δάνεια και απαιτήσεις (Σημ.14)	2 515	2 515

2019

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία

	<i>Εύλογη αξία</i>	<i>Λογιστική αξία</i>
	€000	€000
Μετρητά και καταθέσεις με τράπεζες (Σημ. 10)	2 157	2 157
Δάνεια και απαιτήσεις (Σημ.14)	2 954	2 954

Στους πιο πάνω πίνακες τα ποσά που αφορούν μετρητά και καταθέσεις με τράπεζες δεν περιλαμβάνουν καταθέσεις που αποτελούν επενδύσεις των ασφαλιστικών εργασιών, των ταμείων αφυπηρέτησης και συντάξεων και λοιπές καταθέσεις που σχετίζονται με ασφαλιστικές δραστηριότητες.

Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που πληρούν τα κριτήρια του SPPI, οι τρέχουσες λογιστικές αξίες που μετρούνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα με την πιστοληπτική τους διαβάθμιση:

2020

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία	Πιστωτική διαβάθμιση		
	<i>Σύνολο</i>	<i>B3</i>	<i>Χωρίς διαβάθμιση</i>
	€000	€000	€000
Μετρητά και καταθέσεις με τράπεζες (Σημ. 10)	2 415	2 410	5
Δάνεια και απαιτήσεις (Σημ.14)	4 322	-	4 322

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

2019

Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία

Πιστωτική διαβάθμιση

	Σύνολο	B3	Χωρίς διαβάθμιση
	€000	€000	€000
Μετρητά και καταθέσεις με τράπεζες (Σημ. 10)	2 157	1 795	362
Δάνεια και απαιτήσεις (Σημ.14)	4 390	-	4 390

Για το έτος 2020 και 2019 τα μετρητά και καταθέσεις με τράπεζες κατηγοριοποιούνται στο Στάδιο 1. Για το έτος 2020 ένα ποσό ύψους €1 766 χιλιάδες από τα δάνεια και απαιτήσεις θεωρείται μη εξυπηρετούμενο (Στάδιο 3) και το υπόλοιπο ποσό ύψους €749 χιλιάδες θεωρείται εξυπηρετούμενο (Στάδιο 1). Για το 2019 ένα ποσό ύψους €1 924 χιλιάδες και τα δάνεια και απαιτήσεις αφορά μη εξυπηρετούμενα δάνεια (Στάδιο 3) και το υπόλοιπο ποσό ύψους €1 030 χιλιάδες αφορά εξυπηρετούμενα δάνεια (Στάδιο 1). Για το έτος 2020 και 2019 η Διεύθυνση αξιολόγησε ότι τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά στοιχεία κατηγοριοποιούνται στο Στάδιο 1.

19. ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

2020

Κόστος ή εκτιμημένη εύλογη αξία

	Ακίνητα €000	Εξοπλισμός €000	Σύνολο €000
1 Ιανουαρίου	16 670	6 452	23 122
Προσθήκες	91	311	402
Πωλήσεις και διαγραφές	-	(26)	(26)
Μεταφορά ακινήτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	(876)	-	(876)
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα	692	-	692
Επανεκτίμηση	361	-	361
31 Δεκεμβρίου	16 938	6 737	23 675

Αποσβέσεις

1 Ιανουαρίου	-	5 957	5 957
Επιβάρυνση έτους	92	192	284
Πωλήσεις και διαγραφές	-	(26)	(26)
Μεταφορά ακινήτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-
Αντιλογισμός αποσβέσεων λόγω επανεκτίμησης	(92)	-	(92)
31 Δεκεμβρίου	-	6 123	6 123

Λογιστική αξία

31 Δεκεμβρίου	16 938	614	17 552
---------------	--------	-----	--------

2019

Κόστος ή εκτιμημένη εύλογη αξία

1 Ιανουαρίου (αναθεωρημένα - Σημ. 3)	16 840	6 324	23 164
Προσθήκες	(1)	182	181
Πωλήσεις και διαγραφές	-	(54)	(54)
Επανεκτίμηση	(169)	-	(169)
31 Δεκεμβρίου	16 670	6 452	23 122

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Αποσβέσεις

1 Ιανουαρίου (αναθεωρημένα - Σημ. 3)	-	5 858	5 858
Επιβάρυνση έτους	136	153	289
Πωλήσεις και διαγραφές	-	(54)	(54)
Αντιλογισμός αποσβέσεων λόγω επανεκτίμησης	(136)	-	(136)
31 Δεκεμβρίου	-	5 957	5 957

Λογιστική αξία

31 Δεκεμβρίου	16 670	495	17 165
---------------	--------	-----	---------------

Όλα τα ακίνητα είναι ιδιόκτητα και χρησιμοποιούνται για τις εργασίες του Ομίλου. Τα ακίνητα επανεκτιμήθηκαν το 2020 στην εύλογη αξία από ανεξάρτητους εκτιμητές.

Κατά τη διάρκεια των ετών 2019 και 2020, υπήρξε περιορισμένος αριθμός παρόμοιων πωλήσεων στην τοπική αγορά και οι τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν βασίστηκαν σε μη παρατηρήσιμα δεδομένα. Ως εκ τούτου, η εύλογη αξία των ακινήτων ταξινομήθηκε στο Επίπεδο 3. Το συσσωρευμένο πλεόνασμα στις 31 Δεκεμβρίου 2020 από την επανεκτίμηση περιλαμβάνεται στα αποθεματικά επανεκτίμησης του Ομίλου (Σημείωση 29) και ανέρχεται σε €9 412 000 (2019: €8 850 000).

Η λογιστική αξία των ιδιόκτητων ακινήτων του Ομίλου με βάση το κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις, θα ήταν €6 053 000 (2019: €6 880 000). Τα ακίνητα περιλαμβάνουν γη αξίας €9 589 000 (2019: €9 589 000) για την οποία δεν λογίζεται απόσβεση.

Οι αποσβέσεις των ακινήτων και εξοπλισμού για το έτος συμπεριλαμβάνονται στα λειτουργικά έξοδα ασφαλιστικών εργασιών (Σημείωση 5) στη ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Περιγραφή των τεχνικών αποτίμησης και των εισροών που χρησιμοποιήθηκαν κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ακινήτων

31 Δεκεμβρίου 2020

Κατηγορία	Εκτίμηση 2020 €000	Τεχνική αποτίμησης	Σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα	Διακύμανση αξιών 2020
Γραφεία που επιμετρούνται με την συγκριτική μέθοδο αγοράς	2 305	Συγκριτική μέθοδος αγοράς	Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ	€1 272 - €1 634
			Εμβαδό σε τ.μ	1 643
			Υψηλότερη και βέλτιστη χρήση	Υφιστάμενη
Γραφεία που επιμετρούνται με την συγκριτική μέθοδο αγοράς και μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	14 633	Συγκριτική μέθοδος αγοράς και Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	Ετήσια εκτιμημένη αξία ενοικίου ανά τ.μ.	€63 - €147
			Συντελεστής ετήσιας μισθωτικής απόδοσης ("yield")	5,00% - 6,00%
			Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ	€1 065 - €2 967
			Εμβαδό σε τ.μ	6 186
			Υψηλότερη και βέλτιστη χρήση	Υφιστάμενη
Σύνολο	16 938			

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2019

Κατηγορία	Τεχνική αποτίμησης	Σημαντικές μη παρατηρήσιμες Εισροές	Διακύμανση αξιών (μέσος όρος) 2019
Γραφεία	Συγκριτική μέθοδος αγοράς και Μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος	Ετήσια εκτιμημένη αξία ενοικίου ανά τ.μ. Συντελεστής ετήσιας μισθωτικής απόδοσης ("yield")	€40-€354 5,00%-6,00%
		Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ.	€1 039 - €2 912
		Εμβαδό σε τ.μ.	Συνολικό 8 602
		Υψηλότερη και βέλτιστη χρήση	Υφιστάμενη

20. ΑΪΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	Λογισμικά προγράμματα	
	2020 €000	2019 €000
Κόστος		
1 Ιανουαρίου	6 498	6 369
Προσθήκες	210	129
31 Δεκεμβρίου	6 708	6 498
Αποσβέσεις		
1 Ιανουαρίου	6 083	5 700
Επιβάρυνση έτους	90	383
31 Δεκεμβρίου	6 173	6 083
Λογιστική αξία		
31 Δεκεμβρίου	535	415

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

21. ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ

Ο Όμιλος ως μισθωτής

Ο Όμιλος διατηρεί συμβάσεις μισθώσεων για κτίρια γραφείων οι οποίες κατά την ημερομηνία έναρξης τους έχουν διάρκεια μίσθωσης πέντε με έξι χρόνια και δεν περιλαμβάνουν δικαίωμα αγοράς. Επίσης ο Όμιλος διατηρεί συμβάσεις για οχήματα διάρκειας έξι χρόνων. Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 έχει οδηγήσει στην αναγνώριση του δικαιώματος χρήσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων των μισθώσεων.

	Ακίνητα €000	Οχήματα €000	Σύνολο €000
2020			
Κόστος			
1 Ιανουαρίου	925	89	1 014
Προσθήκες	-	34	34
Πωλήσεις και διαγραφές	(24)	-	(24)
31 Δεκεμβρίου	901	123	1 024
Αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου	509	30	539
Αποσβέσεις	155	23	178
Πωλήσεις και διαγραφές	(9)	-	(9)
31 Δεκεμβρίου	655	53	708
Λογιστική αξία			
31 Δεκεμβρίου	246	70	316
2019			
Κόστος			
1 Ιανουαρίου	-	-	-
Προσθήκες	925	89	1 014
31 Δεκεμβρίου	925	89	1 014
Αποσβέσεις			
1 Ιανουαρίου	-	-	-
Επιβάρυνση έτους	509	30	539
31 Δεκεμβρίου	509	30	539
Λογιστική αξία			
31 Δεκεμβρίου	416	59	475

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Η κίνηση στο υπόλοιπο των υποχρεώσεων των μισθώσεων έχει ως εξής:

	2020	2019
	€000	€000
1 Ιανουαρίου	631	-
Προσθήκες	34	803
Πωλήσεις και διαγραφές	(18)	-
Επαυξητικό χρεωστικό επιτόκιο	14	18
Πληρωμές έναντι μισθώσεων	(194)	(190)
31 Δεκεμβρίου	467	631

Στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων έχουν αναγνωριστεί τα πιο κάτω όσον αφορά τις μισθώσεις.

	2020	2019
	€000	€000
Έξοδα τόκων στις υποχρεώσεις των μισθώσεων	14	18
Αποσβέσεις	178	539
	192	557

22. ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΚΑΙ ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΑ ΕΞΟΔΑ

	2020	2019
	€000	€000
Πιστωτές	4 603	3 511
Οφειλόμενα έξοδα	1 694	3 064
Προβλέψεις για έξοδα	342	362
	6 639	6 937

Οι πιστωτές αντιπροσωπεύουν ποσά πληρωτέα εντός 12 μηνών κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών του Ομίλου και δεν φέρουν τόκο. Η εύλογη αξία των πιστωτών και οφειλόμενων εξόδων που έχουν λήξει εντός του ενός έτους είναι περίπου η ίδια με την λογιστική αξία κατά την ημερομηνία της ενοποιημένης κατάστασης οικονομικής θέσης.

23. ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	2020	2019
	€000	€000
Υποχρεώσεις για αποζημιώσεις προς τους ασφαλισμένους	15 164	20 333
Οφειλές σε αντιπροσώπους ασφαλειών	50	41
Καταθέσεις αντασφαλιστών		
- Κλάδου ασφαλειών ζωής και ετησίων προσόδων	2 390	2 204
- Κλάδου ασφαλειών ατυχημάτων και υγείας	6 796	7 718
	24 400	30 296

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Η κίνηση στο υπόλοιπο των απαιτήσεων για αποζημιώσεις προς τους ασφαλισμένους έχει ως εξής:

	Μεικτές Απαιτήσεις		Μερίδιο αντασφαλιστών		Καθαρές απαιτήσεις	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	€000	€000	€000	€000	€000	€000
1 Ιανουαρίου	20 333	30 124	(704)	(2 292)	19 629	27 832
Αύξηση στις υποχρεώσεις για αποζημιώσεις ασφαλισμένων κλάδου ζωής	43 471	37 461	(1 528)	(4 685)	41 943	32 776
Εξόφληση υποχρεώσεων για αποζημιώσεις ασφαλισμένων κλάδου ζωής	(48 640)	(47 252)	706	6 273	(47 934)	(40 979)
31 Δεκεμβρίου	15 164	20 333	(1 526)	(704)	13 638	19 629

24. ΜΗ ΚΑΤΑΝΕΜΗΘΕΝ ΠΛΕΟΝΑΣΜΑ ΚΛΑΔΟΥ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ ΖΩΗΣ

Η κίνηση στο μη κατανεμηθέν πλεόνασμα αναλύεται ως εξής:

	2020	2019
	€000	€000
1 Ιανουαρίου	462	432
Πλεόνασμα για το έτος πριν την κατανομή	1 917	6 194
Μεταφορά στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	(1 750)	(5 900)
Κατανεμηθέν πλεόνασμα σε ασφαλιστήρια συμβόλαια με Χαρακτηριστικά Προαιρετικής Συμμετοχής (ΧΠΣ)	(222)	(264)
31 Δεκεμβρίου	407	462

Το μη κατανεμηθέν πλεόνασμα παρουσιάζεται ξεχωριστά στην Ενοποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης και κατανέμεται στους μετόχους και στους κατόχους ασφαλιστηρίων συμβολαίων με χαρακτηριστικά προαιρετικής συμμετοχής κατά την κρίση του Διοικητικού Συμβουλίου, αφού ληφθεί υπόψη η σύσταση του αναλογιστή.

25. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΗΡΙΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ

	Υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων		Μερίδιο αντασφαλιστών		Καθαρές υποχρεώσεις	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	€000	€000	€000	€000	€000	€000
Ασφαλιστήρια συμβόλαια κλάδου ζωής	269 309	287 628	(3 959)	(5 029)	265 350	282 599
Ασφαλιστήρια συμβόλαια κλάδου ατυχημάτων και υγείας	14 008	17 773	(10 108)	(12 782)	3 900	4 991
Ολικό υποχρεώσεων ασφαλιστηρίων συμβολαίων	283 317	305 401	(14 067)	(17 811)	269 250	287 590

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Οι υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων κλάδου ζωής αναλύονται ως εξής:

	Υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων		Μερίδιο αντασφαλιστών		Καθαρές υποχρεώσεις	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	€000	€000	€000	€000	€000	€000
Με αμετάβλητες και εγγυημένες παροχές	11 912	12 304	(3 255)	(4 324)	8 657	7 980
Με Χαρακτηριστικά Προαιρετικής Συμμετοχής (ΧΠΣ)	30 798	27 097	-	-	30 798	27 097
Χωρίς ΧΠΣ	226 599	248 227	(704)	(705)	225 895	247 522
Ολικό υποχρεώσεων ασφαλιστηρίων συμβολαίων κλάδου ζωής	269 309	287 628	(3 959)	(5 029)	265 350	282 599

Η κίνηση στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων κλάδου ζωής παρουσιάζεται πιο κάτω:

	Υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων		Μερίδιο αντασφαλιστών		Καθαρές υποχρεώσεις	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	€000	€000	€000	€000	€000	€000
1 Ιανουαρίου	287 628	278 060	(5 029)	(9 183)	282 599	268 877
Εισπραχθέντα ασφάλιστρα	55 630	53 686	(3 548)	(4 888)	52 082	48 798
Πληρωμές απαιτήσεων θανάτου και ωφελημάτων λήξης και εξαγοράς	(43 471)	(37 461)	1 528	4 685	(41 943)	(32 776)
Χρεώσεις διαχείρισης	(13 101)	(12 748)	-	-	(13 101)	(12 748)
Προσαρμογή λόγω αλλαγής σε παραδοχές	1 200	(898)	(143)	(73)	1 057	(971)
Απόδοση επενδύσεων ασφαλιστικών επενδυτικών σχεδίων	(15 179)	12 387	-	-	(15 179)	12 387
Κατανομηθέν πλεόνασμα σε ασφαλιστήρια συμβόλαια με ΧΠΣ	222	264	-	-	222	264
Διαφοροποίηση εμπειρίας απαιτήσεων και ωφελημάτων και άλλες κινήσεις	(3 620)	(5 662)	3 233	4 430	(387)	(1 232)
31 Δεκεμβρίου	269 309	287 628	(3 959)	(5 029)	265 350	282 599

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Οι υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων κλάδου ατυχημάτων και υγείας αναλύονται ως εξής:

	Υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων		Μερίδιο αντασφαλιστών		Καθαρές υποχρεώσεις	
	2020 €000	2019 €000	2020 €000	2019 €000	2020 €000	2019 €000
Πρόβλεψη για απαιτήσεις που έχουν γνωστοποιηθεί	4 919	5 624	(3 645)	(4 154)	1 274	1 470
Πρόβλεψη για απαιτήσεις που έχουν επισυμβεί αλλά δεν έχουν γνωστοποιηθεί (I.B.N.R.)	3 006	5 118	(2 233)	(3 792)	773	1 326
Σύνολο πρόβλεψης απαιτήσεων	7 925	10 742	(5 878)	(7 946)	2 047	2 796
Πρόβλεψη για έξοδα διαχείρισης απαιτήσεων	238	322	-	-	238	322
Πρόβλεψη για μη δεδουλευμένα ασφάλιστρα	5 845	6 709	(4 230)	(4 836)	1 615	1 873
Ολικό υποχρεώσεων ασφαλιστηρίων συμβολαίων κλάδου ατυχημάτων και υγείας	14 008	17 773	(10 108)	(12 782)	3 900	4 991

Η πρόβλεψη για απαιτήσεις κλάδου ατυχημάτων και υγείας που έχουν γνωστοποιηθεί και απαιτήσεις που έχουν επισυμβεί αλλά δεν έχουν γνωστοποιηθεί αναλύεται ως εξής:

	Υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων		Μερίδιο αντασφαλιστών		Καθαρές Υποχρεώσεις	
	2020 €000	2019 €000	2020 €000	2019 €000	2020 €000	2019 €000
1 Ιανουαρίου	10 742	11 713	(7 947)	(8 640)	2 795	3 073
Πρόβλεψη για το έτος Πληρωμές απαιτήσεων κατά τη διάρκεια του έτους	25 957	39 889	(19 096)	(29 337)	6 861	10 552
	(28 774)	(40 860)	21 165	30 030	(7 609)	(10 830)
31 Δεκεμβρίου	7 925	10 742	(5 878)	(7 947)	2 047	2 795

Η πρόβλεψη για μη δεδουλευμένα ασφάλιστρα κλάδου ατυχημάτων και υγείας αναλύεται ως εξής:

	Υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων		Μερίδιο αντασφαλιστών		Καθαρές Υποχρεώσεις	
	2020 €000	2019 €000	2020 €000	2019 €000	2020 €000	2019 €000
1 Ιανουαρίου	6 709	5 781	(4 836)	(3 770)	1 873	2 011
Ασφάλιστρα:						
- που ενεγράφησαν κατά τη διάρκεια του έτους	45 671	52 904	(33 294)	(38 702)	12 377	14 202
- δεδουλευμένα κατά τη διάρκεια του έτους	(46 535)	(51 976)	33 900	37 636	(12 635)	(14 340)
31 Δεκεμβρίου	5 845	6 709	(4 230)	(4 836)	1 615	1 873

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

26. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΗΡΙΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΑΝΤΑΣΦΑΛΙΣΗ - ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Όροι και προϋποθέσεις

Ασφαλιστήρια συμβόλαια κλάδου ζωής

Τα ασφαλιστήρια συμβόλαια κλάδου ζωής που προσφέρονται από τον Όμιλο περιλαμβάνουν ισόβια ασφάλιση ζωής, απλή ασφάλιση πρόσκαιρης διάρκειας, μεικτή ασφάλιση, ετήσιες προσόδους και ασφαλιστήρια συμβόλαια συνδεδεμένα με εσωτερικά επενδυτικά ταμεία (τύπου unit-linked). Επιπλέον υπάρχει η δυνατότητα επιλογής επιπρόσθετων ωφελημάτων ανικανότητας, θανάτου από ατύχημα, σοβαρών ασθενειών και ιατροφαρμακευτικής κάλυψης.

Οι ισόβιες ασφαλίσεις ζωής αναφέρονται σε σχέδια όπου το ασφαλισμένο ποσό καταβάλλεται σε περίπτωση θανάτου και αποκτούν αξία εξαγοράς κατά τη διάρκεια ισχύς του συμβολαίου.

Οι απλές ασφαλίσεις πρόσκαιρης διάρκειας αναφέρονται σε σχέδια προκαθορισμένης διάρκειας με σκοπό την προστασία από τον κίνδυνο θανάτου. Σε περίπτωση θανάτου εντός της περιόδου κάλυψης καταβάλλεται το ασφαλισμένο ποσό. Τα σχέδια αυτά εκπνέουν χωρίς καμία αξία.

Οι μεικτές ασφαλίσεις αναφέρονται σε σχέδια προκαθορισμένης διάρκειας όπου το ασφαλισμένο ποσό καταβάλλεται σε περίπτωση θανάτου εντός της περιόδου κάλυψης ή κατά τη λήξη του ασφαλιστηρίου συμβολαίου.

Οι ετήσιες πρόσοδοι αναφέρονται σε σχέδια όπου σε προκαθορισμένη ηλικία αρχίζει η καταβολή περιοδικών πληρωμών εφ' όρου ζωής.

Τα ασφαλιστήρια συνδεδεμένα με εσωτερικά επενδυτικά ταμεία αναφέρονται σε σχέδια (ισόβια ή προκαθορισμένης διάρκειας), όπου το ποσό που καταβάλλεται σε περίπτωση θανάτου είναι το μεγαλύτερο μεταξύ του επιλεγμένου ασφαλισμένου ποσού και της αξίας των μονάδων που έχουν κατανεμηθεί στους ασφαλισμένους.

Χαρακτηριστικά Προαιρετικής Συμμετοχής (ΧΠΣ) σε ασφαλιστήρια συμβόλαια κλάδου ζωής

Ορισμένα ασφαλιστήρια συμβόλαια κλάδου ζωής περιέχουν Χαρακτηριστικό Προαιρετικής Συμμετοχής. Ως ΧΠΣ καθορίζεται το συμβατικό δικαίωμα λήψης επιπρόσθετων παροχών, συμπληρωματικά των εγγυημένων παροχών:

- (α) που είναι πιθανό να αποτελέσουν σημαντικό τμήμα των συνολικών συμβατικών παροχών,
- (β) των οποίων το ποσό ορίζεται ετησίως από τον Όμιλο μετά από αναλογιστική εκτίμηση των υποχρεώσεων και
- (γ) που βασίζονται στο πλεόνασμα του κλάδου ζωής.

Ασφαλιστήρια συμβόλαια κλάδου ατυχημάτων και υγείας

Τα σχέδια υγείας του Ομίλου προσφέρουν διάφορες επιλογές ιατροφαρμακευτικής κάλυψης τόσο αναφορικά με το είδος κάλυψης (ενδοноσοκομειακή ή εξωνοσοκομειακή) όσο και με το ύψος και τα γεωγραφικά όρια κάλυψης.

Επιπλέον ο Όμιλος εκδίδει συμβόλαια προσωπικών ατυχημάτων τα οποία προσφέρουν ασφαλιστική κάλυψη σε περίπτωση θανάτου ή ανικανότητας μετά από ατύχημα.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Σημαντικές παραδοχές

Ο καθορισμός των υποχρεώσεων και η επιλογή παραδοχών που αφορούν τα ασφαλιστήρια συμβόλαια απαιτούν όπως η Διοίκηση του Ομίλου προβαίνει σε σημαντικές εκτιμήσεις.

Οι παραδοχές βασίζονται κυρίως στην εμπειρία του παρελθόντος, σε εσωτερικά στοιχεία και προϋποθέσεις και σε εξωτερικά στοιχεία που αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες τιμές αγοράς και άλλες δημοσιευμένες πληροφορίες. Οι παραδοχές και οι εκτιμήσεις καθορίζονται κατά την ημερομηνία εκτίμησης των υποχρεώσεων και αξιολογούνται συστηματικά ώστε να διασφαλίζεται η αξιοπιστία και η ρεαλιστική εικόνα της αναλογιστικής εκτίμησης.

Οι εκτιμήσεις για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια γίνονται σε δύο στάδια: Αρχικά, στην έναρξη του συμβολαίου ο Όμιλος καθορίζει τις παραδοχές αναφορικά με μελλοντικούς θανάτους, θεληματικούς τερματισμούς, αποδόσεις επενδύσεων και έξοδα διαχείρισης. Μεταγενέστερα, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς διενεργείται αναλογιστική εκτίμηση η οποία αξιολογεί κατά πόσο οι υποχρεώσεις είναι επαρκείς σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες εκτιμήσεις.

Οι παραδοχές με τη μεγαλύτερη επίδραση στην εκτίμηση των υποχρεώσεων αναφέρονται πιο κάτω:

Ποσοστά θνησιμότητας

Οι παραδοχές βασίζονται σε τυποποιημένους διεθνείς πίνακες θνησιμότητας ανάλογα με τον τύπο ασφαλιστικού σχεδίου. Επιπλέον πραγματοποιείται έρευνα βασισμένη στην πραγματική εμπειρία (πραγματικούς θανάτους) για σκοπούς σύγκρισης και εάν κριθεί ότι τα στοιχεία είναι επαρκή και άρα στατιστικά αξιόπιστα ενσωματώνονται στους εν λόγω πίνακες.

Αύξηση στους ρυθμούς θνησιμότητας οδηγεί σε μεγαλύτερο αριθμό απαιτήσεων (και σε συντομότερο διάστημα από το προβλεπόμενο) και άρα στην αύξηση των δαπανών και κατά συνέπεια στη μείωση κερδοφορίας για τους μετόχους.

Απόδοση επενδύσεων και προεξοφλητικός συντελεστής

Ο σταθμισμένος μέσος όρος απόδοσης υπολογίζεται με βάση τα περιουσιακά στοιχεία που καλύπτουν τις υποχρεώσεις σε συνάρτηση με τη μακροχρόνια επενδυτική στρατηγική του Ομίλου. Οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται σε τρέχουσες αποδόσεις της αγοράς καθώς και σε αναμενόμενες χρηματοοικονομικές εξελίξεις.

Αύξηση στους ρυθμούς απόδοσης επενδύσεων οδηγεί σε αύξηση στα κέρδη των μετόχων.

Έξοδα διαχείρισης

Γίνονται παραδοχές για τα προβλεπόμενα έξοδα διαχείρισης συμβολαίων καθώς επίσης και για τα γενικά έξοδα, οι οποίες βασίζονται στα πραγματικά έξοδα του Ομίλου, αφού ληφθούν υπόψη οι πρόνοιες της νομοθεσίας για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων των ασφαλιστικών εταιρειών. Γίνονται παραδοχές και για το ρυθμό αύξησης των εξόδων σε σχέση με το ετήσιο ποσοστό πληθωρισμού.

Αύξηση των εξόδων οδηγεί σε μείωση της κερδοφορίας για τους μετόχους.

Διατηρησιμότητα (Lapses)

Κάθε έτος γίνεται ανάλυση των ποσοστών διακοπής συμβολαίων, χρησιμοποιώντας πραγματικά στοιχεία μέχρι και το αμέσως προηγούμενο έτος. Τα ποσοστά διαφέρουν ανάλογα με τον τύπο και τη διάρκεια του σχεδίου. Σύμφωνα με τους περί Ασφαλιστικών Εργασιών και Άλλων Συναφών Θεμάτων Νόμους της Κύπρου, δεν γίνονται παραδοχές για ποσοστά διακοπής συμβολαίων στην αναλογιστική εκτίμηση.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Οι παραδοχές με τη μεγαλύτερη επίδραση στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης και την ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων είναι οι ακόλουθες:

Παραδοχές κλάδου ζωής	Ποσοστά θνησιμότητας		Προεξοφλητικός συντελεστής		Έξοδα διαχείρισης	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Συμβόλαια με αμετάβλητες και εγγυημένες παροχές	50% A67/70	50% A67/70	1,00%	1,50%	€77	€74
Συμβόλαια με ΧΠΣ	50% A67/70	50% A67/70	0,60%	0,80%	€77	€74
Συμβόλαια χωρίς ΧΠΣ	50% A67/70	50% A67/70	1,00%	1,50%	€77	€74

Ευαισθησία αποτελεσμάτων

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την ευαισθησία των αποτελεσμάτων σε μεταβολές παραδοχών που επιδρούν ουσιαστικά σε αυτά.

	Αλλαγή σε παραδοχή	Αύξηση / (μείωση) στο κέρδος και στα ίδια κεφάλαια	
		2020 €000	2019 €000
	%		
Θνησιμότητα			
- Αύξηση	10	(469)	(452)
- Μείωση	10	253	234
Προεξοφλητικός συντελεστής			
- Αύξηση	1	3 916	3 303
- Μείωση	1	(6 234)	(5 049)
Έξοδα διαχείρισης			
- Αύξηση	10	(2 650)	(2 109)
- Μείωση	10	2 039	1 633
Πρόβλεψη για απαιτήσεις που έχουν επισυμβεί αλλά δεν έχουν γνωστοποιηθεί (I.B.N.R.)			
- Αύξηση	10	(301)	(512)
- Μείωση	10	301	512

27. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Αριθμός πελατών έχει καταχωρίσει διάφορες αγωγές εναντίον του Ομίλου σε σχέση με τα ασφαλιστικά συμβόλαια τους. Το σύνολο των ενδεχόμενων υποχρεώσεων από εκκρεμείς αγωγές ανέρχεται σε €717 013 (2019: €900 785).

Σύμφωνα με πληροφορίες που είναι διαθέσιμες επί του παρόντος για τις πιο πάνω αγωγές, ο Όμιλος αξιολόγησε την πιθανότητα αρνητικής εκδίκασης των αγωγών μικρότερη του 50%, επομένως δεν έγινε πρόβλεψη στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

28. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	2020 €000	2019 €000
Εγκεκριμένο		
16 000 000 μετοχές προς €1 η καθεμιά	16 000	16 000
Εκδοθέν και πλήρως καταβληθέν		
14 489 231 μετοχές προς €1 η καθεμιά	14 489	14 489

29. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΕΠΑΝΕΚΤΙΜΗΣΗΣ, ΑΔΙΑΝΕΜΗΤΑ ΚΕΡΔΗ

Τα αποθεματικά επανεκτίμησης είναι η διαφορά μεταξύ εύλογης αξίας και κόστους για τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για εργασίες του Ομίλου καθώς και η αναβαλλόμενη φορολογία που προκύπτει από την επανεκτίμηση τους.

Αποθεματικά επανεκτίμησης

	2020 €000	2019 €000
1 Ιανουαρίου	8 850	8 841
Επανεκτίμηση ακινήτων	453	(33)
Αναβαλλόμενη φορολογία	109	42
31 Δεκεμβρίου	9 412	8 850

Αδιανέμητα κέρδη

Τα αδιανέμητα κέρδη είναι το μόνο αποθεματικό που είναι διανεμητέο ως μέρισμα.

Εταιρείες που δεν διανέμουν το 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 ως μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά με ποσοστό 17% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, για σκοπούς λογιζόμενης διανομής μερίσματος κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου με κατοικία στην Δημοκρατία. Από την 1η Μαρτίου 2019, η λογιζόμενη διανομή μερισμάτων υπόκειται σε εισφορά 1,70% στο Γενικό Σύστημα Υγείας, η οποία αυξήθηκε σε 2,65% από την 1η Μαρτίου 2020, με εξαίρεση τον Απρίλιο 2020 έως τον Ιούνιο 2020 όπου ισχύει το ποσοστό 1,70%. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται μέχρι το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από τον Όμιλο για λογαριασμό των μετόχων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019 η Εταιρεία κατείχε το 94,14% του μετοχικού κεφαλαίου της Universal Golf Enterprises PLC (βλέπε Σημείωση 9) και ως αποτέλεσμα προέκυψαν δικαιώματα μειοψηφίας.

30. ΣΥΜΦΩΝΙΕΣ ΓΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ

Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από συμφωνίες για κεφαλαιουχικές δαπάνες του Ομίλου ανέρχονται σε €891 360 (2019: €638 000).

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

31. ΚΑΘΑΡΗ ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΟΗ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

	Σημ.	2020	2019
		€000	Αναθεωρημένα €000
Κέρδη για το έτος πριν τη φορολογία		1 129	5 314
<i>Αναπροσαρμογές για:</i>			
Εισόδημα εισπρακτέο από επενδύσεις		(800)	(962)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	20	90	383
Αποσβέσεις ακινήτων και εξοπλισμού	19	284	289
Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	21	178	539
Έξοδα από τόκους		287	251
Κέρδη από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα		(22)	-
Πρόβλεψη για απομείωση οφειλόμενων ποσών		149	87
Κέρδη από πώληση και διαγραφή ακινήτων και εξοπλισμού και άυλων περιουσιακών στοιχείων	5	(7)	(2)
Αύξηση στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		(737)	(32 479)
Μείωση στην εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	12	16 004	1 215
		16 555	(25 365)
<i>Μεταβολή σε:</i>			
(Μείωση)/αύξηση στο μη κατανεμηθέν πλεόνασμα κλάδου ασφαλειών ζωής	24	(55)	30
(Μείωση)/αύξηση στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων και ταμείων αφυπηρέτησης και συντάξεων	15, 25	(19 005)	7 966
(Μείωση)/αύξηση στα αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης		108	(17)
Μείωση στο μερίδιο αντασφαλιστών στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	25	3 744	4 724
(Μείωση)/αύξηση στο μερίδιο αντασφαλιστικών στα αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης	25	(121)	25
(Μείωση)/αύξηση στους πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	22	(298)	910
Μείωση στα ασφάλιστρα εισπρακτέα και άλλες ασφαλιστικές απαιτήσεις	16	567	9 432
Μείωση στους χρεώστες και δεδουλευμένα έσοδα	11	-	1 231
Μείωση στις ασφαλιστικές υποχρεώσεις	23	(5 896)	(9 689)
Ταμειακή ροή για λειτουργικές δραστηριότητες		(4 401)	(10 753)
Φόρος εισοδήματος που πληρώθηκε		(1 961)	(1 392)
Καθαρή ταμειακή ροή για λειτουργικές δραστηριότητες		(6 362)	(12 145)

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

32. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΑΠΟ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Στα πλαίσια των συνήθων δραστηριοτήτων του, ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους, από τις ασφαλιστικές του εργασίες και από τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία κατέχει. Οι κίνδυνοι αυτοί παρακολουθούνται με διάφορους μηχανισμούς πάνω σε συστηματική βάση και λαμβάνονται κατάλληλα μέτρα ώστε να αποφεύγεται η συσσώρευση υπέρμετρων κινδύνων.

Κίνδυνοι από ασφαλιστικές εργασίες

Ο ασφαλιστικός κίνδυνος αναφέρεται στον κίνδυνο να συμβεί ένα ασφαλιζόμενο συμβάν το οποίο θα υποχρεώσει τον Όμιλο να καταβάλει παροχές αβέβαιου μεγέθους σε άγνωστη χρονική στιγμή. Για τους κινδύνους από ασφαλιστικές εργασίες δημιουργούνται προβλέψεις για να καλυφθούν επαρκώς οι υποχρεώσεις του Ομίλου κάτω από ασφαλιστήρια συμβόλαια, με τη σύσταση αναλογιστών.

Ο κυριότερος κίνδυνος που αντιμετωπίζει ο Όμιλος είναι οι πραγματικές απαιτήσεις και ωφελήματα να υπερβούν το ποσό των υποχρεώσεων που έχουν αναγνωριστεί στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Ο κίνδυνος αυτός επηρεάζεται από τη συχνότητα και δριμύτητα των απαιτήσεων και από το γεγονός ότι οι πραγματικές πληρωμές μπορεί να ξεπεράσουν την αρχική εκτίμηση του Ομίλου.

Η έκθεση σε κινδύνους περιορίζεται με τη διασπορά σε ένα μεγάλο χαρτοφυλάκιο ασφαλιστηρίων συμβολαίων και με τη σωστή επιλογή ασφαλιζομένων στα πλαίσια της στρατηγικής ανάληψης και εκτίμησης κινδύνου (underwriting) του Ομίλου. Επίσης περιορίζεται μέσω της χρήσης αντασφάλισης.

Παρόλο που ο Όμιλος κατέχει αντασφάλιση, δεν απαλλάσσεται από τις άμεσες υποχρεώσεις του προς τους ασφαλιζομένους. Κατά συνέπεια, υπάρχει πιστωτικός κίνδυνος στο βαθμό όπου οι αντασφαλιστές αδυνατούν να τηρήσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Για το λόγο αυτό, ο Όμιλος παρακολουθεί σε τακτά χρονικά διαστήματα την πιστοληπτική ικανότητα των αντασφαλιστικών εταιρειών με τις οποίες συνεργάζεται μέσω των οικονομικών αποτελεσμάτων και της βαθμολογικής τους κατάταξης από γνωστούς οίκους αξιολόγησης και λαμβάνει όλα τα κατάλληλα μέτρα έτσι ώστε ο κίνδυνος αυτός να ελαχιστοποιείται.

Ασφαλιστήρια συμβόλαια κλάδου ζωής

Οι κυριότεροι παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν την ολική συχνότητα απαιτήσεων είναι οι επιδημίες, οι εκτεταμένες αλλαγές στον τρόπο ζωής και οι φυσικές καταστροφές.

Η στρατηγική ανάληψης και εκτίμησης κινδύνου έχει σχεδιαστεί με τέτοιο τρόπο ώστε να διασφαλίζεται η διασπορά των κινδύνων αναφορικά με το είδος του κινδύνου και το επίπεδο των ασφαλιζομένων ωφελημάτων. Αυτό επιτυγχάνεται με ιατρικούς ελέγχους ώστε η παρούσα κατάσταση υγείας και το ιατρικό ιστορικό να λαμβάνονται υπόψη στην κοστολόγηση των προϊόντων και με συχνή ανασκόπηση των πραγματικών απαιτήσεων και της τιμολόγησης προϊόντων. Ο Όμιλος διατηρεί το δικαίωμα μη αποδοχής συμβολαίου, επιβολής επιπρόσθετων χρεώσεων και απόρριψης πληρωμής δόλιων απαιτήσεων.

Ασφαλιστήρια συμβόλαια κλάδου ατυχημάτων και υγείας

Οι πιο σημαντικοί κίνδυνοι που αφορούν τα συμβόλαια του κλάδου απορρέουν από αλλαγές στον τρόπο ζωής, κλιματολογικές και περιβαλλοντικές αλλαγές.

Οι κίνδυνοι περιορίζονται με την εφαρμογή αυστηρής στρατηγικής επιλογής και ανάληψης κινδύνου και με τον έλεγχο και διερεύνηση για πιθανές δόλιες απαιτήσεις.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος ένα από τα μέρη ενός χρηματοοικονομικού μέσου να προκαλέσει οικονομική ζημιά στο άλλο μέρος αθετώντας μια δέσμευση του.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τη μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο:

	2020			2019		
	Άμεσα συνδεδεμένα με ασφαλιστικά ταμεία €000	Άλλα €000	Ολικό €000	Άμεσα συνδεδεμένα με ασφαλιστικά ταμεία €000	Άλλα €000	Ολικό €000
Ομόλογα (Σημ. 13.1, 13.5 και 17)	72 452	30 161	102 613	42 803	25 207	68 010
Μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες (Σημ. 10 και 17)	19 374	9 455	28 829	28 061	14 865	42 926
Δάνεια επί ασφαλιστηρίων (Σημ. 14.2)	302	1 124	1 426	636	1 475	2 111
Ενυπόθηκα δάνεια σε ασφαλισμένους (Σημ. 14.1)	-	2 552	2 552	-	3 000	3 000
Χρεώστες και δεδουλευμένα έσοδα (Σημ. 11)	-	1 374	1 374	-	1 374	1 374
Μερίδιο αντασφαλιστών στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων (Σημ. 25)	704	13 363	14 067	705	17 106	17 811
Ασφάλιστρα εισπρακτέα και άλλες ασφαλιστικές απαιτήσεις (Σημ. 16)	4 585	4 082	8 667	4 152	5 082	9 234
	97 417	62 111	159 528	76 357	68 109	144 466

Τα δάνεια επί ασφαλιστηρίων και τα ενυπόθηκα δάνεια σε ασφαλισμένους είναι εξασφαλισμένα με την αξία των ασφαλιστηρίων συμβολαίων και υποθήκες σε ακίνητα αντίστοιχα (Σημ. 14).

Τα ασφάλιστρα εισπρακτέα κλάδου ζωής €2 954 431 (2019: €2 788 500) εξασφαλίζονται με την αξία εξαγοράς των ασφαλιστηρίων συμβολαίων.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την έκθεση των απαιτήσεων σε πιστωτικό κίνδυνο:

	Χωρίς καθυστέρηση ή απομείωση €000	Απομειωμένα €000	Ολικό €000
2020			
Ασφάλιστρα εισπρακτέα και άλλες ασφαλιστικές απαιτήσεις	8 867	-	8 667
	8 667	-	8 667
2019			
Ασφάλιστρα εισπρακτέα και άλλες ασφαλιστικές απαιτήσεις	9 234	-	9 234
	9 234	-	9 234

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Ανάλυση πιστοληπτικής διαβάθμισης χρηματοοικονομικών στοιχείων

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο με κατηγοριοποίηση ανάλογα με την πιστοληπτική ικανότητα των χρηματοοικονομικών και ασφαλιστικών περιουσιακών στοιχείων:

	Aaa -Aa3	A1-A3	B1-B3	Caa1- Caa3	Χωρίς διαβάθμιση	Ολικό
2020	€000	€000	€000	€000	€000	€000
Ομόλογα	-	-	-	-	29 657	29 657
Εταιρικό ομόλογο	-	-	-	-	504	504
Μετρητά και καταθέσεις με τράπεζες	279	5 687	2 723	32	734	9 455
Δάνεια επι ασφαλιστηρίων	-	-	-	-	1 124	1 124
Ενυπόθηκα δάνεια σε ασφαλισμένους	-	-	-	-	2 552	2 552
Χρεώστες και δεδουλευμένα έσοδα	-	-	-	-	1 374	1 374
Ασφάλιστρα εισπρακτέα και άλλες ασφαλιστικές απαιτήσεις	-	-	-	-	4 082	4 082
Μερίδιο αντασφαλιστών στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	13 363	-	-	-	-	13 363
	13 642	5 687	2 723	32	40 027	62 111

2019

Ομόλογα	-	-	-	-	25 207	25 207
Μετρητά και καταθέσεις με τράπεζες	73	7 585	4 270	951	1 986	14 865
Δάνεια επί ασφαλιστηρίων	-	-	-	-	1 475	1 475
Ενυπόθηκα δάνεια σε ασφαλισμένους	-	-	-	-	3 000	3 000
Χρεώστες και δεδουλευμένα έσοδα	-	-	-	-	1 374	1 374
Μερίδιο ασφαλιστηρίων στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	17 106	-	-	-	-	17 106
Ασφάλιστρα εισπρακτέα και άλλες ασφαλιστικές απαιτήσεις	-	-	-	-	5 082	5 082
	17 179	7 585	4 270	951	38 124	68 109

Οι καταθέσεις χωρίς πιστωτική διαβάθμιση αντιπροσωπεύουν υπόλοιπα σε εγχώριους τραπεζικούς οργανισμούς που υπόκεινται στην εποπτεία των εντεταλμένων εποπτικών αρχών και αξιολογούνται από τη Διεύθυνση ως ικανοποιητικής χρηματοοικονομικής ευρωστείας και φερεγγυότητας.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Τα ομόλογα χωρίς πιστωτική διαβάθμιση αντιπροσωπεύουν μονάδες σε συλλογικά επενδυτικά ταμεία ομολόγων (μη εισηγμένα) και αξιολογούνται από τη Διεύθυνση ως ικανοποιητικής χρηματοοικονομικής ευρωστέιας και φερεγγυότητας.

Ο Όμιλος δεν έχει πραγματοποιήσει την ανάλυση πιστωτικού κινδύνου για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με ασφαλιστικά επενδυτικά ταμεία. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι για τα ταμεία αυτά, οι υποχρεώσεις έναντι των ασφαλιστηρίων συμβολαίων συνδεόνται άμεσα με την απόδοση και την αξία των περιουσιακών στοιχείων που υποστηρίζουν αυτές τις υποχρεώσεις και οι μέτοχοι δεν έχουν άμεση έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο όσον αφορά τα περιουσιακά αυτά στοιχεία.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας προκύπτει από την πιθανή αδυναμία του Ομίλου να αποπληρώσει τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις του πλήρως ή έγκαιρα. Στον κίνδυνο αυτό περιλαμβάνεται η πιθανότητα επαναχρηματοδότησης των υποχρεώσεων με ψηλότερα επιτόκια και η πώληση περιουσιακών στοιχείων με έκπτωση.

Για την ομαλή διεξαγωγή των εργασιών απαιτείται η συνεχής ροή μετρητών για την πληρωμή των υποχρεώσεων προς τους ασφαλισμένους και συνεργάτες.

Η βασική πηγή πόρων χρηματοδότησης της ρευστότητας του Ομίλου είναι τα εισπραχθέντα ασφάλιστρα, οι πωλήσεις και τα εισοδήματα από επενδύσεις, οι ρευστοποιήσιμες καταθέσεις και το τραπεζικό παρατράβηγμα.

Για την εξασφάλιση ικανοποιητικής ροής μετρητών για κάλυψη των μελλοντικών του υποχρεώσεων, ο Όμιλος επενδύει σε περιουσιακά στοιχεία με χρονική διάρκεια που συμπίπτει με τις αναμενόμενες περιόδους αποπληρωμών των ασφαλιστηρίων συμβολαίων.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τις χρηματοοικονομικές και ασφαλιστικές υποχρεώσεις του Ομίλου με βάση την εναπομείνασα συμβατική του λήξη στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και στις 31 Δεκεμβρίου 2019. Η ανάλυση έγινε με βάση τις μη προεξοφληθείσες ταμειακές ροές, αναλυμένες σε χρονικές περιόδους σύμφωνα με το χρονικό διάστημα που απομένει από τις 31 Δεκεμβρίου μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης τους.

	Εντός ενός έτους €000	1-5 έτη €000	6-15 έτη €000	Πέραν των 15 ετών €000	Χωρίς ημερομηνία λήξης €000	Άμεσα συνδεδεμένα με ασφαλιστικά ταμεία €000	Ολικό €000
2020							
Τραπεζικό παρατράβηγμα	884	-	-	-	-	-	884
Υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	16 631	27 078	5 240	7 017	16 177	212 597	284 740
Ασφαλιστικές υποχρεώσεις	18 158	4 280	838	1 124	-	-	24 400
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	6 297	-	-	-	-	-	6 297
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	467	-	-	-	-	467
Μη κατανεμηθέν πλεόνασμα κλάδου ασφαλειών ζωής	407	-	-	-	-	-	407
Μερίδιο αντασφαλιστών στα αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης	846	-	-	-	-	-	846
Υποχρεώσεις ταμείων αφuiπηρέτησης και συντάξεων	17 785	-	-	-	-	-	17 785
	61 008	31 825	6 078	8 141	16 177	212 597	335 826

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

2019

Τραπεζικό παρατράβηγμα	5 034	-	-	-	-	-	5 034
Υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	20 040	25 246	5 448	6 472	17 804	232 563	307 573
Ασφαλιστικές υποχρεώσεις	23 839	4 365	956	1 136	-	-	30 296
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	6 575	-	-	-	-	-	6 575
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	631	-	-	-	-	631
Μη κατανεμηθέν πλεόνασμα κλάδων ασφαλειών	462	-	-	-	-	-	462
Μερίδιο αντασφαλιστών στα αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης	967	-	-	-	-	-	967
Υποχρεώσεις ταμείων αφυπηρετούντων και συντάξεων	14 706	-	-	-	-	-	14 706
	71 623	30 242	6 404	7 608	17 804	232 563	366 244

Οι υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων που εμπίπτουν στη κατηγορία 'Χωρίς ημερομηνία λήξης' αποτελούνται από συμβόλαια ζωής όπου η ασφαλιστική υποχρέωση θα προκύψει κατά την ημερομηνία αποβίωσης του ασφαλιζομένου.

Κίνδυνος αγοράς

Οι κίνδυνοι της αγοράς προκύπτουν από αρνητικές μεταβολές στις τιμές συναλλάγματος, επιτοκίων, μετοχών και άλλων αξιών. Οι μεταβολές αυτές δεν επηρεάζουν την επικερδότητα του Ομίλου στο βαθμό που αφορούν επενδύσεις συνδεδεμένες με ασφαλιστικά επενδυτικά σχέδια (unit-linked investment plans). Ο κίνδυνος αυτός σε σχέση με τις υπόλοιπες επενδύσεις ασφαλιστικών εργασιών διατηρείται στα χαμηλότερα δυνατά επίπεδα αφού είναι διεσπαρμένος στους διάφορους κλάδους της οικονομίας και γεωγραφικά.

Κίνδυνος από μεταβολές στις τιμές των μετοχών και ομολόγων

Ο κίνδυνος σε σχέση με τις μετοχές και ομόλογα που κατέχει ο Όμιλος πηγάζει από τυχόν αρνητικές μεταβολές στις τιμές των μετοχών και ομολόγων. Οι επενδύσεις του Ομίλου σε μετοχικούς τίτλους και σε ομόλογα στις 31 Δεκεμβρίου του 2020 και 2019 εμφανίζονται στη Σημείωση 13. Επιπλέον, μείωση του κινδύνου επιτυγχάνεται μέσω διασποράς σε διάφορους τομείς δραστηριότητας.

α) Μετοχικοί τίτλοι

	Μεταβολή στο δείκτη	Επίδραση στα κέρδη πριν τη φορολογία €000	Επίδραση στα κέρδη μετά τη φορολογία €000
2020			
Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	+5%	52	46
	-5%	(52)	(46)
Μονάδες σε συλλογικά επενδυτικά ταμεία μετοχών – εισηγμένες σε ξένα χρηματιστήρια	+5%	103	90
	-5%	(103)	(90)
Μονάδες σε συλλογικά επενδυτικά ταμεία μετοχών – μη εισηγμένες	+5%	233	204
	-5%	(233)	(204)

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

	Μεταβολή στο δείκτη	Επίδραση στα κέρδη πριν τη φορολογία €000	Επίδραση στα κέρδη μετά τη φορολογία €000
2019			
Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	+5%	132	119
	-5%	(132)	(119)
Μονάδες σε συλλογικά επενδυτικά ταμεία μετοχών – μη εισηγμένες	+5%	410	369
	-5%	(410)	(225)

β) Μεικτά αμοιβαία κεφάλαια και αμοιβαίο κεφάλαιο διαχείρισης διαθεσίμων

	Μεταβολή στο δείκτη	Επίδραση στα κέρδη πριν τη φορολογία €000	Επίδραση στα κέρδη μετά τη φορολογία €000
2020			
Μεικτά αμοιβαία κεφάλαια	+5%	98	86
	-5%	(98)	(86)
Αμοιβαίο κεφάλαιο διαχείρισης διαθεσίμων	+5%	25	22
	-5%	(25)	(22)

	Μεταβολή στο δείκτη	Επίδραση στα κέρδη πριν τη φορολογία €000	Επίδραση στα κέρδη μετά τη φορολογία €000
2019			
Μεικτά αμοιβαία κεφάλαια	+5%	71	62
	-5%	(71)	(62)

Οι μη εισηγμένες επενδύσεις περιλαμβάνουν άμεσα και έμμεσα επενδύσεις σε ξένα αμοιβαία κεφάλαια.

Κίνδυνος επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίων είναι ο κίνδυνος η εύλογη αξία ή οι μελλοντικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού μέσου, να παρουσιάσουν διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στα επιτόκια της αγοράς.

Ο κίνδυνος αυτός επικεντρώνεται στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου. Οι μεταβολές στα επιτόκια δεν επηρεάζουν την επικερδότητα του Ομίλου στο βαθμό που αφορούν επενδύσεις συνδεδεμένες με ασφαλιστικά επενδυτικά σχέδια (unit-linked investment plans).

Ο Όμιλος μετριάξει την έκθεση του στον κίνδυνο αυτό διαθέτοντας συνδυασμό χρηματοοικονομικών μέσων σταθερού και μεταβλητού επιτοκίου και παρακολουθώντας τις εξελίξεις μέσω περιοδικών αναθεωρήσεων των θέσεων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 εάν τα επιτόκια όλων των τοκοφόρων χρηματοοικονομικών μέσων και υποχρεώσεων σε όλα τα νομίσματα αυξάνονταν / μειώνονταν κατά 0,5%, με όλες τις άλλες μεταβλητές να παραμένουν σταθερές, το κέρδος του Ομίλου μετά τη φορολογία για το έτος και κατά συνέπεια τα ίδια κεφάλαια θα αυξάνονταν / μειώνονταν κατά €190 014 (2019: €145 901).

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος, η εύλογη αξία ή οι μελλοντικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσουν διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στις ισοτιμίες ξένου συναλλάγματος.

Η έκθεση του Ομίλου στο συναλλαγματικό κίνδυνο δεν είναι σημαντική.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

33. ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ

Στον πιο κάτω πίνακα παρουσιάζεται ανάλυση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων με βάση την αναμενόμενη ημερομηνία λήξης ή ρευστοποίησης:

2020	Εντός ενός έτους €000	Πέραν του ενός έτους €000	Σύνολο €000
Περιουσιακά στοιχεία			
Μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες	28 829	-	28 829
Χρεώστες και δεδουλευμένα έσοδα	1 374	-	1 374
<i>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων</i>			
Μετοχές	-	49 656	49 656
Ομόλογα	-	96 560	96 560
Μεικτά αμοιβαία κεφάλαια	-	6 722	6 722
Αμοιβαίο κεφάλαιο διαχείρισης διαθεσίμων	8 500	-	8 500
Εταιρικό ομόλογο	6 053	-	6 053
Δάνεια και απαιτήσεις	198	3 780	3 978
Μερίδιο αντασφαλιστών στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	619	13 448	14 067
Ασφάλιστρα εισπρακτέα και άλλες ασφαλιστικές απαιτήσεις	8 667	-	8 667
Επενδύσεις σε ακίνητα		137 585	137 585
Ακίνητα και εξοπλισμός	-	17 552	17 552
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	535	535
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης		316	316
Αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης	668	-	668
Φορολογία εισπρακτέα	380	-	380
	55 288	326 154	381 442
Υποχρεώσεις			
Τραπεζικό παρατράβηγμα	884	-	884
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	6 639	-	6 639
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	467	467
Ασφαλιστικές υποχρεώσεις	18 158	6 242	24 400
Μερίδιο αντασφαλιστών στα αναβαλλόμενα έξοδα κτίσης	846	-	846
Φορολογία πληρωτέα	877	-	877
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	7 082	7 082
Μη κατανομηθέν πλεόνασμα κλάδου ασφαλειών ζωής	407	-	407
Υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	16 070	267 247	283 317
Υποχρεώσεις ταμείων αφυπηρέτησης και συντάξεων	17 785	-	17 785
	61 666	281 038	342 704

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

2019	Εντός ενός έτους €000	Πέραν του ενός έτους €000	Σύνολο €000
Περιουσιακά στοιχεία			
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	42 926	-	42 926
Χρεώστες και δεδουλευμένα έσοδα	1 374	-	1 374
<i>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων</i>			
Μετοχές	-	69 444	69 444
Ομόλογα	-	68 010	68 010
Μεικτά αμοιβαία κεφάλαια	-	12 581	12 581
Αμοιβαίο κεφάλαιο διαχείρισης διαθεσίμων	12 784	-	12 784
Μερίδιο αντασφαλιστών στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	681	17 130	17 811
Δάνεια και απαιτήσεις	255	4 856	5 111
Ασφάλιστρα εισπρακτέα και άλλες ασφαλιστικές απαιτήσεις	9 234	-	9 234
Ακίνητα και εξοπλισμός	-	17 165	17 165
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	152 915	152 915
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	415	415
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	-	475	475
Φορολογία εισπρακτέα	380	-	380
Αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης	776	-	776
	68 410	342 991	411 401
Υποχρεώσεις			
Τραπεζικό παρατράβηγμα	5 034	-	5 034
Πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	6 937	-	6 937
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	631	631
Ασφαλιστικές υποχρεώσεις	23 839	6 457	30 296
Μερίδιο αντασφαλιστών στα αναβαλλόμενα έξοδα κτήσης	967	-	967
Φορολογία πληρωτέα	1 015	-	1 015
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	-	7 691	7 691
Μη κατανεμηθέν πλεόνασμα κλάδου ασφαλειών ζωής	462	-	462
Υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων	19 476	285 925	305 401
Υποχρεώσεις ταμείων αφυπηρέτησης και συντάξεων	14 706	-	14 706
	72 436	300 704	373 140

Ο καθορισμός της αναμενόμενης ημερομηνίας λήξης των υποχρεώσεων ασφαλιστηρίων συμβολαίων και του μεριδίου αντασφαλιστών στις υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων καθορίζεται με βάση την αναμενόμενη ημερομηνία λήξης/τερματισμού των συμβολαίων σε ισχύ.

Οι επενδύσεις και τα άλλα περιουσιακά στοιχεία που είναι άμεσα συνδεδεμένες με ασφαλιστικά/επενδυτικά ταμεία παρουσιάζονται ξεχωριστά μαζί με τις αντιστοιχες υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων, εφόσον το προφίλ λήξης τους είναι αντίστοιχο με τον υπολογιζόμενο χρονισμό των εκροών που θα προκύψουν για το διακανονισμό των υποχρεώσεων.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

34. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Την 1 Ιανουαρίου 2016 τέθηκε σε εφαρμογή η Οδηγία 2009/138/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου και οι σχετικοί Κανονισμοί αναφορικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριοτήτων ασφάλισης και αντασφάλισης (Φερεγγυότητα II). Η νέα Οδηγία εισάγει σημαντικά αυξημένες απαιτήσεις τόσο σε ποσοτικό όσο και σε ποιοτικό επίπεδο και χωρίζεται σε τρεις πυλώνες:

- Πυλώνας I: Ποσοτικές απαιτήσεις - περιλαμβάνει τον υπολογισμό των κεφαλαιακών απαιτήσεων φερεγγυότητας, των τεχνικών προβλέψεων και τις αρχές επιμέτρησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων.
- Πυλώνας II: Ποιοτικές απαιτήσεις - περιλαμβάνει τις απαιτήσεις εταιρικής διακυβέρνησης που εγγυώνται τη σωστή και συνετή διαχείριση της ασφαλιστικής επιχείρησης, περιλαμβανομένων των λειτουργιών διαχείρισης κινδύνων, κανονιστικής συμμόρφωσης, εσωτερικού ελέγχου και αναλογιστικής λειτουργίας.
- Πυλώνας III: Δημοσιοποίηση στοιχείων - περιλαμβάνει τις απαιτήσεις δημοσιοποίησης ποσοτικών και ποιοτικών πληροφοριών που κρίνονται απαραίτητες για τις εποπτικές αρχές και για την καλύτερη ενημέρωση των ασφαλισμένων - καταναλωτών.

Με την εφαρμογή της Οδηγίας, η Εταιρεία διαχειρίζεται την κεφαλαιουχική της βάση αξιολογώντας σε τριμηνιαία βάση την κάλυψη των κεφαλαιακών απαιτήσεων φερεγγυότητας της Εταιρείας με υψηλής ποιότητας ίδια κεφάλαια. Στα πλαίσια αυτά, προβαίνει σε αριθμό ενεργειών για τη βελτιστοποίηση της διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων και κεφαλαίων της, περιλαμβανομένης της ρύθμισης της μερισματικής πολιτικής της, ώστε να βρίσκεται σε θέση να καλύπτει τις αυξημένες ποσοτικές απαιτήσεις κεφαλαίου. Στις 31 Δεκεμβρίου 2020 το ποσοστό κάλυψης των απαιτήσεων φερεγγυότητας της Εταιρείας ήταν πέρα του 115% που είναι το ελάχιστο ποσοστό που έχει τεθεί από την Υπηρεσία Ελέγχου Ασφαλιστικών Εταιρειών.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία αξιολογεί σε ετήσια βάση τη συνεχή συμμόρφωση με τις εποπτικές κεφαλαιακές απαιτήσεις της Οδηγίας καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου του επιχειρηματικού σχεδιασμού της. Η αξιολόγηση αυτή λαμβάνει υπόψη τις πιθανές μελλοντικές μεταβολές στο προφίλ κινδύνου, την ποσότητα και ποιότητα των ιδίων κεφαλαίων, καθώς και τη σύνθεση τους ανά κατηγορία και πώς αυτή μπορεί να μεταβληθεί κατά την περίοδο του επιχειρηματικού σχεδιασμού. Τα αποτελέσματα της προοπτικής αξιολόγησης των ιδίων κινδύνων λαμβάνονται υπόψη στο πλαίσιο διαχείρισης των κεφαλαίων, του επιχειρηματικού προγραμματισμού και της ανάπτυξης και σχεδιασμού των προϊόντων της Εταιρείας.

35. ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Παρατίθενται πιο κάτω επιπρόσθετα στοιχεία με βάση τις Λογιστικές Οδηγίες οι οποίες εκδόθηκαν βάσει των διατάξεων του εδαφίου 2 του άρθρου 87 των περί της Ασκήσεως Ασφαλιστικών Εργασιών και Άλλων Συναφών Θεμάτων Νόμων:

Α) Ανάλυση ασφαλιστρών και αντασφαλιστρών

Κλάδος ασφαλειών ζωής και ετησίων προσόδων

	2020	2019
	€000	€000
Ατομικά ασφάλιστρα	53 483	50 338
Ασφάλιστρα ομαδικών συμβολαίων ζωής	2 146	3 348
	55 629	53 686
Περιοδικά ασφάλιστρα	49 602	48 247
Εφάπαξ ασφάλιστρα	6 027	5 439
	55 629	53 686

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Ασφάλιστρα κλάδου ζωής που δεν συνδέονται με επενδύσεις:

- Χωρίς συμμετοχή στα κέρδη
- Με συμμετοχή στα κέρδη

4 855	5 909
1 541	1 230
6 396	7 139

Ασφάλιστρα κλάδου ζωής συνδεδεμένα με επενδύσεις όπου τον επενδυτικό κίνδυνο φέρουν οι ασφαλισμένοι

49 233	46 547
55 629	53 686

Κλάδος ατυχημάτων και υγείας

2020	2019
€000	€000

Μεικτά ασφάλιστρα ατομικών και ομαδικών συμβάσεων

46 447	52 904
---------------	--------

Μη δεδουλευμένα ασφάλιστρα ατομικών και ομαδικών συμβάσεων

864	(169)
------------	-------

47 311	52 735
---------------	--------

Σύνολο ασφαλίσεων

102 940	106 421
----------------	---------

Κλάδος ασφαλειών ζωής και ετησίων προσόδων

Αντασφάλιστρα κλάδου ζωής που δεν συνδέονται με επενδύσεις

2 476	3 770
--------------	-------

Αντασφάλιστρα κλάδου ζωής συνδεδεμένα με επενδύσεις

1 072	1 119
--------------	-------

3 548	4 889
--------------	-------

Κλάδος ατυχημάτων και υγείας

2020	2019
€000	€000

Μεικτά αντασφάλιστρα ατομικών και ομαδικών συμβάσεων

34 261	38 702
---------------	--------

Μη δεδουλευμένα αντασφάλιστρα ατομικών και ομαδικών συμβάσεων

606	(124)
------------	-------

34 867	38 578
---------------	--------

Σύνολο αντασφαλίσεων

38 415	43 467
---------------	--------

Καθαρά ασφάλιστρα

64 525	62 954
---------------	--------

B) Ανάλυση μεικτών πληρωμών σε ασφαλισμένους και μερίδιο αντασφαλιστών

Κλάδος ασφαλειών ζωής και ετησίων προσόδων

2020	2019
€000	€000

Μεικτές πληρωμές με αμεταβλητές και εγγυημένες παροχές

3 887	6 507
--------------	-------

Μεικτές πληρωμές με συμμετοχή στα κέρδη

1 958	2 980
--------------	-------

Μεικτές πληρωμές χωρίς συμμετοχή στα κέρδη

37 625	27 974
---------------	--------

43 470	37 461
---------------	--------

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Κλάδος ατυχημάτων και υγείας

	2020	2019
	€000	€000
Μεικτές πληρωμές σε ατομικές συμβάσεις	17 417	24 038
Μεικτές πληρωμές σε ομαδικές συμβάσεις	11 357	16 822
	28 774	40 860
Μεικτές πληρωμές σε ασφαλισμένους	72 244	78 321

Κλάδος ασφαλειών ζωής και ετησίων προσόδων

Μερίδιο αντασφαλιστών στις πληρωμές σε ασφαλισμένους:

-Με αμεταβλητές και εγγυημένες παροχές	1 420	4 593
-Χωρίς συμμετοχή στα κέρδη	108	93
	1 528	4 686

Κλάδος ατυχημάτων και υγείας

Μερίδιο αντασφαλιστών στις πληρωμές σε ασφαλισμένους:

-Ατομικές συμβάσεις	12 904	17 930
-Ομαδικές συμβάσεις	8 261	12 100
	21 165	30 030
Μερίδιο αντασφαλιστών στις πληρωμές σε ασφαλισμένους	22 693	34 716

36. ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την ακόλουθη ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας:

Επίπεδο 1: επενδύσεις που επιμετρούνται στην εύλογη αξία με βάση χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργείς αγορές.

Επίπεδο 2: επενδύσεις που επιμετρούνται στην εύλογη αξία με βάση μοντέλα αποτίμησης στα οποία όλα τα στοιχεία που επηρεάζουν σημαντικά την εύλογη αξία είναι βασισμένα σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς.

Επίπεδο 3: επενδύσεις που επιμετρούνται στην εύλογη αξία με βάση μοντέλα αποτίμησης στα οποία τα στοιχεία που επηρεάζουν σημαντικά την εύλογη αξία δεν είναι βασισμένα σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς. Αυτή η κατηγορία περιλαμβάνει μη εισηγμένες επενδύσεις, επενδύσεις σε ακίνητα και ιδιόκτητα ακίνητα.

Η μέθοδος που χρησιμοποιείται για τον καθορισμό της εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων, που αποτιμώνται στην εύλογη αξία με την χρήση μοντέλων αποτίμησης, περιγράφεται στη λογιστική πολιτική αριθμός 12 για τις επενδύσεις στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Τα μοντέλα αυτά περιλαμβάνουν τις εκτιμήσεις του Ομίλου σχετικά με τις παραδοχές που θα χρησιμοποιούσε ένας επενδυτής στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας. Η μέθοδος που χρησιμοποιείται για τον καθορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων, περιγράφεται στη λογιστική πολιτική 11 και 13.

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Η ανάλυση των χρηματοοικονομικών μέσων και ακινήτων που επιμετρούνται στην εύλογη αξία ανά επίπεδο παρουσιάζεται πιο κάτω:

	Επίπεδο 1 €000	Επίπεδο 2 €000	Επίπεδο 3 €000	Σύνολο €000
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και ακίνητα				
2020				
Μετοχές	49 502	-	154	49 656
Ομόλογα	96 560	-	-	96 560
Εταιρικά ομόλογα	-	6 053	-	6 053
Μεικτά αμοιβαία κεφάλαια	6 722	-	-	6 722
Αμοιβαίο κεφάλαιο διαχείρισης διαθεσίμων	8 500	-	-	8 500
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	137 585	137 585
Ιδιότητα ακίνητα	-	-	16 938	16 938
	161 284	6 053	154 677	322 014

	Επίπεδο 1 €000	Επίπεδο 2 €000	Επίπεδο 3 €000	Σύνολο €000
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και ακίνητα				
2019				
Μετοχές	69 291	-	153	69 444
Ομόλογα	68 010	-	-	68 010
Μεικτά αμοιβαία κεφάλαια	12 581	-	-	12 581
Αμοιβαίο κεφάλαιο διαχείρισης διαθεσίμων	12 784	-	-	12 784
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	152 915	152 915
Ιδιότητα ακίνητα	-	-	16 670	16 670
	162 666	-	169 738	332 404

Ευαισθησία της επιμέτρησης εύλογης αξίας στις μεταβολές σε μη παρατηρήσιμες εισροές – 31 Δεκεμβρίου 2020

Ενόψει της αβεβαιότητας που παρατηρείται στην αγορά, τυχόν μεταβολές σε μη παρατηρήσιμες εισροές δύναται να οδηγήσουν σε επιμέτρηση σημαντικά υψηλότερης ή χαμηλότερης εύλογης αξίας.

Μια διαφοροποίηση του συντελεστή ετήσιας εκτιμημένης εύλογης αξίας ανά τ.μ. θα επηρέαζε την εύλογη αξία των ιδιοκτητών ακινήτων ανά τ.μ. ως ακολούθως:

	Αλλαγή σε παραδοχή	Επίδραση στην εύλογη αξία ιδιοκτητών ακινήτων
		2020 €000
Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ.	%	
- Αύξηση	10	1 694
- Μείωση	10	(1 694)

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Μια διαφοροποίηση του συντελεστή ετήσιας μισθωτικής απόδοσης ("yield") θα επηρέαζε την εύλογη αξία των ιδιόκτητων ακινήτων ως ακολούθως:

Αλλαγή σε παραδοχή	Επίδραση στην εύλογη αξία ιδιόκτητων ακινήτων	
		2020
	%	€000
Συντελεστής ετήσιας μισθωτικής απόδοσης		
- Αύξηση	0,5	(1 323)
- Μείωση	0,5	1 616

Ευαισθησία της επιμέτρησης εύλογης αξίας στις μεταβολές σε μη παρατηρήσιμα δεδομένα που αφορούν επενδύσεις σε ακίνητα – εκτός των ακινήτων που σχετίζονται με οικόπεδα για την ανάπτυξη Golf:

Αλλαγή σε παραδοχή	Επίδραση στην εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	
		2020
	%	€000
Ποσοστό υπεραξίας		
- Αύξηση	10	2 439
- Μείωση	10	(2 439)
Ετήσια εκτιμημένη εύλογη αξία ανά τ.μ.		
- Αύξηση	10	10 034
- Μείωση	10	(10 034)
Συντελεστής ετήσιας μισθωτικής απόδοσης		
- Αύξηση	0,5	(262)
- Μείωση	0,5	328

Ευαισθησία της επιμέτρησης εύλογης αξίας στις μεταβολές σε μη παρατηρήσιμα δεδομένα που αφορούν επενδύσεις σε ακίνητα που σχετίζονται με οικόπεδα για την ανάπτυξη Golf:

Επίδραση στην εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα	
	2020
	€000
Ποσοστό χρονικής αναπροσαρμογής των χρηματοροών: 15%	1 950
Ποσοστό χρονικής αναπροσαρμογής των χρηματοροών: 16%	(2 770)
Διάρκεια πωλήσεων: 30 χρόνια (+5 χρόνια)	(5 020)
Τιμές πώλησης των κατοικιών: -10% (€4.483 / m ²)	(12 000)
Άμεσες δαπάνες κατασκευής: +€100 / m ²	(3 170)
Άμεσες δαπάνες κατασκευής: -€100 / m ²	3 180
Επαγγελματικά έξοδα: +2% (7%)	(1 530)

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Ευαισθησία της επιμέτρησης εύλογης αξίας στις μεταβολές σε μη παρατηρήσιμες εισροές – 31 Δεκεμβρίου 2019

Ενόψει της αβεβαιότητας που παρατηρείται στην αγορά, τυχόν μεταβολές σε μη παρατηρήσιμες εισροές δύναται να οδηγήσουν σε επιμέτρηση σημαντικά υψηλότερης ή χαμηλότερης εύλογης αξίας. Μια διαφοροποίηση του συντελεστή ετήσιας μισθωτικής απόδοσης θα επηρέαζε την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα και των ιδιόκτητων ακινήτων ως ακολούθως:

Επίδραση στην εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα

Μεταβολή στο συντελεστή ετήσιας μισθωτικής απόδοσης

+0,05 (+5%)

-7,5% μέχρι -9%

-0,05 (-5%)

+9%

37 ΆΛΛΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Ο Όμιλος ελέγχεται από την εταιρεία Photos Photiades Group Ltd, η οποία είναι εγγεγραμμένη στην Κύπρο και κατέχει το 54,10% των μετοχών της Εταιρείας. Το υπόλοιπο ποσοστό των μετοχών είναι ευρέως διεσπαρμένο και δεν υφίσταται τελικό πρόσωπο που να ελέγχει την Εταιρεία.

Η τελική ιθύνουσα εταιρεία η οποία καταρτίζει τις ενοποιημένες καταστάσεις του μέγιστου συνόλου εταιρειών του οποίου η Εταιρεία αποτελεί μέρος ως θυγατρική είναι η Photos Photiades Group Ltd, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, με εγγεγραμμένο γραφείο στην Οδό Στασίνου 8, Τ.Κ.1060, Λευκωσία.

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα του Ομίλου περιλαμβάνουν συγγενείς εταιρείες, την ανώτερη διευθυντική ομάδα, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα συνδεδεμένα τους πρόσωπα.

Υπόλοιπα από συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

Διευθυντικής Ομάδας (συμπεριλαμβανομένων στενών μελών της οικογένειας)

	2020	2019
	€000	€000
Δάνεια	29	35

Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου

	2020	2019
	€000	€000
Δικαιώματα	155	146

Ωφελήματα αφυπηρέτησης υπό μορφή σύνταξης πληρωτέα ως συμβόλαια άμεσης προσόδου

138 139

Παροχές σε είδος

18 15

Σημειώσεις στις Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Αμοιβές Διευθυντικής Ομάδας

	2020	2019
	€000	€000
Απολαβές συμπεριλαμβανομένων άλλων βραχυπρόθεσμων ωφελημάτων και εισφορών εργοδότη	1 007	783
Συνεισφορές στο ταμείο υγείας	17	14
Συνεισφορές στο ταμείο ατυχημάτων και συντάξεων	69	62
Παροχές σε είδος	24	14
Σύνολο αμοιβών	<u>1 117</u>	<u>873</u>

Άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου (συμπεριλαμβανομένων στενών μελών της οικογένειας)

	2020	2019
	€000	€000
Ασφάλιστρα	<u>676</u>	<u>92</u>
Απαιτήσεις	<u>615</u>	<u>167</u>

Διευθυντική Ομάδα (συμπεριλαμβανομένων στενών μελών της οικογένειας)

	2020	2019
	€000	€000
Ασφάλιστρα	<u>174</u>	<u>146</u>
Απαιτήσεις	<u>14</u>	<u>8</u>
Τόκοι από δάνεια	<u>1</u>	<u>1</u>

Οντότητες υπό κοινό έλεγχο

	2020	2019
	€000	€000
Ασφάλιστρα	<u>1 301</u>	<u>1 231</u>

38 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Στις 29 Μαρτίου 2021 η Hellenic Bank Public Company Ltd απέκτησε το 17,94% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Όσον αφορά τη διάρκεια της πανδημίας της νόσου του Κορονοϊού (COVID-19) και τη συνεχιζόμενη αρνητική επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα, ο Όμιλος ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά. Ο ακριβής αντίκτυπος στις δραστηριότητες του Ομίλου το 2021 και μετέπειτα δεν μπορεί να προβλεφθεί με ακρίβεια.

Έκθεση ανεξάρτητων ελεγκτών στις σελίδες 95 μέχρι 104.



Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς τα Μέλη της Universal Life Insurance Public Company Limited

Έκθεση επί του Ελέγχου των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο της Βάσης για Γνώμη με Επιφύλαξη, οι συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Universal Life Insurance Public Company Limited (η “Εταιρεία”) και των θυγατρικών της (ο “Ομίλος”) δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής του επίδοσης και των ενοποιημένων ταμειακών ροών του, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Τι έχουμε ελέγξει:

Έχουμε ελέγξει τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 15 μέχρι 94 και οι οποίες αποτελούνται από:

- την ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2020,
- την ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή,
- την ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή,
- την ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, και
- περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Το χρηματοοικονομικό πλαίσιο αναφοράς που έχει εφαρμοστεί στην κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων είναι τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και οι απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γεωργικά τεμάχια που αντιπροσωπεύουν μεγάλα αποθέματα κτημοσύνης και που δύναται, υπό προϋποθέσεις, να τύχουν ιδιαίτερης εκμετάλλευσης όπως περιγράφεται αναλυτικά στη Σημείωση 12. Στην εκτίμησή τους υιοθετήθηκε ποσοστό αύξησης πέραν του μέσου όρου τιμών γεωργικών τεμαχίων στις σχετικές περιοχές, προσδίδοντας υπεραξία που συσσωρευτικά ανέρχεται σε περίπου €6,6 εκατομμύρια. Λόγω της έλλειψης συγκριτικών πωλήσεων τεμαχίων αντίστοιχου μεγέθους με αντίστοιχες προοπτικές ανάπτυξης και εν τη απουσία, στο παρόν στάδιο, εμπειριστατωμένης ανάλυσης βάση ενός ενιαίου σχεδίου ανάπτυξης και συναφών οικονομικών μοντέλων προς την εξασφάλιση καταρχήν πολεοδομικής έγκρισης, δεν ήμασταν σε θέση να λάβουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια για να επιβεβαιώσουμε αν χρειάζονται οποιοσδήποτε προσαρμογές σχετικά με τις συγκεκριμένες παραδοχές και την προκύπτουσα υπεραξία.

PricewaterhouseCoopers Ltd, PwC Central, 43 Demostheni Severi Avenue, CY-1080 Nicosia
P O Box 21612, CY-1591 Nicosia, Cyprus
T: +357 - 22 555 000, F: +357 - 22 555 001, www.pwc.com.cy

PricewaterhouseCoopers Ltd is a private company registered in Cyprus (Reg. No.143594). Its registered office is at 3 Themistocles Dervis Street, CY-1066, Nicosia. A list of the company's directors, including for individuals the present and former (if any) name and surname and nationality, if not Cypriot and for legal entities the corporate name, is kept by the Secretary of the company at its registered office. PwC refers to the Cyprus member firm, PricewaterhouseCoopers Ltd and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.

Ο έλεγχός μας έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ). Οι ευθύνες μας, με βάση αυτά τα πρότυπα περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο *Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων* της έκθεσής μας.

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

Ανεξαρτησία

Παραμείναμε ανεξάρτητοι από τον Όμιλο καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον *Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών (συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Προτύπων Ανεξαρτησίας)*, που εκδίδεται από το *Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ)* και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με τον έλεγχο ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας, που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ.

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

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με αυτά τα θέματα. Επιπρόσθετα του θέματος που περιγράφεται στην ενότητα Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη, έχουμε προσδιορίσει ότι τα θέματα που περιγράφονται παρακάτω είναι τα κύρια θέματα ελέγχου που πρέπει να κοινοποιηθούν στην έκθεσή μας.

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Πώς ο έλεγχος έχει αντιμετωπίσει το Κύριο Θέμα Ελέγχου
1. Εκτίμηση των τεχνικών αποθεματικών (μη συνδεδεμένων με μονάδες) σε σχέση με τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από απαιτήσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων κλάδου ζωής και κλάδου ατυχημάτων και υγείας (πρόβλεψη για απαιτήσεις που έχουν επισυμβεί αλλά δεν έχουν γνωστοποιηθεί (IBNR)) Οι υποχρεώσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων αποτελούν το πιο σημαντικό μέρος των υποχρεώσεων στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης (Σημ. 25). Επίσης, η αποτίμηση των τεχνικών αποθεματικών σε σχέση με τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από απαιτήσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων κλάδου ζωής απαιτεί όπως η Διοίκηση του Ομίλου προβαίνει σε σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με το αναμενόμενο επίπεδο θνησιμότητας, τις αποδόσεις των επενδύσεων που υποστηρίζουν τις ασφαλιστικές υποχρεώσεις, τους προεξοφλητικούς συντελεστές και το ποσοστό αύξησης/μείωσης των εξόδων διαχείρισης που βασίζονται κυρίως στην εμπειρία του	Έχουμε διεκπεραιώσει τις ακόλουθες διαδικασίες: - Έχουμε κατανοήσει τη διαδικασία του υπολογισμού των τεχνικών αποθεματικών σε σχέση με τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από απαιτήσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων κλάδου ζωής και κλάδου ατυχημάτων και υγείας, και έχουμε αξιολογήσει τον σχεδιασμό των σχετικών δικλίδων ασφαλείας και καθορίσει αν αυτές έχουν εφαρμοστεί. Έχουμε επίσης ελέγξει - σε δειγματοληπτική βάση - τη λειτουργική αποτελεσματικότητα κάποιων εξ' αυτών. - Έχουμε αξιολογήσει τη μεθοδολογία που χρησιμοποίησε ο εσωτερικός αναλογιστής του Ομίλου, στην εκτίμηση των τεχνικών αποθεματικών σε σχέση με τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από απαιτήσεις ασφαλιστηρίων συμβολαίων κλάδου ζωής και κλάδου ατυχημάτων και υγείας μέσω της συμμετοχής εσωτερικών εμπειρογνομόνων-αναλογιστών στην ελεγκτική ομάδα.

παρελθόντος αλλά και σε εσωτερικά και εξωτερικά στοιχεία που αντικατοπτρίζουν τις τρέχουσες τιμές αγοράς και άλλες δημοσιευμένες πληροφορίες.

Η εκτίμηση για την πρόβλεψη για απαιτήσεις που έχουν επισυμβεί αλλά δεν έχουν γνωστοποιηθεί (IBNR) εμπερικλείει πολύπλοκες και υποκειμενικές κρίσεις σχετικά με τη μελλοντική εξέλιξη των απαιτήσεων. Η εκτίμηση εξαρτάται επίσης από τις αναλογιστικές μεθόδους που εφαρμόζονται προκειμένου να παραχθούν τα τελικά αποτελέσματα.

Οι γνωστοποιήσεις του Ομίλου σχετικά με τα τεχνικά αποθεματικά περιλαμβάνονται στις λογιστικές πολιτικές και στις σημειώσεις 2, 25 και 26 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

- Έχουμε εξετάσει την έκθεση ανάλυσης και αποθεματικών που ετοιμάστηκε από το αναλογιστικό τμήμα του Ομίλου σε σχέση με την κατάρτιση των τεχνικών αποθεματικών συμβολαίων κλάδου ζωής όπως αυτά αναγνωρίστηκαν στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Για σκοπούς αξιολόγησης των αποτελεσμάτων, έχουμε εξετάσει τις βασικές παραδοχές που χρησιμοποίησε ο Όμιλος για τον υπολογισμό τους (όπως τη θνησιμότητα, τις αποδόσεις των επενδύσεων, τα έξοδα και τους προεξοφλητικούς συντελεστές) μέσω της συμμετοχής εσωτερικών εμπειρογνομόνων-αναλογιστών στην ελεγκτική ομάδα.
- Έχουμε εξετάσει τη μεθοδολογία και τις κύριες παραμέτρους που χρησιμοποίησε ο Όμιλος για τον υπολογισμό της πρόβλεψης για απαιτήσεις που έχουν επισυμβεί αλλά δεν έχουν γνωστοποιηθεί (IBNR) μέσω της συμμετοχής εσωτερικών εμπειρογνομόνων-αναλογιστών στην ελεγκτική ομάδα.
- Λάβαμε την ανάλυση των απαιτήσεων που πραγματοποιήθηκαν πριν τις 31 Δεκεμβρίου 2020 αλλά έχουν γνωστοποιηθεί μέχρι ενός εύλογου σημείου μεταγενέστερου της ημερομηνίας αναφοράς, για να αξιολογήσουμε την επάρκεια της πρόβλεψης εκκρεμών απαιτήσεων που πραγματοποιήθηκαν αλλά δεν έχουν γνωστοποιηθεί με βάση τα πραγματοποιηθέντα αποτελέσματα της πιο πάνω περιόδου.
- Έχουμε εξετάσει την μεθοδολογία που ακολουθήθηκε από το αναλογιστικό τμήμα του Ομίλου για τον καταρτισμό του Έλεγχου Επάρκειας Υποχρεώσεων - Liability Adequacy Test' βάση των προδιαγραφών του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 4.
- Έχουμε επιλέξει δείγμα ασφαλιστήριων συμβολαίων και δείγμα απαιτήσεων που έχουν επισυμβεί βάσει του οποίου ελέγξαμε την ακρίβεια και πληρότητα των δεδομένων που εισήχθησαν στο αναλογιστικό σύστημα και στους αναλογιστικούς υπολογισμούς για τον υπολογισμό των αποθεματικών.

	- Χρησιμοποιώντας δειγματοληπτικές μεθόδους, έχουμε εξετάσει τη σωστή κατηγοριοποίηση των ασφαλιστηρίων συμβολαίων του Ομίλου ως τέτοια μελετώντας τους σχετικούς συμβατικούς όρους σε αντιπαραβολή με τα κριτήρια του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 4. - Αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Τα αποτελέσματα όλων των πιο πάνω διαδικασιών ήταν ικανοποιητικά.
2. Αποτίμηση εύλογης αξίας Επενδύσεων σε ακίνητα Στις 31 Δεκεμβρίου 2020, οι επενδύσεις σε ακίνητα ανέρχονται σε €137.585 χιλιάδες και αποτελούν ένα από τα πιο σημαντικά περιουσιακά στοιχεία στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα, αποτιμώνται στην εύλογη αξία βάση εκτιμήσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΛΠ 40 και του ΔΠΧΑ 13. Οι εκτιμήσεις γίνονται από ανεξάρτητους εκτιμητές και αποτελούν τη βάση για τον καθορισμό εύλογων αξιών από τη Διεύθυνση. Οι σχετικές εκτιμήσεις, ανάλογα με την περίπτωση, εμπερικλείουν παραδοχές αυξημένης υποκειμενικότητας λόγω της έλλειψης επαρκών διαθέσιμων παρατηρήσιμων στοιχείων που να είναι άμεσα συγκρίσιμα με τα εν λόγω ακίνητα που αποτιμώνται. Οι παραδοχές και οι προκύπτουσες εκτιμήσεις υπόκεινται στις συνθήκες της αγοράς και δύναται να τροποποιηθούν ουσιαστικά με την πάροδο του χρόνου. Για αξιολόγηση τυχόν επιπτώσεων στην χρηματοοικονομική θέση και επίδοση του Ομίλου η Διεύθυνση καταρτίζει ανάλυση ευαισθησίας για ορισμένες σημαντικές παραδοχές. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές στους οποίους ανατέθηκε από τη Διεύθυνση η εργασία εκτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα έχουν αναφέρει στις εκθέσεις τους ότι οι εκτιμήσεις των ακινήτων υπόκεινται σε “ουσιώδη αβεβαιότητα εκτίμησης” (material valuation uncertainty) και ότι οι εκτιμώμενες αξίες έχουν βασιστεί κυρίως στην ανάλυση και επεξεργασία συγκριτικών δεδομένων πριν την	Οι διαδικασίες ελέγχου που διενεργήσαμε περιλαμβάνουν τα ακόλουθα: - Έχουμε κατανοήσει τη διαδικασία του υπολογισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, και έχουμε αξιολογήσει το σχεδιασμό και την εφαρμογή των δικλίδων ασφαλείας σχετικά με αυτή τη διαδικασία. - Έχουμε προβεί σε αξιολόγηση της ανεξαρτησίας και της ικανότητας των εξωτερικών εκτιμητών που χρησιμοποιεί ο Όμιλος. - Έχουμε επιβεβαιώσει την ύπαρξη και ιδιοκτησία των επενδύσεων σε ακίνητα, με βεβαίωση που έχει ληφθεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. - Έχουμε λάβει τις εκθέσεις εκτίμησης της εύλογης αξίας που καταρτίστηκαν από τους εξωτερικούς εκτιμητές και εξετάσαμε κατά πόσο οι πληροφορίες στις σχετικές εκθέσεις συνάδουν με τα λογιστικά βιβλία του Ομίλου. - Έχουμε αξιολογήσει, μέσω της συμμετοχής εσωτερικών εμπειρογνομόνων-εκτιμητών στην ελεγκτική ομάδα, την καταλληλότητα των μεθοδολογιών εκτιμήσεων που υιοθετήθηκαν και το κατά πόσο οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τους εξωτερικούς εκτιμητές ήταν εντός ενός εύλογου εύρους. - Αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των σημαντικών υπολογισμών και παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν καθώς επίσης και την ακρίβεια των σχετικών αναλύσεων ευαισθησίας επί των σημαντικών παραδοχών. Οι σημειώσεις αυτές επεξηγούν ότι υπάρχει σημαντική αβεβαιότητα εκτίμησης σε σχέση με την δίκαιη

πανδημία COVID-19. Αυτή η αναφορά υποδεικνύει λιγότερη βεβαιότητα και κατά συνέπεια ψηλότερο βαθμό προσοχής στις εκτιμήσεις των ακινήτων ως αποτέλεσμα της επίδρασης της πανδημίας COVID-19 και του τερματισμού του Κυπριακού επενδυτικού προγράμματος. Το γεγονός αυτό αντιπροσωπεύει μια σημαντική αβεβαιότητα εκτίμησης σε σχέση με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Οι γνωστοποιήσεις του Ομίλου σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνονται στις λογιστικές πολιτικές, σημείωση 1.11 και στις σημειώσεις 2, 12 και 36 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Δεδομένης της σημαντικής επίδρασης στη χρηματοοικονομική θέση και επίδοση του Ομίλου, της πολυπλοκότητας, της ανάγκης άσκησης σημαντικής κρίσης και των αβεβαιοτήτων λόγω της πανδημίας COVID-19 θεωρούμε ότι αυτό αποτελεί Κύριο Θέμα του Ελέγχου.	αξία επενδύσεων σε ακίνητα ύψους €137.585 χιλιάδες στις 31 Δεκεμβρίου 2020. Εκτός από το θέμα που αναφέρεται στην παράγραφο βάση για γνώμη με επιφύλαξη, τα αποτελέσματα των πιο πάνω διαδικασιών ήταν ικανοποιητικά.
3. Αναγνώριση μικτών ασφαλιστρών Τα μικτά ασφαλίστρα αποτελούν το πιο σημαντικό στοιχείο της ενοποιημένης κατάστασης συνολικών εισοδημάτων (Σημ. 35(α)). Τα μικτά ασφαλίστρα του Ομίλου αποτελούνται από ροές εσόδων σχετικά με τους κλάδους ατομικών και ομαδικών ασφαλίσεων ζωής, ατυχημάτων και υγείας. Υπάρχουν διαφορετικά ασφαλιστικά πλάνα και ο τρόπος αναγνώρισης των ασφαλιστρών εξαρτάται από το συγκεκριμένο κλάδο και το ασφαλιστικό πλάνο. Οι γνωστοποιήσεις του Ομίλου σχετικά με την αναγνώριση μικτών ασφαλιστρών περιλαμβάνονται στις λογιστικές πολιτικές και στη σημείωση 35(α) των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.	Έχουμε διεκπεραιώσει τις ακόλουθες διαδικασίες: • Έχουμε κατανοήσει τη διαδικασία αναγνώρισης μικτών ασφαλιστρών, αξιολογήσει τον σχεδιασμό των σχετικών δικλίδων ασφαλείας και καθορίσει αν αυτές έχουν εφαρμοστεί και ελέγξει - σε δειγματοληπτική βάση - τη λειτουργική αποτελεσματικότητα κάποιων εξ' αυτών. • Έχουμε χρησιμοποιήσει εργαλεία μαζικής επεξεργασίας για να ελέγξουμε την ακρίβεια και πληρότητα της μεταφοράς δεδομένων από τα κυρίως ασφαλιστικά συστήματα του Ομίλου προς το λογιστικό σύστημα, συμπεριλαμβανομένων και δεδομένων που σχετίζονται με τα μικτά ασφαλίστρα. • Για τον έλεγχο εγγραφών του Γενικού Καθολικού που αφορούν μικτά ασφαλίστρα, έχουμε χρησιμοποιήσει εξειδικευμένο εργαλείο μαζικής ανάλυσης λογιστικών εγγραφών ("Halo for journals") και εφαρμόζοντας κριτήρια κινδύνου τα οποία έχουμε αξιολογήσει ως κατάλληλα, εξετάσαμε συγκεκριμένες εγγραφές.

	• Επιλέξαμε δείγμα μικτών ασφαλιστρών που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους και ελέγξαμε την πληρότητα και ακρίβεια των δεδομένων και την ακρίβεια των ποσών που αναγνωρίστηκαν με βάση τους όρους των υπογεγραμμένων συμβολαίων με τους ασφαλισμένους. • Έχουμε ελέγξει σε δειγματοληπτική βάση ότι η αναγνώριση των ασφαλιστρών έχει πραγματοποιηθεί εντός της κατάλληλης λογιστικής περιόδου. • Αξιολογήσαμε την επάρκεια των γνωστοποιήσεων αναφορικά με τα μικτά ασφαλίστρα στις σχετικές σημειώσεις των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Τα αποτελέσματα των πιο πάνω διαδικασιών ήταν ικανοποιητικά.
--	---

Αναφορά σε άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης, την Πρόσκληση Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης, τα Βασικά Οικονομικά Στοιχεία Ομίλου, τον Χαιρετισμό Προέδρου, τον Χαιρετισμό Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή και την κατάσταση Κεκτημένης Αξίας- Embedded Value αλλά δεν περιλαμβάνουν τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

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

Σχετικά με τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, που αναφέρονται παραπάνω, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο αυτές δεν συνάδουν ουσιωδώς με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει σχετικά με τις άλλες πληροφορίες που έχουμε παραλάβει πριν την ημερομηνία της έκθεσης του ανεξάρτητου ελεγκτή, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Όπως περιγράφεται στην ενότητα Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη παραπάνω, δεν ήμασταν σε θέση να λάβουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια για να επιβεβαιώσουμε αν χρειάζονται οποιεσδήποτε προσαρμογές σχετικά με τις συγκεκριμένες παραδοχές και την προκύπτουσα υπεραξία σε σχέση με ορισμένες επενδύσεις σε ακίνητα. Συνεπώς, δεν ήμασταν σε θέση να συμπεράνουμε αν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς εσφαλμένες ή όχι, όσον αφορά το θέμα αυτό.

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

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

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας του Ομίλου να συνεχίσει τη δραστηριότητά του, γνωστοποιώντας, όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά του ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σε αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για θέματα διακυβέρνησης είναι υπεύθυνοι για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς του Ομίλου.

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζουμε και εφαρμόζουμε ελεγκτικές διαδικασίες, οι οποίες ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και λαμβάνουμε ελεγκτικά τεκμήρια, τα οποία είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν τη βάση της γνώμης μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος, που οφείλεται σε απάτη, είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, λόγω του ότι η απάτη μπορεί να περιλαμβάνει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς δηλώσεις ή την παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που είναι σχετικές με τον έλεγχο, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες, που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου του Ομίλου.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει τη δραστηριότητά του. Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματα μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα ο Όμιλος να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.
- Λαμβάνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με τις οικονομικές πληροφορίες των οντοτήτων ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για να εκφράσουμε γνώμη επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, επίβλεψη και εκτέλεση του ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

Διορισμός του Ελεγκτή και Περίοδος Διορισμού

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως ελεγκτές της Εταιρείας στις 8 Σεπτεμβρίου 2020 από τους μετόχους στην Ετήσια Γενική Συνέλευση για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020. Ο διορισμός μας ανανεώνεται ετησίως με ψήφισμα των μετόχων και αντιπροσωπεύει μια συνολική περίοδο αδιάκοπου διορισμού ενός έτους.

Συνοχή της πρόσθετης Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

Επιβεβαιώνουμε ότι η γνώμη μας επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων η οποία εκφέρεται σε αυτήν την έκθεση, συνάδει με την πρόσθετη έκθεση μας στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας που έχει εκδοθεί στις 13 Μαΐου 2021 σύμφωνα με το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δηλώνουμε ότι δεν παρείχαμε μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το άρθρο 72 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017. Επίσης δεν υπάρχουν μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί από εμάς προς τον Όμιλο, οι οποίες δεν έχουν γνωστοποιηθεί στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ή στην Έκθεση Διαχείρισης.

Άλλα Νομικά Θέματα

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

- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, η Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος του Ομίλου που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Άλλα Θέματα

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



Συγκριτικοί αριθμοί

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ελέγχθηκαν από άλλον ελεγκτή ο οποίος εξέφρασε μη διαφοροποιημένη γνώμη επί εκείνων των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων στις 15 Απριλίου 2020.

Ο συνέταιρος ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο κ. Νίκος Σ. Σταύρου.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nikos Stavrou', written over a light blue horizontal line.

Νίκος Σ. Σταύρου
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

PricewaterhouseCoopers Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

PwC Central, Λεωφόρος Δημοσθένη Σεβέρη 43
Τ.Τ. 1080 Λευκωσία, Κύπρος

18 Μαΐου 2021

Κεκτημένη Αξία - Embedded Value

Η Universal Life, παράλληλα με την αναλογιστική εκτίμηση των εργασιών της που διεξάγεται κάθε χρόνο και της οποίας τα αποτελέσματα αντικατοπτρίζονται στους ετήσιους λογαριασμούς της, δημοσιεύει για πληρέστερη ενημέρωση των μετόχων της την εκτίμηση των κερδών της με βάση την “κεκτημένη αξία” γνωστή σαν “embedded value”.

Η κεκτημένη αξία μιας ασφαλιστικής εταιρείας ζωής αποτελείται από το συμφέρον των μετόχων στα καθαρά περιουσιακά της στοιχεία, αφού γίνει πρόνοια για φορολογία, και από την υφιστάμενη αξία των καθαρών (μετά τη φορολογία) μελλοντικών πλεονασμάτων από τα συμβόλαια σε ισχύ κατά την ημερομηνία υπολογισμού. Δεν συμπεριλαμβάνονται προβλέψεις για κέρδη που θα προκύψουν από μελλοντικές νέες εργασίες (goodwill).

Ο υπολογισμός των προβλεπόμενων μελλοντικών ταμειακών κινήσεων (cash flows) βασίζεται σε υποθέσεις για αποδόσεις από επενδύσεις, θνησιμότητα και νοσηρότητα, ποσοστά ακυρώσεων, προμηθειικά και διοικητικά έξοδα, φορολογία και οποιουσδήποτε άλλους παράγοντες που συντελούν θετικά ή αρνητικά στη διαχείριση κινδύνων και στην επικερδότητα μιας ασφαλιστικής εταιρείας ζωής. Οι υποθέσεις αυτές καθορίζονται λαμβάνοντας υπόψη τις οικονομικές συνθήκες και τις πρόσφατες εμπειρίες της εταιρείας. Οι υπολογισμένες μελλοντικές ταμειακές κινήσεις εκπίπτονται προς την τωρινή αξία τους με ένα ποσοστό προεξόφλησης κινδύνου (risk discount rate) που αντιπροσωπεύει την απόδοση που ο μέτοχος μιας ασφαλιστικής εταιρείας ζωής αναμένει από μια επένδυση τέτοιας φύσεως.

Η κεκτημένη αξία της εταιρείας υπολογίζεται στην αρχή και στο τέλος του έτους, η δε αλλαγή στην αξία, η οποία προσαρμόζεται ανάλογα με οποιεσδήποτε μεταφορές από ή προς τους μετόχους, αντιπροσωπεύει τα κέρδη με βάση την κεκτημένη αξία της εταιρείας (embedded value earnings).

Αποτελέσματα 2020

Ο πιο κάτω πίνακας δίνει την ανάλυση της κεκτημένης αξίας της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2020. Οι αντίστοιχοι αριθμοί για το 2019 παρατίθενται για σκοπούς σύγκρισης. Το ποσοστό προεξόφλησης κινδύνου (risk discount rate) που χρησιμοποιήθηκε για τις προβλέψεις του 2020 ήταν 7,00% κατ’ έτος (2019: 7,00%).

	2020 €000	2019 (Αναθεωρημένα) €000
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία σύμφωνα με τις οικονομικές καταστάσεις που ετοιμάστηκαν με βάση τα ΔΠΧΠ	37 463	36 604
Αξία συμβολαίων σε ισχύ	47 533	41 766
Κεκτημένη Αξία - Embedded Value	84 996	78 370

Η αλλαγή στην κεκτημένη αξία από έτος σε έτος και το μέρισμα που πληρώθηκε στους μετόχους εντός του έτους αντιπροσωπεύουν τα κέρδη / ζημιές με βάση την κεκτημένη αξία για το έτος. Τα κέρδη με βάση την κεκτημένη αξία για το έτος 2020 ανέρχονται σε €6 626 000 (2019: κέρδη €6 677 000).

Για σκοπούς σύγκρισης, τα βασικά στοιχεία των ελεγμένων αποτελεσμάτων του 2020 καθώς και του 2019 πάνω στην υφιστάμενη παραδοσιακή λογιστική βάση και με την εναλλακτική μέθοδο της κεκτημένης αξίας παρουσιάζονται πιο κάτω.

Κεκτημένη Αξία- Embedded Value

	Σύμφωνα με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις		Με βάση την Κεκτημένη Αξία	
	2020	2019	2020	2019
	€000	€000	€000	€000
(Ζημιές)/κέρδη μετά τη φορολογία που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας	(85)	4 337	6 626	6 677
Συμφέρον μετόχων	38 738	38 261	84 996	78 370
Κέρδη/(ζημιά) ανά μετοχή - σεντ	(0,01)	0,30	45,73	46,08
Εσωτερική αξία μετοχής - €	2,56	2,49	5,87	5,41

Το παρόν δεν έχει ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές του Ομίλου.