

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.**

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.**

**Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση  
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016**

**(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς)**

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016  
ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ ( ΕΚΤΟΣ ΑΝ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ )**

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**

• ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	2
• ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	11
• ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	
1 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	12
2 ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	13
3 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	20
4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	25
5 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	26
6 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	26
7 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	27
8 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	27
9 ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	27
10 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	27
11 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	28
12 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	29
13 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	30
14 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	31
15 ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	31
16 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	31
17 ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ	32
18 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	32
19 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	32
20 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	34
21 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	35
22 ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	35
23 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΗΝΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	36
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016  
ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ ( ΕΚΤΟΣ ΑΝ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ )**

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΠΡΟ ΣΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας, συντάξαμε και υποβάλλουμε συνημμένα στη Γενική Συνέλευσή σας προς έγκριση, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2016.

Το 2016 ολοκληρώθηκαν είκοσι χρόνια λειτουργίας της Κύπρου Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. (η «Εταιρεία»).

Την 26/03/2013 υπογράφηκε Σύμβαση Πώλησης και Μεταβίβασης των εν Ελλάδι Εργασιών της Τράπεζας Κύπρου Δημόσιας Εταιρείας Λτδ, μεταξύ των Τράπεζών Κύπρου και Πειραιώς, σύμφωνα με την οποία πωλήθηκαν και μεταβιβάσθηκαν στην Τράπεζα Πειραιώς ορισμένα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας μας, η δραστηριότητά της οποίας περιορίσθηκε στη διαχείριση των ενδοομιλικών χρηματοδοτικών μισθώσεων με την Τράπεζα Κύπρου και των επενδυτικών ακινήτων, που συνίστανται στα ανακτημένα προ της 26/03/2013 ακίνητα, αντικείμενα χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι συμβάσεις των οποίων καταγγέλθηκαν λόγω αδυναμίας αποπληρωμής τους εκ μέρους των πελατών.

Την 29/12/2014 υπεγράφη Ιδιωτικό Συμφωνητικό – Μνημόνιο Αμοιβαίας Κατανόησης μεταξύ των Τράπεζών Κύπρου και Πειραιώς, καθώς και της Κύπρου Leasing, με τους όρους του οποίου συμφωνήθηκε κυρίως:

- Η Τράπεζα Κύπρου να μεταβιβάσει στην Τράπεζα Πειραιώς τις μετοχές της Εταιρείας.
- Η Εταιρεία να μεταβιβάσει στην Τράπεζα Κύπρου τα ανακτηθέντα προ της 26/03/2016 ακίνητα.
- Η Τράπεζα Κύπρου και η εταιρεία να προβούν σε εξόφληση των ενδοομιλικών συμβάσεων Leasing στα υπόλοιπα του έτους 2013.
- Η Τράπεζα Κύπρου έχει εκχωρήσει και μεταβιβάσει στην Τράπεζα Πειραιώς τις απαιτήσεις της που απορρέουν από το ομολογιακό δάνειο εκδόσεως της Κύπρου Leasing. Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απομένει 1 ανακτημένο ακίνητο με αξία € 0,5 εκατομμύριο.

Στις 5 Φεβρουαρίου 2015 υπεγράφη ιδιωτικό συμφωνητικό μεταβίβασης ομολογιών και ορισμού νέου διαχειριστή πληρωμών. Στις 6 Φεβρουαρίου 2015 μεταβιβάστηκαν οι μετοχές της Εταιρείας στην Τράπεζα Πειραιώς με την υπογραφή σχετικού Ιδιωτικού Συμφωνητικού. Εν συνεχείᾳ παραιτήθηκαν τα μέλη του Δ.Σ. και ορίστηκε νέο από τον νέο μέτοχο. Στη συνέχεια την 27<sup>η</sup> Ιουλίου 2015 υπεγράφη Ιδιωτικό Συμφωνητικό με το οποίο επικυρώνονται οι όροι των προηγούμενων συμφωνιών και συμφωνητικών.

Από τις αρχές του τρέχοντος έτους, σημαντικές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία συνθέτουν μια εικόνα σταθερότητας στην πλευρά της δημοσιονομικής προσαρμογής και ανάκαμψης στο πεδίο της εμπιστοσύνης στην αγορά, που υποβοηθούν την αναπτυξιακή τροχιά, αν και με ρυθμό μικρότερο του αρχικά αναμενόμενου.

Σε συνέχεια της επιτυχημένης αξιολόγησης της προόδου της Ελλάδας όσον αφορά την εφαρμογή των συμφωνηθέντων δράσεων και μεταρρυθμίσεων στο πλαίσιο της πρώτης αξιολόγησης του Προγράμματος η Ελλάδα και η Ευρωπαϊκή Επιτροπή υπέγραψαν ένα συμπληρωματικό Μνημόνιο Συνεργασίας στις 16 Ιουνίου 2016. Η ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης οδήγησε στην εκταμίευση της δεύτερης δόσης ύψους €10,3 δις., η οποία καταβλήθηκε σε διάφορες υποδόσεις μεταξύ του Ιουνίου και Οκτωβρίου 2016 κατόπιν θετικής εισήγησης από τους Ευρωπαϊκούς θεσμούς για την εξόφληση των ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεων και την επιτυχή ολοκλήρωση ενός αριθμού προαπαιτούμενων. Το Eurogroup της 5ης Δεκεμβρίου 2016, ενέκρινε την υλοποίηση, από τις αρχές του 2017, των βραχυπρόθεσμων μέτρων ελάφρυνσης του χρέους.

Μετά και από τις δεσμεύσεις της Ελλάδας στο Eurogroup της 15 Ιουνίου 2017, για επίτευξη υψηλών πρωτογενών πλεονασμάτων μεσοπρόθεσμα (3,5% του ΑΕΠ έως το 2022 και για 2023-2060 μεγαλύτερο ή ίσο του 2%), αλλά και τις εκτιμήσεις για διατήρηση του λόγου χρέους προς ΑΕΠ σε υψηλά επίπεδα, απαιτείται ένας υψηλός μακροχρόνιος ρυθμός μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας προκειμένου να διασφαλιστεί ότι το χρέος θα παραμείνει σε σταθερά πτωτική τροχιά. Σημειώνεται ωστόσο, ότι η εφαρμογή των βραχυπρόθεσμων μέτρων από το Φεβρουάριο του 2017 συμβάλει στη σημαντική μείωση των χρηματοδοτικών αναγκών σε μέσο και μακροπρόθεσμο επίπεδο και βελτιώνει το αντίστοιχο προφίλ χρέους.

Στις 10 Ιουλίου 2017, ο ESM ενέκρινε την εκταμίευση της πρώτης υποδόσης ύψους € 7,7 δις (έγκριση τρίτης δόσης συνολικά € 8,5 δις), μετά την υπογραφή του συμπληρωματικού μνημονίου (SMoU) και την ολοκλήρωση όλων των προαπαιτούμενων ενεργειών της δεύτερης αξιολόγησης από την πλευρά των ελληνικών αρχών. Ταυτόχρονα, σε συνέχεια των αποφάσεων στο Eurogroup στις 15 Ιουνίου 2017, στις 20 Ιουλίου 2017 το Εκτελεστικό Συμβούλιο του ΔΝΤ ενέκρινε Επί της Αρχής (Approval in Principal) μία προληπτική Συμφωνία Stand-By (SBA) για την Ελλάδα ύψους περίπου € 1,6 δις. Ωστόσο, η χρηματοδότηση θα πραγματοποιηθεί με την προϋπόθεση ότι θα ληφθούν συγκεκριμένες

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.**  
**ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016**  
**ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ ( ΕΚΤΟΣ ΑΝ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ )**

και αξιόπιστες διασφαλίσεις για την ελάφρυνση του χρέους από τους Ευρωπαίους εταίρους της Ελλάδας, ώστε να αποκατασταθεί η βιωσιμότητα του και υπό τον όρο να παραμένει σε ορθή τροχιά το οικονομικό πρόγραμμα της χώρας. Συνακόλουθα, το ΔΝΤ θα συμμετέχει στις διαδικασίες αξιολόγησης του προγράμματος με τον ESM, ενώ με βάση το νέο πρόγραμμα η πρώτη και η δεύτερη αξιολόγηση προγραμματίζεται να πραγματοποιηθούν το Φεβρουάριο και τον Αύγουστο του 2018 αντίστοιχα.

Οι παραπάνω εξελίξεις οδήγησαν σε σημαντική αποκλιμάκωση των ελληνικών αποδόσεων των ομολόγων με παράλληλη μείωση των spreads έναντι των αντίστοιχων γερμανικών ομολόγων. Η δυναμική αυτή είναι περισσότερο εμφανής στις κοντινές και μεσαίες διάρκειες. Σε μακροχρόνιο ορίζοντα η αβεβαιότητα παραμένει υψηλή, κυρίως λόγω του ζητήματος της βιωσιμότητας του ελληνικού χρέους.

Συνεπώς, η διατήρηση της δημοσιονομικής σταθερότητας, η σταδιακή ενίσχυση της εμπιστοσύνης σε διεθνές επίπεδο αναφορικά με τη βιωσιμότητα των δημόσιων οικονομικών της χώρας, αλλά και οι θετικές επιδράσεις στην οικονομική δραστηριότητα από την τόνωση της αξιοπιστίας στο εγχώριο περιβάλλον, οι οποίες θα ενδυναμωθούν σημαντικά και από την κατεύθυνση της οικονομικής πολιτικής προς τις απαραίτητες για την ανάπτυξη μεταρρυθμίσεις, θα διασφαλίσουν την αναπτυξιακή πορεία της οικονομίας για το 2017.

**ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΣ - ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ**

Η ελληνική οικονομία σταθεροποιήθηκε το 2016 ύστερα από μία επίπονη πολυετή περίοδο παρατεταμένης αβεβαιότητας. Οι εξελίξεις στον επιχειρηματικό τομέα, όπως αποτυπώνονται από την πορεία των σχετικών δεικτών οικονομικής δραστηριότητας, από τα μέσα του 2016, συνηγορούν υπέρ της ανθεκτικότητας της εξωστρεφούς επιχειρηματικής δραστηριότητας. Τα χρηματοοικονομικά ιδρύματα συνέβαλαν στη σταθεροποίηση των επενδύσεων και κατέστησαν την οικονομία πιο ανθεκτική στις εξωγενείς αναταράξεις.

Στο ανωτέρω επιτυχές οικονομικό περιβάλλον ο κλάδος χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσίασε σημαντική άνοδο όσον αφορά στην αξία των νέων συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων που υλοποιήθηκαν εντός του 2016 (€316,6 εκατ.), σε σύγκριση με εκείνες που υλοποιήθηκαν εντός του 2015 (€186,8 εκατ.).

Σε επίπεδο υπολειπομένων κεφαλαίων η ελληνική αγορά χρηματοδοτικών μισθώσεων εμφάνισε μείωση της τάξης του 6% περίπου.

Το 2016 η Εταιρεία προχώρησε σε καταλογισμό προβλέψεων απομείωσης αξίας απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις € 5,2 εκ., έτσι το συνολικό αποθεματικό προβλέψεων ανήλθε στο ποσό των € 268 εκ., καλύπτοντας το 30% του συνολικού χαρτοφυλακίου. (2015: 33%)

Τα καθαρά έσοδα τόκων της Κύπρου Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ανήλθαν στην χρήση 2016 σε € 15,8εκ. έναντι € (11,4) εκ. την προηγούμενη χρήση (λόγω του γεγονότος ότι η Εταιρεία αναγνώρισε απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις την 31/7/2015), το σύνολο των καθαρών εσόδων σε € 22,2 εκ. από € 37,8 εκ. και τα κέρδη προ φόρων και προβλέψεων σε € 16,4 εκ. από € 39,1 εκ.

**ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ**

Το σύνολο των Περιουσιακών Στοιχείων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 750.460 χιλ. έναντι € 761.231 χιλ. το προηγούμενο έτος. Η μείωση οφείλεται κυρίως, στη μείωση των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις λόγω αποπληρωμών με επακόλουθη την μερική αποπληρωμή δανείων προς την Τράπεζα Πειραιώς.

**ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ**

Το σύνολο των Υποχρεώσεων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 620.420 χιλ. έναντι € 647.120 χιλ. το προηγούμενο έτος. Η Καθαρή Θέση ανέρχεται στο ποσό των €130.040 χιλ. έναντι των €114.111 χιλ. το προηγούμενο έτος.

**ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ**

**Δείκτης Οικονομικής Διάρθρωσης**

Ο δείκτης Συνόλου Ιδίων Κεφαλαίων προς τις Συνολικές Υποχρεώσεις ανέρχεται σε 20,96% την 31 Δεκεμβρίου 2016 έναντι 17,63% την 31 Δεκεμβρίου 2015.

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.**  
**ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016**  
**ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ ( ΕΚΤΟΣ ΑΝ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ )**  
Δείκτης Απόδοσης και Αποδοτικότητας

Ο δείκτης Αποτελέσματα προ Φόρων προς Ίδια Κεφάλαια ανέρχεται σε 8,05% την 31 Δεκεμβρίου 2016 έναντι 18,54% την 31 Δεκεμβρίου 2015.

Ο δείκτης Αποτελέσματα προ Φόρων και Προβλέψεων Απομείωσης προς Έσοδα από Τόκους ανέρχεται σε 54,87% την 31 Δεκεμβρίου 2016 έναντι 279,98% την 31 Δεκεμβρίου 2015. Η διαφορά οφείλεται στο γεγονός ότι η Κύπρου Χρηματοδοτικές Μισθώσεις αναγνώρισε απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις την 31 Ιουλίου 2015.

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας ανέρχεται σε 17,33% την 31 Δεκεμβρίου 2016 έναντι 14,98% την 31 Δεκεμβρίου 2015.

Δείκτης Ρευστότητας

Ο δείκτης Συνολικές Απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις μετά από προβλέψεις προς Σύνολο Δανείων ανέρχεται σε 102,89% την 31 Δεκεμβρίου 2016 έναντι 105,29% την 31 Δεκεμβρίου 2015.

Επιπλέον παρουσιάζονται οι κάτωθι χρήσιμες πληροφορίες:

**(α) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου**

Την 31 Δεκεμβρίου 2016, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 104,5 εκ. διαιρούμενο σε 4.195.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 24,92 έκαστη. Μοναδική μέτοχος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.

Το σύνολο (100%) των μετοχών της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές και αδιαίρετες και δεν υπάρχουν ειδικές κατηγορίες μετοχών. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που συνοδεύουν τις μετοχές, είναι αυτά που προβλέπονται από τον Κ.Ν. 2190/1920.

**(β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας.**

Δεν υπάρχουν περιορισμοί στο δικαίωμα μεταβίβασης μετοχών της Εταιρείας που να είναι γνωστοί σε αυτήν.

**(γ) Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων του Ν. 3556/2007.**

Μοναδική μέτοχος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε, με ποσοστό 100%.

**(δ) Κάτοχοι μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου**

Δεν υπάρχουν μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

**(ε) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου - Προθεσμίες άσκησης σχετικών δικαιωμάτων.**

Δεν υπάρχουν περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας οι οποίοι είναι γνωστοί στην Εταιρεία.

**(στ) Συμφωνίες Μετόχων για περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.**

Δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων.

**(ζ) Κανόνες διορισμού / αντικατάστασης μελών Δ.Σ. και τροποποίησης Καταστατικού εφόσον διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν.2190/1920.**

Δεν υφίστανται διαφοροποιήσεις από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν.2190/1920.

**(η) Αρμοδιότητα Δ.Σ. για έκδοση νέων μετοχών / αγορά ίδιων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 16 του Κ.Ν. 2190/20.**

Δεν υφίσταται.

**(θ) Σημαντικές συμφωνίες της Εταιρείας που ισχύουν / τροποποιούνται / λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.**

Δεν υφίστανται.

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.**  
**ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016**  
**ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ ( ΕΚΤΟΣ ΑΝ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ )**

(ι) Συμφωνίες αποζημίωσης μελών Δ.Σ. ή προσωπικού σε περίπτωση παραίτησης / απόλυτης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού θητείας / απασχόλησης λόγω δημόσιας πρότασης.

Δεν υφίστανται.

(κ) Μέθοδοι που εφαρμόστηκαν για την αποτίμηση των διαφόρων περιουσιακών στοιχείων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, καθώς και οι μέθοδοι υπολογισμού των προβλέψεων.

Για το παραπάνω γίνεται αναφορά στις ενότητες 2.2 έως και 2.19 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2016.

## **ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ**

Η Εταιρεία διαθέτει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια και δεν αντιμετωπίζει προς το παρόν κινδύνους πέραν των επισφαλειών από πελάτες της.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (επιτόκια, συναλλαγματικές ισοτιμίες), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Ο κύριος όγκος των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αφορά απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αλλά επίσης αφορά πάγια διακρατούμενα προς πώληση ή μίσθωση (Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού) καθώς και μισθωμένα (Επενδυτικά) ακίνητα, ενώ ο κύριος όγκος των υποχρεώσεων αφορά την έκδοση ομολογιακών δανείων.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από το τμήμα Διαχείρισης Κινδύνων του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από την πιθανότητα μη εισπράξεως του συνόλου των μισθωμάτων από τους μισθωτές σύμφωνα με τους όρους αποπληρωμής των συμβάσεων. Η έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο εξετάζεται μέσα από την ανάλυση της ικανότητας των υφισταμένων και υποψήφιων μισθωτών να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους. Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου περιλαμβάνει επίσης την λήψη καλυμμάτων και εγγυήσεων (εταιρικών ή προσωπικών) από τους μισθωτές.

Η Εταιρεία αποδίδει μεγάλη σημασία στην διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου, επομένως οι μισθωτές της υπόκεινται εξ αρχής σε διαδικασίες πιστοληπτικής αξιολογήσεως.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν ομολογιακά δάνεια, τα οποία προορίζονται για την χρηματοδότηση των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η Εταιρεία κατά κανόνα δεν εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου λόγω σύνδεσης του επιτοκίου των δανειακών υποχρεώσεών της με το επιτόκιο των αντίστοιχων απαιτήσεων από πελάτες.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα και συνεπώς το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της διεξάγεται σε Ευρώ. Για τις συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε ξένο νόμισμα η Εταιρεία αντισταθμίζει πλήρως τον κίνδυνο, συνδέοντας κάθε υποχρέωση σε ξένο νόμισμα με αντίστοιχη απαίτηση στο ίδιο νόμισμα.

Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

Σαν αποτέλεσμα των παραπάνω η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικές επιδράσεις της μεταβολής των ισοτιμών των διαφόρων νομισμάτων στην χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές και διαχειρίζεται τη ρευστότητά της σε καθημερινή βάση. Με τη στήριξη της μητρικής Τράπεζας Πειραιώς διασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ούτως ώστε να είναι σε θέση να ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις της.

### **Προοπτικές για το 2017**

Η εταιρεία για το 2017 έχει εστιάσει το ενδιαφέρον της στην διαχείριση του ήδη υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της. Σε συνεργασία με τον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς προωθούνται λύσεις για την βέλτιστη αξιοποίησή του, κυρίως στη διαχείριση πελατών σε καθυστέρηση όσο και στην εκμετάλλευση των ακινήτων της.

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.**  
**ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016**  
**ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ ( ΕΚΤΟΣ ΑΝ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ )**  
**Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας**

Στο τέλος του 2016 η Εταιρεία είχε χρηματοδότηση ύψους €604.436 χιλ. περίπου από την μητρική Τράπεζα Πειραιώς (2015: €620.000 χιλ. περίπου), γεγονός που υποδεικνύει σημαντική εξάρτηση της χρηματοδοτικής υποστήριξης της Εταιρείας από τη μητρική Εταιρεία αναφορικά με την συνέχιση των εργασιών της.

Η Διοίκηση της μητρικής Τράπεζας έχει αποφανθεί ότι δεν τίθεται θέμα συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την ελληνική οικονομία, την πρόσβαση της μητρικής Τράπεζας στο Ευρωσύστημα καθώς και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας της Εταιρείας και του Ομίλου της μητρικής Τράπεζας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016. Επομένως και παρά τη σημαντική εξάρτηση της Εταιρείας από τη Μητρική, η Διοίκηση πιστεύει ότι η Εταιρεία είναι σε θέση να υποστηρίξει τα επιχειρηματικά της σχέδια κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση (2017) και για το λόγο αυτό συνέταξε τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

**Υποκαταστήματα**

Η εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα

**Προσωπικό**

Η Εταιρεία προσφέρει ένα εργασιακό περιβάλλον ίσων ευκαιριών σε όλο το προσωπικό, όπου τηρούνται τα δικαιώματα που απορρέουν από την νομοθεσία. Επιπλέον, η Εταιρεία φροντίζει για τα εργασιακά θέματα των εργαζομένων και επενδύει συνεχώς στην επαγγελματική τους εκπαίδευση και ανάπτυξη.

Η διοίκηση της Εταιρείας στηρίζεται σε ομάδα έμπειρων και ικανών στελεχών, τα οποία έχουν πλήρη γνώση του αντικειμένου της Εταιρείας και των συνθηκών της αγοράς συμβάλλοντας στην εύρυθμη λειτουργία και την περαιτέρω ανάπτυξη των εργασιών.

Το προσωπικό της εταιρείας στις 31.12.2016 ανερχόταν σε 32 εργαζομένους. Οι σχέσεις της Διοίκησης με το προσωπικό της είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα. Συνέπεια των σχέσεων αυτών είναι η έλλειψη δικαστικών υποθέσεων που να αφορούν εργασιακά θέματα.

**Περιβαλλοντικά ζητήματα**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της και επιζητεί και θέτει στόχους για την βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων και την προστασία του περιβάλλοντος. Επιπλέον, η Εταιρεία ενθαρρύνει τους πελάτες, τους προμηθευτές και τους εργαζόμενους προς την υιοθέτηση βέλτιστων περιβαλλοντικών πρακτικών, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες Διεθνών Οργανισμών.

**Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- α) Τα Μέλη του Δ.Σ. και της Διοίκησης της Εταιρείας
- β) Τα πλησιέστερα μέλη και οικονομικά εξαρτώμενα μέλη (σύζυγοι, τέκνα, κ.α.) των μελών του Δ.Σ. και Διοίκησης.
- γ) Οι Εταιρείες οι οποίες τελούν από κοινού με την Εταιρεία Κύπρου Χρηματοδοτικές Μισθώσεις υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
- δ) Η Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ διότι κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Κύπρου Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ.
- ε) Οι εταιρείες στις οποίες τα μέλη του Δ.Σ. και της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν με ποσοστό μεγαλύτερο από 20%

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν γίνει με τους συνήθεις εμπορικούς όρους που ακολουθεί η Εταιρεία της Τράπεζας Πειραιώς για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και η επίπτωση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη στα αποτελέσματα χρήσης την περίοδο 1/1/2016 – 31/12/2016 επεξηγούνται στη σημείωση 22 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016  
ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ ( ΕΚΤΟΣ ΑΝ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ )**

**Μεταγενέστερα Γεγονότα**

Βασιζόμενοι στην καλύτερη δυνατή γνώση και με καλή πίστη, σας δηλώνουμε ότι μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2016, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα εκτός από αυτά που αναφέρονται στην σημείωση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων Νο 23. «Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης», για τα οποία θα έπρεπε να γίνουν οι απαιτούμενες λογιστικές εγγραφές ή οι απαιτούμενες γνωστοποιήσεις.

Μαρούσι, 13 Οκτωβρίου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΗΛΙΑΣ ΜΙΛΗΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΑΥΡΕΛΟΣ

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016  
ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ ( ΕΚΤΟΣ ΑΝ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ )**

**Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος**

**Από 1 Ιανουαρίου έως**

	<b>Σημειώσεις</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5	29.890	13.959
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7	(14.086)	(25.399)
<b>Καθαρά έσοδα / (έξοδα) από τόκους</b>		<b>15.804</b>	<b>(11.440)</b>
Δαπάνες προσωπικού	8	(1.061)	(747)
Λουπά Έξοδα	9	(3.933)	(1.002)
Λουπά Έσοδα	6	6.314	49.184
Κέρδος/(Ζημιά) από επανεκτίμηση ακίνητων στην εύλογη αξία	13	(722)	3.087
<b>Σύνολο προ φόρων και προβλέψεων απομείωσης</b>		<b>16.402</b>	<b>39.082</b>
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	12	(5.234)	(14.827)
Προβλέψεις απομείωσης ανακτημένων ακινήτων	14	(696)	(3.094)
<b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</b>		<b>10.472</b>	<b>21.161</b>
Φόρος εισοδήματος	10,18	5.501	-
<b>Κέρδη/(Ζημιές) Χρήσεως</b>		<b>15.973</b>	<b>21.161</b>
<b>Λουπά συνολικά έσοδα/έξοδα</b>		-	-
<b>Λουπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>		-	-
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως</b>		<b>15.973</b>	<b>21.161</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 12 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Τα συγκριτικά κονδύλια της χρήσης που έληξε την 31/12/2015 έχουν αναγνωριστεί βάσει του Ιδιωτικού Συμφωνητικού που υπογράφηκε την 27/7/2015.

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016  
ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ ( ΕΚΤΟΣ ΑΝ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ )**

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης χρήσης  
31 Δεκεμβρίου 2016**

	Σημειώσεις	31/12/2016 (χιλ.€)	31/12/2015 (χιλ.€)
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	12.050	6.218
Απαιτήσεις μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)	12	624.207	659.956
Ενσώματα και άνλα πάγια περιουσιακά στοιχεία		16	12
Επενδυτικά ακίνητα	13	58.588	45.269
Αποθέματα ακινήτων	14	49.090	43.698
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	15	1.008	6.078
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	18	5.501	0
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ</b>		<b>750.460</b>	<b>761.231</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	17	606.658	626.791
Λουπές προβλέψεις	16	5.068	11.678
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	284	232
Προμηθευτές και Λουπές υποχρεώσεις	16	8.410	8.419
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>620.420</b>	<b>647.120</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό Κεφάλαιο	20	104.539	104.539
Διαφορά υπέρ το άρτιο	20	224.268	224.268
Τακτικό αποθεματικό	21	1.685	1.685
Αφορολόγητα αποθεματικά	21	257	257
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	21	51	95
Συρευμένα κέρδη/ (ζημιές)		<b>(200.760)</b>	<b>(216.733)</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ</b>		<b>130.040</b>	<b>114.111</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ</b>		<b>750.460</b>	<b>761.231</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 12 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.**  
**ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016**  
**ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ ( ΕΚΤΟΣ ΑΝ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ )**  
**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2016**

	Μετοχικό Κεφάλαιο (σημ. 20) (χιλ.€)	Τακτικό αποθεματι- κό (χιλ.€) (σημ.21)	Αφορολό- γητα αποθεμα- τικά (χιλ.€) (σημ.21)	Αποθεμα- τικά από αναλογι- στικά (χιλ.€) (σημ. 21)	Διαφορές υπέρ το άρτιο (σημ. 20)	Σωρευμένα κέρδη (ζημιές) (χιλ.€)	Σύνολο (χιλ.€)
<b>Υπόλοιπο την</b>							
<b>1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2015</b>	<b>237.900</b>	<b>1.685</b>	<b>257</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(519.457)</b>	<b>(279.615)</b>
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(139.093)	-	-	-	-	139.069	(24)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	5.732	-	-	-	224.268	-	230.000
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	-	95	-	-	95
Προσαρμογή λόγω τακτοποίηση STA 15.03.2013	-	-	-	-	-	142.494	142.494
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως	-	-	-	-	-	21.161	21.161
<b>Υπόλοιπο την</b>							
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>104.539</b>	<b>1.685</b>	<b>257</b>	<b>95</b>	<b>224.268</b>	<b>(216.733)</b>	<b>114.111</b>
<b>Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2016</b>	<b>104.539</b>	<b>1.685</b>	<b>257</b>	<b>95</b>	<b>224.268</b>	<b>(216.733)</b>	<b>114.111</b>
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	-	-	-	(44)	-	-	(44)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως	-	-	-	-	-	15.973	15.973
<b>Υπόλοιπο την</b>	<b>104.539</b>	<b>1.685</b>	<b>257</b>	<b>51</b>	<b>224.268</b>	<b>(200.760)</b>	<b>130.040</b>
<b>31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016</b>							

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 12 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016  
ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ ( ΕΚΤΟΣ ΑΝ ΑΝΑΦΕΡΕΤΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΑ )**

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών χρήσης 31 Δεκεμβρίου 2016**

	Σημειώσεις	31/12/2016 (χιλ.€)	31/12/2015 (χιλ.€)
<b>Ταμειακές Ροές Λειτουργικών δραστηριοτήτων</b>			
Κέρδη / Ζημιές χρήσεως προ φόρων		10.472	21.161
<i>Πλέον/(μείον) αναπροσαρμογές του κέρδους για:</i>			
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία	13	722	(3.087)
Αποσβέσεις		3	0
Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων και λοιπών στοιχείων ενεργητικού	12, 14	5.930	17.921
Έσοδα από τόκους απομειωμένων απαιτήσεων		(9.894)	0
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	6	(3.970)	0
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού	8	96	84
Προσαρμογή εύλογης αξίας δανείων		6.735	(44.748)
Λοιπά μη ταμειακά έξοδα		(180)	0
Μείωση / (αύξηση) από απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	12	14.050	(639.210)
Μείωση / (αύξηση) από λοιπές υποχρεώσεις	16	(9)	1.450
Μείωση / (αύξηση) από λοιπά περιουσιακά στοιχεία	15	2.016	724.951
Φόροι που πληρώθηκαν		-	-
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) Λειτουργικών Δραστηριοτήτων</b>		<b>25.972</b>	<b>78.521</b>
<b>Ταμειακές Ροές Επενδυτικών δραστηριοτήτων</b>			
Αγορά Άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(7)	(12)
Πώληση ακινήτων		0	47.737
Αγορά ακινήτων		0	(88.974)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(7)</b>	<b>(41.249)</b>
<b>Ταμειακές Ροές Χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων</b>			
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	17	(20.134)	(261.385)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	20	-	230.000
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) Χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων</b>		<b>(20.134)</b>	<b>(31.385)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>5.832</b>	<b>5.887</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		6.218	331
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου</b>	11	<b>12.050</b>	<b>6.218</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 12 έως 36 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

**1. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ**

Η ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ (εφεξής η «Εταιρεία») ιδρύθηκε το έτος 1997 (ΦΕΚ Σύντασης 772/20-2-1997) και δραστηριοποιείται στην χρηματοδοτική μίσθωση εξοπλισμού, ακινήτων, επαγγελματικών και επιβατηγών οχημάτων, κατά την έννοια του νόμου 1665/1986 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 2367/1995 και ισχύει κάθε φορά.

Η Εταιρεία έχει έδρα της τον Δήμο του Αμαρουσίου και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Βασ Σοφίας 1. Η διάρκεια της Εταιρείας έχει ορισθεί 99ετής. Μητρική Εταιρεία της ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε με ποσοστό 100% ήταν στις 31 Δεκεμβρίου 2016 η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Στις 26.03.2013, το Eurogroup και η κυβέρνηση της Κύπρου συμφώνησαν στους βασικούς όρους για ένα πακέτο παροχής οικονομικής ενίσχυσης στη χώρα. Η συμφωνία περιλάμβανε τον ανασχηματισμό της Τράπεζας Κύπρου του οποίου μέρος ήταν και η πώληση των εργασιών της Τράπεζας Κύπρου στην Ελλάδα και των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης της Κύπρου Leasing στην Ελλάδα. Η πώληση αυτή πραγματοποιήθηκε μέσω της Συμφωνίας Πώλησης και Μεταφοράς Περιουσιακών Στοιχείων που υπογράφηκε μεταξύ της Τράπεζας Κύπρου και της Τράπεζας Πειραιώς.

Μέσω της προαναφερθείσας Συμφωνίας Πώλησης και Μεταφοράς Περιουσιακών Στοιχείων την 26 Μαρτίου 2013 συμφωνήθηκε να μεταφερθούν όλες οι χρηματοδοτικές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις, οι υπάλληλοι της εταιρείας καθώς και ο εξοπλισμός της Εταιρείας στην εν λόγω τράπεζα.

Την 29/12/2014 υπεγράφη Ιδιωτικό Συμφωνητικό – Μνημόνιο Αμοιβαίας Κατανόησης μεταξύ των Τραπεζών Κύπρου και Πειραιώς, καθώς και της Κύπρου Leasing, βάσει του οποίου συμφωνήθηκε ότι θα μεταβιβαστούν οι μετοχές της εταιρείας στην Πειραιώς με συγκεκριμένους όρους.

Στις 6 Φεβρουαρίου 2015 μεταβιβάστηκαν οι μετοχές της εταιρείας στην Τράπεζα Πειραιώς με την υπογραφή σχετικού Ιδιωτικού Συμφωνητικού. Εν συνεχείᾳ παραιτήθηκαν τα μέλη του Δ.Σ. και ορίστηκε νέο Δ.Σ από τον καινούριο μέτοχο την Τράπεζα Πειραιώς.

Στις 27 Ιουλίου 2015 υπογράφηκε τριμερές ιδιωτικό συμφωνητικό με το οποίο επικυρώνονται οι όροι των προηγούμενων συμφωνιών και συμφωνητικών. Στο ιδιωτικό συμφωνητικό περιλαμβάνονται και όροι που αφορούν στις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις οι οποίες είχαν αρχικά δημιουργηθεί από την Εταιρεία και οι οποίες είχαν μεταφερθεί στην Τράπεζα Πειραιώς με την 26.3.2013 συμφωνία Πώλησης και Μεταφοράς Περιουσιακών Στοιχείων που υπογράφηκε μεταξύ της Τράπεζας Κύπρου και της Τράπεζας Πειραιώς. Ειδικότερα και με βάση αυτό το ιδιωτικό συμφωνητικό, οι κίνδυνοι και τα οφέλη που απορρέουν από τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων που είχαν μεταφερθεί κατά την 26.3.2013 στην Τράπεζα Πειραιώς, μεταφέρονται πλέον στην Κύπρου Χρηματοδοτικές μισθώσεις Α.Ε.

Ως εκ τούτου, την 31.7.2015 η Εταιρεία αναγνώρισε

- απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αξίας € 646.266 χιλ. και
- αποθέματα ακινήτων που συνδέονται με τη δραστηριότητα χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς και επενδυτικά ακίνητα, συνολικής αξίας € 79.469 χιλ.

Τέλος και στο ίδιο πλαίσιο, επανήλθε και το προσωπικό της Εταιρείας το οποίο πλέον ανέρχεται σε 32 άτομα κατά την 31.12.2016.

Οι αναφερόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 13 Οκτωβρίου 2017.

# **ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

## **2. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ**

### **2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από την Διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») και τις Διερμηνείς της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα Δ.Π.Χ.Α. που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Σ.Δ.Λ.Π) και παρουσιάζουν την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επιρροή τους στη λειτουργία της Εταιρείας.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους.

Η ετοιμασία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχομένων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά την διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας και είναι περίπλοκες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 4.

### **Μακροοικονομικό περιβάλλον**

Κατά το 2016, η Ελληνική Οικονομία εισήλθε σε τροχιά σταθεροποίησης καθώς το ΑΕΠ ξεπέρασε στον προκαθορισμένο στόχο, ενώ παρατηρείται και βελτίωση στους γενικότερους δείκτες της οικονομικής δραστηριότητας. Ταυτόχρονα, η επίτευξη δημοσιονομικών πλεονασμάτων για το 2016 και η επίτευξη των στόχων για τα έσοδα της Γενικής Κυβέρνησης, αποτελούν σημάδια σταθεροποίησης, τα οποία επιβεβαιώθηκαν από τις πρόσφατες αναβαθμίσεις της πιστοληπτικής ικανότητας της Ελλάδος από τους οίκους Moody's και Fitch, αλλά και την έκδοση νέου ομολόγου από την Ελληνική Δημοκρατία μετά από περίπου 3 έτη.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι αφορούν στην ομαλή εξέλιξη των συμφωνημένων - με τους Θεσμούς - μεταρρυθμίσεων και η σταδιακή εμπέδωση ενός κλίματος επιχειρηματικής εμπιστοσύνης στην χώρα.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά τα τεκταινόμενα και αξιολογεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα την επίδραση που πιθανώς να έχουν στις εργασίες της και στο επιχειρηματικό της πλάνο τυχόν αρνητικές εξελίξεις στους τομείς αυτούς.

Στις επισυναπτόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τα κονδύλια παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

### **2.2 Νέα πρότυπα, Διερμηνείς και Τροποποιήσεις**

**Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείς:** Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείς έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2017 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

#### **Πρότυπα και Διερμηνείς υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση**

Δεν υπάρχουν νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείς που να είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2017.

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

**ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)**

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

**ΔΠΧΑ 15 «Εσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)**

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσδόων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκριτισμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσδόων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

**ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)**

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) “Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από δάνεια που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) “Γνωστοποιήσεις” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)**

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) “Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)**

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με την βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε

## **ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 “Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)**

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 “Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)**

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### **Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016)**

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε δύο ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **ΔΠΧΑ 12 “Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες”**

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με το ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 έχει εφαρμογή σε συμμετοχές σε οντότητες που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017.

#### **ΔΛΠ 28 “Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες”**

Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινήσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείριστης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018.

### **2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές**

Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρούνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).

Οι συναλλαγές που είναι εκφρασμένες σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε Ευρώ με την συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι

# **ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της περιόδου καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, τα νομισματικά περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις ή απαιτήσεις που είναι εκφρασμένες σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε Ευρώ με την συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει κατά την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις αποτιμήσεις αυτές καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

## **2.4 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων**

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης εφόσον υπάρχει ένα έννομο δικαίωμα για συμψηφισμό και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να αναγνωριστεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί το στοιχείο του παθητικού ταυτόχρονα.

## **2.5 Αναγνώριση εσόδων**

Τα έσοδα προέρχονται από τοκοφόρα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, από πώληση παγίων, από λειτουργικές μισθώσεις, από παροχή υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, και εκπτώσεις. Τα έσοδα αναγνωρίζονται (καταχωρούνται στην κατάσταση του συνολικού εισοδήματος) στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισπρέψει στην Εταιρεία και το ύψος τους μπορεί αξιόπιστα να μετρηθεί. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

### **Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα περιλαμβάνουν έσοδα και έξοδα τόκων. Τα έσοδα και έξοδα τόκων αναφέρονται σε όλα τα τοκοφόρα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση, χρησιμοποιώντας το πραγματικό επιτόκιο, δηλαδή το επιτόκιο που προεξοφλεί ακριβώς τις αναμενόμενες μελλοντικές εισπράξεις ή πληρωμές κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής ενός χρηματοπιστωτικού μέσου, ή μέχρι την επόμενη ημερομηνία αναπροσαρμογής του επιτοκίου του, ώστε η αξία προεξόφλησης να ισούται με τη λογιστική του αξία, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν εσόδων/εξόδων συναλλαγών, που έχουν εισπραχθεί/πληρωθεί. Ειδικότερα, τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται κατά την διάρκεια της μισθωτικής περιόδου και υπολογίζονται βάσει προκαθορισμένου επιτοκίου επί του υπολειπομένου κεφαλαίου της χρηματοδοτικής μισθώσεως.

## **2.6 Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων**

Οι μισθώσεις παγίων όπου οι πελάτες της Εταιρείας διατηρούν ουσιωδώς όλους της κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις εμφανίζονται ως απαιτήσεις με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της απαίτησης και των χρηματοοικονομικών εσόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα μεσοσταθμικό αποτελεσματικό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική απαίτηση. Οι αντίστοιχες απαιτήσεις από μισθώματα (υπολειπόμενο κεφάλαιο), καθαρές από χρηματοοικονομικά έσοδα, καθώς και οι πιθανές χρεώσεις μείον τυχόν ζημιές απομείωσης, απεικονίζονται της μακροχρόνιες και βραχυχρόνιες απαιτήσεις. Το μέρος της χρηματοδοτικής μίσθωσης που αντιστοιχεί σε τόκους αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Στην περίπτωση καταγγελίας-ανάκτησης εξοπλισμού, για τον οποίο έχει συναφθεί στο παρελθόν σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, το υπολειπόμενο κεφάλαιο που αντιστοιχεί της παραπάνω συμβάσεις, μεταφέρεται από τον λογαριασμό της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης «Απαιτήσεις μισθώσεων» στον λογαριασμό «Αποθέματα Ακινήτων» (βλέπε παράγραφο 2.13 Αποθέματα Ακινήτων).

Μία απαίτηση έχει υποστεί απομείωση αξίας, όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη από το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό της. Η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων εξετάζει, αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις, ότι μια απαίτηση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, τότε για της μεμονωμένα σημαντικές απαιτήσεις υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό της απαίτησης σε ατομική και σχηματίζεται πρόβλεψη για απομείωση της αξίας της. Η αξιολόγηση των απαιτήσεων στηρίζεται στην αξιολόγηση της φερεγγύότητας του μισθωτή και των υφιστάμενων καλύψεων οι οποίες κατά κύριο λόγο είναι τα εκμισθωμένα πάγια. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλούμενων με επιτόκιο. Για της μεμονωμένα μη σημαντικές απαιτήσεις οι οποίες εμφανίζουν ενδείξεις απομείωσης, η Εταιρεία προβαίνει σε συλλογική αξιολόγηση.

## **ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

Στην περίπτωση αυτή η πρόβλεψη ζημιών απομείωσης στηρίζεται στην ιστορική γνώση της Εταιρείας και τους ενδογενείς κινδύνους του χαρτοφυλακίου της. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται ως έξοδο στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος στην γραμμή «Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις».

### **2.7 Προβλέψεις**

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση από παρελθόντα γεγονότα εκ των οποίων είναι πιθανόν να προκύψουν εκρόξις πόρων οι οποίες μπορούν να εκτιμηθούν με αξιοπιστία. Οι μεταβολές των προβλέψεων καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

### **2.8 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων**

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας της όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία της δεν θα ανακτηθεί. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως (παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για της μελλοντικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται της μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος όταν προκύπτουν. Τα περιουσιακά στοιχεία επανεκτιμούνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης με εξαίρεση την υπεραξία.

### **2.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία**

#### **Λογισμικό**

Η δαπάνη για αγορά λογισμικού, το οποίο θα επιφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία καταχωρείται ως άνλο στοιχείο του ενεργητικού.

Η συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζεται ως έξοδο όταν πραγματοποιείται η δαπάνη. Αντίθετα, οι δαπάνες που βελτιώνουν ή επιμηκύνουν την απόδοση των προγραμμάτων λογισμικού, πέρα των αρχικών τεχνικών προδιαγραφών, ή αντίστοιχα τα έξοδα μετατροπής λογισμικού ενσωματώνονται στο κόστος κτήσεως του άνλου παγίου με απαραίτητη προϋπόθεση να μπορούν να μετρηθούν με αξιοπιστία.

Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με την μέθοδο τους σταθερής απόσβεσης βάσει τους μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 χρόνια.

### **2.10 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στο ιστορικό κόστος μειωμένο με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους.

Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων και τυχόν κόστος δανεισμού. Επιπλέον δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντήρησεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται. Η γη δεν αποσβένεται.

Οι αποσβέσεις των παγίων υπολογίζονται χρησιμοποιώντας την σταθερή μέθοδο, με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή της ως εξής:

Hardware υπολογιστών: 4-6 χρόνια  
Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 5-6 χρόνια

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης αν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο. Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση αξίας όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία της, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Τα κέρδη ή οι ζημιές από πώληση παγίων της προκύπτουν από την σύγκριση της αναπόσβεστης αξίας και του τιμήματος, εμφανίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

# **ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

## **2.11 Επενδυτικά Ακίνητα**

Επενδυτικά ακίνητα θεωρούνται γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για εκμίσθωση και για κεφαλαιούχικά κέρδη. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών εξόδων συναλλαγής. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται στην εύλογη αξία, όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου παγίου. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανακλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται στην λογιστική αξία μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη τα οποία σχετίζονται με το πάγιο θα εισρέουν στην Εταιρεία και το κόστος του παγίου μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά την διάρκεια της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται. Για τα ακίνητα που δεν εκτιμώνται από εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις. Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μετατραπεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενη τότε κατηγοριοποιείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία της αλλαγής θεωρείται ως το νέο κόστος.

## **2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Το ταμείο και τα χρηματικά διαθέσιμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την πρώτη ημέρα έκδοσής τους όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες. Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων.

## **2.13 Αποθέματα ακινήτων**

Στα αποθέματα ακινήτων ταξινομούνται περιουσιακά στοιχεία που ανακτήθηκαν από πελάτες, τους οποίους, τα πάγια αυτά είχαν στο παρελθόν μισθωθεί με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, εξαιτίας αδυναμίας των πελατών τους να εξοφλήσουν τους οφειλές τους.

Τα στοιχεία αυτά προορίζονται είτε για πώληση είτε για χρηματοδοτική μίσθωση και αναγνωρίζονται την ημερομηνία ανάκτησης τους στη χαμηλότερη αξία μεταξύ λογιστικής αξίας και καθαρής τιμής πώλησης τους.

Αν η καθαρή τιμή πώλησής τους είναι χαμηλότερη από τη λογιστική τους αξία, οι ζημιές απομείωσης που προκύπτουν αναγνωρίζονται ως έξοδο στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Τα αποθέματα ακινήτων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως καθώς και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος όταν προκύπτουν.

## **2.14 Παροχές σε εργαζομένους**

### **(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία**

Τα προγράμματα συνταξιοδότησης χρηματοδοτούνται μέσω πληρωμών σε ασφαλιστικές εταιρείες ή κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα.

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας για συνταξιοδότηση σχετίζονται τόσο με προγράμματα καθορισμένων εισφορών, όσο και με προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν την καταβολή εισφορών σε Κρατικά Ταμεία (π.χ Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων) και σε ασφαλιστικές εταιρείες, με αποτέλεσμα να μην ανακύπτει νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση της Εταιρείας σε περίπτωση που το Κρατικό Ταμείο ή η ασφαλιστική Εταιρεία περιέλθει σε αδυναμία καταβολής των προβλεπόμενων παροχών στον ασφαλιζόμενο. Οι εργοδοτικές εισφορές που αναλογούν σε κάθε έτος, περιλαμβάνονται της δαπάνες προσωπικού και επιβαρύνουν την κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα συνταξιοδότησης με βάση τα οποία καταβάλλεται στον εργαζόμενο παροχή ανάλογα με τα χρόνια προϋπηρεσίας, την ηλικία και το μισθό. Η διαφορά με τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών είναι ότι ο εργοδότης φέρει ευθύνη για την καταβολή των συμφωνημένων

# **ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

παροχών στον εργαζόμενο, σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων από τα ασφαλιστικά ταμεία – οργανισμούς.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, σχετικά με προγράμματα καθορισμένων παροχών, είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος.

Η υποχρέωση των καθορισμένων παροχών υπολογίζεται ετησίως από αναλογιστές με την μέθοδο «προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας υποχρέωσης» (project unit credit method)

## **Αναλογιστικά κέρδη και ζημιές**

Τα αναλογιστικά κέρδη/ζημιές αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά την χρονική περίοδο που αυτά πραγματοποιούνται. Η ανακύκλωση των εν λόγω κερδών / ζημιών στα αποτελέσματα δεν είναι δυνατή.

## **(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης**

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδοτήσεως. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές της παροχές όταν δεσμεύεται, είτε όταν τερματίζει την απασχόληση εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές της παροχές ως κίνητρο για εθελουσία αποχώρησης. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης προεξιφλούνται.

Στην περίπτωση τερματισμού απασχόλησης και όπου υπάρχει αδυναμία στον προσδιορισμό του αριθμού εργαζομένων που θα κάνουν χρήση αυτών των παροχών, δε γίνεται λογιστικοποίηση αλλά γνωστοποίηση αυτών ως ενδεχόμενη υποχρέωση.

## **2.15 Αναβαλλόμενη φορολογία**

Η αναβαλλόμενη φορολογία προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από της προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενη φορολογία δε λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Η αναβαλλόμενη φορολογία επιμετρείται με της φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη της φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανό να υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

## **2.16 Δανεισμός**

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία της, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπότελεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

## **2.17 Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει της κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα έξοδα (καθαρά από φόρους) που πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, στην διαφορά υπέρ το άρτιο.

# **ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

## **2.18 Διανομή μερισμάτων**

Τα πληρωτέα μερίσματα απεικονίζονται ως υποχρέωση κατά τον χρόνο έγκρισής τους από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το πρώτο μέρισμα αναγνωρίζεται με την πληρωμή του.

## **2.19 Στρογγυλοποιήσεις**

Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

## **3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ**

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διαφόρους κινδύνους, περιλαμβανομένων των κινδύνων από μεταβολές των επιτοκίων και των συναλλαγματικών ισοτιμιών. Η πολιτική διαχειρίσεως κινδύνων που ακολουθεί η Εταιρεία επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς. Ο κύριος όγκος των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αφορά απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, ενώ ο κύριος όγκος των υποχρεώσεων αφορά βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό.

### **3.1 Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από την πιθανότητα μη εισπράξεως του συνόλου των μισθωμάτων από τους μισθωτές σύμφωνα με τους όρους αποπληρωμής των συμβάσεων. Η ανάληψη πιστωτικού κινδύνου γίνεται σύμφωνα με την πιστοδοτική πολιτική της Εταιρείας και με τις οδηγίες των εγκυκλίων που ισχύουν. Η διαχείριση του κινδύνου αυτού γίνεται μέσω της οριοθετήσεως του μέγιστου αποδεκτού ύψους του, για κάθε σύμβαση ή ομάδα συμβάσεων χρηματοδοτικής μισθώσεως και την τακτική παρακολούθηση και επανεξιολόγηση, σε ετήσια βάση ή συχνότερα. Το Συμβούλιο Εγκρίσεων επανεξετάζει τα όρια αυτά σε τακτά διαστήματα. Η έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο εξετάζεται μέσα από τη συνεχή ανάλυση των ήδη υφιστάμενων και εν δυνάμει μισθωτών να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους. Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου περιλαμβάνει επίσης τη λήψη καλυμμάτων και εγγυήσεων, εταιρικών ή προσωπικών, από τους μισθωτές.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην ελληνική επικράτεια και οι μισθωτές της υπόκεινται εξ αρχής σε διαδικασίες πιστοληπτικής αξιολογήσεως. Λόγω του μεγάλου όγκου και της διασποράς της πελατειακής βάσης της Εταιρείας, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, οι οποίες αποτελούν το σημαντικότερο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο της Εταιρείας, είναι περιορισμένος, εκτός από τα περιγραφόμενα κατωτέρω. Η μέθοδος σχηματισμού των προβλέψεων για την απομείωση απαιτήσεων περιγράφεται ανωτέρω.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μισθώσεως, σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, αποτελούν ιδιοκτησία της εταιρείας χρηματοδοτικών μισθώσεων. Για το λόγο αυτό τα ως άνω στοιχεία (ακίνητα και δικαίωμα χρήσεως) αποτελούν κάλυμμα της Εταιρείας έναντι πιθανών πιστωτικών κινδύνων που ενδέχεται να ανακύψουν από τον εκάστοτε πελάτη.

### **Μέγιστος πιστωτικός Κίνδυνος**

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τον μέγιστο πιστωτικό κίνδυνο μη λαμβάνοντας υπ' όψιν τυχόν εξασφαλίσεις.

### **Μέγιστος Πιστωτικός Κίνδυνος**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	12.050	6.218
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	624.207	659.956
<b>Σύνολο</b>	<b>636.257</b>	<b>666.174</b>

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

Ο μέγιστος Πιστωτικός Κίνδυνος της Εταιρείας αναλύεται και ως εξής:

**Βάσει της δραστηριότητας**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Εμπόριο	108.655	119.095
Κατασκευές	63.035	65.729
Τουρισμός	247.346	255.884
Ακίνητα	112.213	122.035
Βιομηχανία	35.319	35.911
Μεταφορές & Logistics	14.209	16.732
Λοιπά	55.480	50.788
	<b>636.257</b>	<b>666.174</b>

**Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις**

	<b>2016</b>
- Απαιτήσεις χωρίς καθυστέρηση ή απομείωση αξίας	163.480
- Απαιτήσεις σε καθυστέρηση και χωρίς απομείωση αξίας	237.971
- Απομειωμένες απαιτήσεις	490.364
Προβλέψεις απομείωσης	<u>(267.608)</u>
	<b>624.207</b>

Τα δάνεια και απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις χωρίς καθυστέρηση ή απομείωση αξίας, παρουσιάζονται, έπειτα από αντίστοιχη πιστοληπτική αξιολόγηση, σε τέσσερις κατηγορίες:

	<b>Δάνεια και απαιτήσεις χωρίς καθυστέρηση ή απομείωση αξίας</b>			
	<b>Εξαιρετικής σταθερότητας</b>	<b>Ικανοποιητικής σταθερότητας</b>	<b>Ειδικής σταθερότητας</b>	<b>Ανεπαρκή</b>
<b>2016</b>	-	<b>163.480</b>	-	-
<b>2015</b>	-	<b>105.340</b>	-	-

**Δάνεια και απαιτήσεις σε καθυστέρηση χωρίς απομείωση αξίας**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
- μέχρι 30 ημέρες	109.525	57.557
- μεταξύ 31 και 60 ημερών	5.666	57.621
- μεταξύ 61 και 90 ημερών	41.140	183.514
- μεταξύ 91 και 180 ημερών	12.337	5.916
- μεταξύ 181 και 365 ημερών	16.434	3.759
- πέραν του ενός έτους	30.090	6.829
-Καταγγελμένα	<u>22.779</u>	<u>16.265</u>
	<b>237.971</b>	<b>331.461</b>

Στις ανωτέρω χρηματοδοτικές μισθώσεις δεν έχει γίνει πρόβλεψη δεδομένου ότι η Εταιρεία καλύπτεται για το σύνολο της απαιτήσης από ακίνητα και κινητό εξοπλισμό λόγω έννομης κατοχής τους μέχρι την λήξη των συμβάσεων.

Εντός του 2016 ρυθμίστηκαν απαιτήσεις €101.402 χιλ. έναντι €45.134 το 2015. Σύμφωνα με την πολιτική της Εταιρείας, οι απαιτήσεις αυτές εμφανίζονται στην κατηγορία καθυστέρησης 1-90 ημέρες.

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

**Δάνεια και απαιτήσεις με απομείωση αξίας**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
-Χωρίς καθυστέρηση	67.902	5.826
- μέχρι 30 ημέρες	25.182	23.496
- μεταξύ 31 και 60 ημερών	35.170	38.512
- μεταξύ 61 και 90 ημερών	59.867	57.614
- μεταξύ 91 και 180 ημερών	6.229	22.917
- μεταξύ 181 και 365 ημερών	12.020	26.585
- πέραν του ενός έτους	80.659	135.821
-Καταγγελμένα	203.335	239.638
	<b>490.364</b>	<b>550.409</b>

Ο πιστωτικός κίνδυνος για την κατηγορία αυτή περιορίζεται μέσω των εξασφαλίσεων που έχει λάβει η Εταιρεία στο πλαίσιο των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.

### 3.2 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2, το κυριότερο νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας είναι το Ευρώ. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016, το 98% των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων είναι σε Ευρώ και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν έχει έκθεση της σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

### 3.3 Επιτοκιακός κίνδυνος

Τα επιτόκια δανεισμού της Εταιρείας περιγράφονται παρακάτω. Η Εταιρεία χρηματοδοτεί σχεδόν το σύνολο του χαρτοφυλακίου της με κυμαινόμενα επιτόκια βάσει των επιτοκίων Euribor μηνός και τριμήνου και σε συνδυασμό με το κυμαινόμενο επιτόκιο του ομολογιακού δανείου, περιορίζει αποτελεσματικά των επιτοκιακό κίνδυνο. Η οποιαδήποτε μεταβολή των επιτοκίων χορηγήσεων μετακυλίεται στον πελάτη στην επόμενη τιμολόγηση. Έτσι, περιορίζονται στο ελάχιστο τα κέρδη/ζημιές από τυχόν μεταβολή επιτοκίων.

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει την έκθεση της Εταιρείας στον επιτοκιακό κίνδυνο και περιλαμβάνει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της Εταιρείας σύμφωνα με τη συμβατική ημερομηνία ανατοκισμού ή την ωρίμανση αυτών χρονικά. Οι αναμενόμενες ημερομηνίες ανατοκισμού ή ωρίμανσης δεν αναμένεται να διαφέρουν σημαντικά από τις συμβάσεις στις οποίες αναφέρονται.

<b>Επιτοκιακός κίνδυνος 2016</b>	<b>Έως 1 μήνα</b>	<b>3-12 μήνες</b>	<b>Μη τοκοφόρα</b>	<b>Σύνολα</b>
----------------------------------	-------------------	-------------------	--------------------	---------------

### ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	12.050	-	-	12.050
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	434.244	106.453	83.510	624.207
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	58.588	58.588
Αποθέματα ακινήτων	-	-	49.090	49.090
Ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	16	16
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	-	-	6.509	6.509
<b>Σύνολα 31.12.2016</b>	<b>446.294</b>	<b>106.453</b>	<b>197.713</b>	<b>750.460</b>

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ &  
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ**

Ομολογιακά δάνεια	606.658	-	-	606.658
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	8.410	8.410
Λοιπές προβλέψεις	-	-	5.068	5.068
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών προς εργαζομένους	-	-	284	284
<b>Σύνολα 31.12.2016</b>	<b>606.658</b>	<b>-</b>	<b>13.762</b>	<b>620.420</b>
<b>Επιτοκιακός κίνδυνος 2016</b>	<b>(160.364)</b>	<b>106.453</b>	<b>183.951</b>	<b>130.040</b>

<b>Επιτοκιακός κίνδυνος 2015</b>	<b>Έως 1 μήνα</b>	<b>2-3 μήνες</b>	<b>Μη τοκοφόρα</b>	<b>Σύνολα</b>
----------------------------------	-------------------	------------------	--------------------	---------------

<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 31.12.2015</b>	471.333	109.230	180.668	761.231
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ &amp; ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ 31.12.2015</b>	626.791	0	20.329	647.120

<b>Επιτοκιακός κίνδυνος 2015</b>	<b>(155.458)</b>	<b>109.230</b>	<b>160.339</b>	<b>114.111</b>
----------------------------------	------------------	----------------	----------------	----------------

**3.4 Κίνδυνος ρευστότητας**

Η Οικονομική Διεύθυνση παρακολουθεί και διαχειρίζεται τη ρευστότητα σε καθημερινή βάση. Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας σύμφωνα με το χρόνο ωρίμανσής τους, με βάση τις σχετικές συμβάσεις κατά τη στιγμή σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

<b>Κίνδυνος Ρευστότητας 2016</b>	<b>Έως 1 μήνα</b>	<b>2-3 μήνες</b>	<b>4-12 μήνες</b>	<b>2-5 έτη</b>	<b>Πάνω από 5 έτη</b>	<b>Σύνολα</b>
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>						
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	12.050,00	0	0	0	0	12.050,00
Απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	4.915,00	7.275,00	45.745,00	238.477,00	408.058,00	704.470,00
Ενσώματα & άνλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	16,00	16,00
Επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	0	0	58.588,00	58.588,00
Αποθέματα ακινήτων	0	0	0	0	49.090,00	49.090,00
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	0	0	0	0	6.509,00	6.509,00
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 31.12.2016</b>	<b>16.965,00</b>	<b>7.275,00</b>	<b>45.745,00</b>	<b>238.477,00</b>	<b>522.261,00</b>	<b>830.723,00</b>

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

Ομολογιακά δάνεια	3.300,48	2.274,97	615.757,87	54.599,22	136.498,05	812.430,59
Λοιπές προβλέψεις	0	0	0	5.068,00	0	5.068,00
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών προς εργαζομένους	0	0	0	0	284,00	284,00
Λοιπές Υποχρεώσεις	0	0	0	8.410,00	0	8.410,00
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>3.300,48</b>	<b>2.274,97</b>	<b>615.757,87</b>	<b>68.077,22</b>	<b>136.782,05</b>	<b>826.192,59</b>

**ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 31.12.2015**

<b>ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>9.034,56</b>	<b>5.627,61</b>	<b>25.274,76</b>	<b>130.040,00</b>	<b>745.057,00</b>	<b>915.033,93</b>
---------------------------	-----------------	-----------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------

**ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ**

<b>31.12.2015</b>	<b>2.155,00</b>	<b>4.310,00</b>	<b>19.395,00</b>	<b>648.583,00</b>	<b>212.035,73</b>	<b>886.478,73</b>
-------------------	-----------------	-----------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τις ημερομηνίες λήξεως των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων ως προς 31 Δεκεμβρίου 2016, με βάση τις πληρωμές που απορρέουν από τις σχετικές δανειακές συμβάσεις, σε μη προεξοφλημένες τιμές.

Ποσά χρήσης 2016	Έως 12 μήνες	2-5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολα
Ομολογιακά δάνεια	621.331	-	-	<b>621.331</b>
Λοιπές υποχρεώσεις	-	13.478	284	<b>13.762</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>621.131</b>	<b>13.478</b>	<b>284</b>	<b>635.093</b>

**3.6 Κεφαλαιακή Επάρκεια**

Η Εταιρεία διατηρεί κεφαλαιακή βάση που καλύπτει τους κινδύνους στους οποίους είναι εκτεθειμένη λόγω της φύσης των εργασιών της.

Βασικός στόχος διαχείρισης του κεφαλαίου της Εταιρείας είναι η συμμόρφωση της με τις απαιτήσεις των εποπτικών αρχών ώστε να λειτουργεί απρόσκοπτα και να μεγιστοποιήσει την αξία για τους μετόχους της. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τα κεφάλαιά της και τα προσαρμόζει ανάλογα με τις αλλαγές των οικονομικών συνθηκών και των κινδύνων των δραστηριοτήτων της είτε με περιορισμό της διανομής μερίσματος είτε με έκδοση νέων μετοχών και αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου. Κατά την 31.12.2016, τα εποπτικά κεφάλαια της Εταιρείας ανέρχονται σε €130 εκ και το σύνολο του σταθμισμένου ενεργητικού σε € 750 εκ. Ο δείκτης κεφαλαιακής επάρκειας κατά την 31.12.2016 ανέρχεται σε 17,33% (31.12.2015: 14,98%)

Όπως ορίζει η Πράξη Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος 2622/21.12.2009, για τις ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, το ύψος των ιδίων κεφαλαίων δεν επιτρέπεται να υπολείπεται του ήμισυ του εκάστοτε ισχύοντος για τα πιστωτικά ιδρύματα, ήτοι, σήμερα, εννέα εκατομμύρια ευρώ, καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας τους. Η εταιρεία είναι σύννομη με αυτή την πράξη, ενώ καλύπτει και τις ισχύουσες απαιτήσεις περί κεφαλαιακής επάρκειας

**3.7 Εύλογες αξίες Χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων**

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς του ισολογισμού, αποτιμά τις επενδύσεις της σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Η επανεκτίμηση εύλογης αξίας γίνεται ετησίως, από εξωτερικούς ανεξάρτητους συνεργάτες (εκτιμητές), σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Η μεταβολή της αξίας από την επανεκτίμηση των

## **ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

επενδυτικών ακινήτων που ήταν στην κατοχή της εταιρείας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016 ανήλθε στο ποσό των €722 χιλ. και αναγνωρίστηκε ως ζημιά από αποτίμηση επενδύσεων ακινήτων στην εύλογη αξίας τους στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Οι αποτιμήσεις αυτές εμπίπτουν στην τρίτη κατηγορία της ιεράρχησης της εύλογης αξίας του ΔΠΧΑ 7.

Οι βασικές μέθοδοι εκτίμησης των ακινήτων για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι οι εξής :

1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς (Comparative Method)
2. Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost)
3. Μέθοδος Προσόδου ή Κεφαλαιοποίησης ( Income Method)
4. Μέθοδος Αξιοποίησης (Residual Method)
5. Προσέγγιση Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών η οποία έχει ως βάση τη Μέθοδο Προσόδου ή Κεφαλαιοποίησης

Οι γενικές παραδοχές για κάθε έκθεση εκτίμησης είναι οι εξής:

- Υποθέτουμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας περί δομήσεως.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίσθηκαν έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.
- Υποθέτουμε ότι το εν λόγω ακίνητο θα αγοραστεί ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ., καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του.
- Εμβαδομέτρηση του ακινήτου, πολεοδομικός και στατικός έλεγχος, καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας του δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης από την εταιρία μας.
- Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από την πλευρά του εντολέα είναι ακριβείς και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση του ακινήτου.

Πλέον των παραπάνω παραδοχών θα πρέπει να σημειωθεί ότι κάθε εκτιμητής υιοθετεί ορισμένες παραδοχές οι οποίες ανταποκρίνονται στα αντίστοιχα εκτιμητικά πρότυπα. Ωστόσο, όλες οι εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται για διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφοράς στηρίζονται σε αρχές και διαδικασίες που έχουν θεσπισθεί από διεθνείς αναγνωρισμένους εκτιμητικούς οίκους, πχ RICS και Tegova.

Αναφορικά με τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που τηρούνται στα βιβλία της Εταιρείας στο αποσβεσμένο κόστος, αναφέρονται τα ακόλουθα:

Λόγω της μικρής ληκτότητας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που παρακολουθούνται σε αποσβεσμένο κόστος, η εύλογη αξία και η ανακτήσιμη βάσει του ισολογισμού αξία, συμπίπτουν.

Η ανατιμολόγηση των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις γίνεται σε μηνιαία και τριμηνιαία βάση, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει σημαντική απόκλιση στην ανακτήσιμη - βάσει του ισολογισμού – αξία και την εύλογη.

### **4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

**Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις**

Η Εταιρεία προβαίνει σε εξέταση των απαιτήσεων από πελάτες για να αξιολογήσει εάν χρειάζεται να καταχωρηθεί πρόβλεψη για απομείωση στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Ειδικότερα, η Διοίκηση χρειάζεται να κρίνει το ύψος και το χρόνο είσπραξης των μελλοντικών ταμειακών ροών για να καθορίσει το ποσό της απαιτούμενης

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

πρόβλεψης. Τέτοιες εκτιμήσεις βασίζονται σε παραδοχές για έναν αριθμό παραγόντων και ως εκ τούτου τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν, με αποτέλεσμα ενδεχόμενες μελλοντικές αναπροσαρμογές στο ποσό της πρόβλεψης.

**Φόρος εισοδήματος**

Απαιτείται κρίση από την Εταιρεία για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν ο τελικός φόρος είναι διαφορετικός από τον αρχικώς αναγνωρισθέντα, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου. Η εταιρεία αναγνωρίζει αναβαλλόμενους φόρους επί των προσωρινών φορολογικών διαφορών, λαμβάνοντας υπόψη τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τα εισοδήματα, που αποτελούν αντικείμενο του φόρου, διαχωρίζοντάς τα από αυτά που απαλλάσσονται και συνεκτιμώντας παράλληλα τα μελλοντικά οφέλη αλλά και τις υποχρεώσεις από φόρους. Κατά τη διαδικασία υπολογισμού και αξιολόγησης της ανακτησιμότητας των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, λαμβάνονται υπόψη οι καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εξέλιξη των φορολογικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας στο ορατό μέλλον.

**Προσδιορισμός εύλογης αξίας ακινήτων**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται στην εύλογη αξία, η οποία προσδιορίζεται σε συνεργασία με εκτιμητές.

Τα αποθέματα ακινήτων αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, μείον τα έξοδα πώλησης. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του ακινήτου.

Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανακλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικά μισθώματα, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Για τα ακίνητα, των οποίων η αξία δεν κρίνεται μεμονωμένα σημαντική, η εύλογη αξία ενδέχεται να προσδιορίζεται με την εφαρμογή των ιδίων ως άνω μεθοδολογιών ή με την αναγωγή των συμπερασμάτων των εκτιμήσεων, σε ομάδες επενδύσεων, που έχουν ομοειδή χαρακτηριστικά.

**5. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ**

**31/12/2016      31/12/2015**

Έσοδα από τόκους	29.890	13.959
<b>Σύνολο</b>	<b>29.890</b>	<b>13.959</b>

Η μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, οφείλεται στην αναγνώριση απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις για όλη την περίοδο του 2016 ( αντίστοιχα 01.08.2015 έως 31.12.2015 για το 2015). Το μέσο επιτόκιο του χαρτοφυλακίου για το 2016 ανέρχεται σε 3,28%.

**6. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ**

Τα λοιπά έσοδα αποτελούνται από τα :

**31/12/2016      31/12/2015**

Έσοδα από ενοίκια των Επενδύσεων σε Ακίνητα	1.794	777
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)	4.520	8.637
Προσαρμογή εύλογης αξίας χαρτοφυλακίου απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	0	39.770
<b>Σύνολο</b>	<b>6.314</b>	<b>49.184</b>

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

Το κονδύλι που αφορά την προσαρμογή εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις για τη χρήση 2015, αφορά στο υπολεπτόμενο μέρος της προσαρμογής εύλογης αξίας του εν λόγω χαρτοφυλακίου που είχε αναγνωριστεί στο πλαίσιο της Συμφωνίας Πώλησης και Μεταφοράς Περιουσιακών στοιχείων που υπογράφηκε μεταξύ της Τράπεζας Κύπρου και της Τράπεζας Πειραιώς την 26 Μαρτίου 2013.

Για τη χρήση 2016 στα Λοιπά έσοδα έχει καταχωρηθεί ποσό € 3,5 εκατ. από αχρησιμοποίητες προβλέψεις για φορολογικές διαφορές.

**7. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ**

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Έξοδα από τόκους ομολογιακών δανείων	14.086	25.399
<b>Σύνολο</b>	<b>14.086</b>	<b>25.399</b>

Το μέσο επιτόκιο για το 2016 ανήλθε σε 2,25% (2015: 3%)

**8. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ**

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Μισθοί	779	468
Επιβαρύνσεις κοινων. Φύσης για συντάξεις	185	101
Δαπάνες παροχών μετά την συνταξιοδότηση	96	178
<b>Σύνολο</b>	<b>1.061</b>	<b>747</b>

Το προσωπικό της Εταιρείας το κατά την 31.12.2016 αριθμεί 32 άτομα.

**9. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ**

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος της Εταιρείας αποτελούνται από:

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.086	423
Τέλη και λοιποί φόροι	1.867	297
Λοιπά	980	282
<b>Σύνολο</b>	<b>3.933</b>	<b>1.002</b>

**10. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Φόρος εισοδήματος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (σημ. 18 « Αναβαλλόμενη φορολογία»)	5.501	-
<b>Σύνολο</b>	<b>5.501</b>	<b>0</b>

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ</b>	<b>10.471</b>	<b>21.161</b>
Φόρος υπολογισμένος με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	(3.037)	(6.137)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(1.351)	(9.149)
Φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	0	(6.243)
Διαφορές επί των οποίων δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	602	21.529
Προσωρινές Διαφορές προηγούμενων χρήσεων επί των οποίων υπολογίστηκε αναβαλλόμενος φόρος την τρέχουσα χρήση	6.894	0
Φορολογικές ζημιές οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν κατά την τρέχουσα χρήση και για τις οποίες δεν είχε υπολογιστεί αναβαλλόμενος φόρος	2.393	0
<b>Σύνολο</b>	<b>5.501</b>	<b>-</b>

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή 29%. Με βάση τις μέχρι στιγμής διαθέσιμες πληροφορίες και κατά το έτος 2017 ο συντελεστής θα παραμείνει στο 29 %.

Λόγω του σημαντικού ύψους των συσσωρευμένων φορολογικών ζημιών, η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος για την τρέχουσα χρήση.

Η δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τα βιβλία και στοιχεία του φορολογουμένου και εκδοθεί η τελική έκθεση ελέγχου.

Οι φορολογικές δηλώσεις για τις χρήσεις μέχρι και 2010 έχουν εξετασθεί από τις Φορολογικές Αρχές, ο φορολογικός έλεγχος για τις οποίες ολοκληρώθηκε εντός του πρώτου εξαμήνου του 2017. Η Εταιρεία έχει σχηματίσει τις ανάλογες προβλέψεις, οι οποίες έχουν καταχωρηθεί στη γραμμή «Λοιπές Προβλέψεις». Για τα έτη 2011 έως 2015 εκδόθηκε το φορολογικό πιστοποιητικό από τους ορκωτούς ελεγκτές όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994 με θέμα έμφασης για το έτος 2011 για το οποίο έχει διενεργηθεί η ανάλογη πρόβλεψη.

Η Εταιρεία υποβάλει φορολογική δήλωση με τις πρόνοιες των οικείων νόμων και ο φορολογικός της ισολογισμός διαφοροποιείται από αυτόν των ΔΠΧΑ.

Όσον αφορά το 2016, ο Νόμος 4174/2013 τροποποιήθηκε μετά την ψήφιση του Νόμου 4410/2016 που προβλέπει ότι, από το 2016 και μετέπειτα, η έκδοση του “Ετήσιου Φορολογικού Πιστοποιητικού” είναι προαιρετική. Η Φορολογική Αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προβεί σε φορολογικό έλεγχο, εντός του θεσπισθέντος πλαισίου όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 36 του Νόμου 4174/2013. Ο Φορολογικός Έλεγχος του οικονομικού έτους 2016 έχεις ολοκληρωθεί και το Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη στις 24 Ιουλίου 2017.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί όλων των προσωρινών φορολογικών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης, όπως αναφέρεται παραπάνω.

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία έχει προβεί σε αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, ποσού 5.501 χιλ. καθώς με τα μέχρι στιγμής δεδομένα, η ανακτησιμότητά της κρίνεται λογική.

## 11. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα χρηματικά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Ταμείο	1	1
Επιταγές εισπρακτέες (Ημέρας)	-	39
Καταθέσεις όψεως στην Τράπεζα Πειραιώς	2.049	1.178
Κατάθεση προθεσμίας στην Τράπεζα Πειραιώς	10.000	5.000
<b>Σύνολο</b>	<b>12.050</b>	<b>6.218</b>

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

**12. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ**

	31/12/2016	31/12/2015
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		
Εκ των οποίων:		
Μικρές/Μεσαίες Επιχειρήσεις	707.047	795.839
Μεγάλες Επιχειρήσεις	184.768	191.372
Ενδοομιλικές απαιτήσεις (Τράπεζα Πειραιώς)	-	90
<b>Σύνολο</b>	<b>891.815</b>	<b>987.301</b>
Πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων		
Εκ των οποίων:		
Μικρές/Μεσαίες Επιχειρήσεις	(248.422)	(304.011)
Μεγάλες Επιχειρήσεις	(19.186)	(23.334)
<b>Σύνολο</b>	<b>(267.608)</b>	<b>(327.345)</b>
	<b>624.207</b>	<b>659.956</b>

Η κίνηση της πρόβλεψης για απομείωση απαιτήσεων κατά τη διάρκεια του έτους, αναλύεται ως εξής:

	Ατομική	Συλλογική	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2016 (Σημ. 12)</b>	<b>299.968</b>	<b>27.377</b>	<b>327.345</b>
Προβλέψεις απομείωσης 1/1/2016 – 31/12/2016 Διαγραφές	11.148 (55.130)	(5.914) -	5.234 (55.130)
Έσοδα από τόκους απομειωμένων απαιτήσεων	(9.841)	-	(9.841)
<b>Υπόλοιπο την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016 (Σημ. 12)</b>	<b>246.145</b>	<b>21.463</b>	<b>267.608</b>

Το υπόλοιπο των απαιτήσεων που έχει αξιολογηθεί σε ατομική και συλλογική βάση κατά την 31.12.2016 ανέρχεται σε € 499.300 χιλ. και € 232.202 χιλ. αντίστοιχα

Μέσω της Συμφωνίας Πώλησης και Μεταφοράς Περιουσιακών Στοιχείων που υπογράφηκε μεταξύ της Τράπεζας Κύπρου και της Τράπεζας Πειραιώς την 26 Μαρτίου 2013 μεταφέρθηκαν όλες οι χρηματοδοτικές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις για επισφάλειες.

Την 29/12/2014 υπεγράφη Ιδιωτικό Συμφωνητικό – Μνημόνιο Αμοιβαίας Κατανόησης μεταξύ των Τραπεζών Κύπρου και Πειραιώς, καθώς και τη Κύπρου Leasing, βάσει του οποίου συμφωνήθηκε ότι θα μεταβιβαστούν οι μετοχές της Εταιρείας στην Πειραιώς με συγκεκριμένους όρους.

Στις 6 Φεβρουαρίου 2015 μεταβιβάστηκαν οι μετοχές της Εταιρείας στην Τράπεζα Πειραιώς με την υπογραφή σχετικού Ιδιωτικού Συμφωνητικού. Εν συνεχείᾳ παραιτήθηκαν τα μέλη του Δ.Σ. και ορίστηκε νέο από τον καινούριο μέτοχο την Τράπεζα Πειραιώς.

Στις 27 Ιουλίου 2015 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό με το οποίο επικυρώνονται οι όροι των προηγούμενων συμφωνιών και συμφωνητικών και η οποία περιλαμβάνει και όρους σύμφωνα με τους οποίους οι κίνδυνοι και τα οφέλη των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις οι οποίες είχαν αρχικά δημιουργηθεί από την Εταιρεία, μεταφέρονται από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. στην Κύπρου Χρηματοδοτικές μισθώσεις Α.Ε. Ως εκ τούτου και με βάση τις διατάξεις του ΔΛΠ 39 αναφορικά με την αναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, την 31.7.2015 η Εταιρεία αναγνώρισε απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αξίας € 646.266 χιλ. εκ των οποίων ποσό € 39,7εκ. περίπου αφορά σε προσαρμογή εύλογης αξίας και έχει περιληφθεί στη γραμμή «Λοιπά έσοδα». Η ετήσια απόσβεση του εν λόγω ποσού εμφανίζεται μειωτικά των χρηματοοικονομικών εξόδων.

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

Παρατίθεται ανάλυση ανά είδος χρηματοδοτούμενου παγίου.

<b>Ανά είδος χρηματοδοτούμενου παγίου</b>	<b>31/12/2016</b>
ΑΚΙΝΗΤΑ	588.877
ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ	10.960
ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ ΙΧ	916
ΦΟΡΤΗΓΑ	19.579
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	3.876
<b>Σύνολο</b>	<b>624.207</b>

Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναλύονται, με βάση το χρόνο που καθίστανται ληξιπρόθεσμες, ως ακολούθως:

<b>Ακαθάριστες απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Εντός ενός έτους	129.316	129.318
Από ένα έως πέντε έτη	73.156	106.390
Άνω των πέντε ετών	827.143	905.244
	<b>1.029.615</b>	<b>1.140.952</b>
<b>Καθαρές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις προ προβλέψεων</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Εντός ενός έτους	129.287	129.227
Από ένα έως πέντε έτη	71.116	100.898
Άνω των πέντε ετών	691.412	757.176
	<b>891.815</b>	<b>987.301</b>

Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις μετά προβλέψεων αναλύονται κατά νόμισμα, ως ακολούθως:

<b>Νόμισμα</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Ευρώ	610.190	644.164
Ελβετικό Φράγκο	14.017	15.792
	<b>624.207</b>	<b>659.956</b>

### **13. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ**

Η Εταιρεία το 2016 έχει αναγνωρίσει ως επενδύσεις σε ακίνητα εύλογης αξίας €58.588χιλ. Η κίνησή τους παρουσιάζεται παρακάτω:

<b>Αξία την 01.01.2015</b>	<b>47.737</b>
Πωλήσεις	(47.737)
Προσθήκες	42.182
Κέρδος/(Ζημιά) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	3.087
<b>Αξία την 31.12.2015</b>	<b>45.269</b>

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

<b>Αξία την 01.01.2016</b>	<b>45.269</b>
Πωλήσεις	0
Προσθήκες	14.041
Κέρδος/(Ζημιά) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(722)
<b>Αξία την 31.12.2016</b>	<b>58.588</b>

Για τα ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή της εταιρείας διενεργείται ετησίως επανεκτίμηση από εξωτερικούς ανεξάρτητους συνεργάτες (εκτιμητές), σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Η μεταβολή της αξίας της επανεκτίμησης των ανακτημένων επενδυτικών ακινήτων που ήταν στην κατοχή της εταιρείας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016 ανήλθε στο ποσό των €722 χιλ., και αναγνωρίστηκε ως ζημία από αποτίμηση επενδύσεων ακινήτων στην εύλογη αξίας τους στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

#### **14. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Η Εταιρεία το 2016 έχει αναγνωρίσει ανακτημένα ακίνητα εύλογης αξίας €49.090χιλ. Η κίνησή τους για το 2016 παρουσιάζεται παρακάτω:

<b>Αξία την 01.01.2015</b>	<b>0</b>
Προσθήκες	46.792
Προβλέψεις απομείωσης	(3.094)
<b>Καθαρή Αξία την 31.12.2015</b>	<b>43.698</b>
<b>Αξία την 01.01.2016</b>	<b>43.698</b>
Προσθήκες	6.088
Προβλέψεις απομείωσης	(696)
<b>Καθαρή Αξία την 31.12.2016</b>	<b>49.090</b>

#### **15. ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ**

Τα λοιπά στοιχεία ενεργητικού αναλύονται ως εξής:

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Απαιτήσεις από Τράπεζα Κύπρου Λτδ	872	833
Λοιπά έσοδα εισπρακτέα	136	5.245
<b>Σύνολα</b>	<b>1.008</b>	<b>6.078</b>

#### **16. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

Οι λοιπές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αναλύονται ως ακολούθως:

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Διάφοροι Πιστωτές	8.410	8.419
Λοιπές Προβλέψεις	5.068	11.678
	<b>13.478</b>	<b>20.097</b>

Στο υπόλοιπο των €13,4εκ. περιλαμβάνεται πρόβλεψη ποσού €2,6εκ. για πιθανές πληρωμές πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων και προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις που βρίσκονται σε εξέλιξη ύψους €19 χιλ.

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

**17. ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ**

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	590.000	0
Μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια	14.436	620.000
Τόκοι ομολογιακών δανείων	2.222	6.791
<b>Σύνολα</b>	<b>606.658</b>	<b>626.791</b>

Οι παραπάνω εκδόσεις Ομολογιακών δανείων έχουν εγκριθεί από έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρείας όπως προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία.

Το μέσο επιτόκιο δανεισμού διαμορφώθηκε σε 2,25% (2015: 3%).

**18. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	5.501	0
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	0	0
<b>Σύνολο αναβαλλόμενης φορολογίας (Απαίτηση)</b>	<b>5.501</b>	<b>0</b>

Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες.

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση είναι η παρακάτω:

**Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2015**

Πίστωση / (Χρέωση) στο ίδια κεφάλαια	0
Πίστωση / (Χρέωση) στο αποτέλεσμα (σημ. 10 φόρος εισοδήματος)	0
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου την 31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>0</b>

**Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016**

Πίστωση / (Χρέωση) στο ίδια κεφάλαια	0
Πίστωση / (Χρέωση) στο αποτέλεσμα (σημ. 10 φόρος εισοδήματος)	5.501
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου την 31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>5.501</b>

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί όλων των προσωρινών φορολογικών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης, όπως αναφέρεται παραπάνω.

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία έχει προβεί σε αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, ποσού €5.501 χιλ. καθώς με τα μέχρι στιγμής δεδομένα, η ανακτησιμότητά της κρίνεται λογική.

Για την χρήση του 2016 η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται με βάση το συντελεστή 29%.

**19. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ**

**Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού**

Το προσωπικό της Εταιρείας καλύπτεται από προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Για όλο το προσωπικό υπάρχει πρόγραμμα αποζημίωσης σε περίπτωση απόλυτης και για εφάπαξ καταβολή αποζημίωσης κατά τη συνταξιοδότηση, με συντελεστές που καθορίζει η Ελληνική εργατική νομοθεσία και είναι

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Το ποσό της αποζημίωσης εξαρτάται από τον χρόνο προϋπηρεσίας και τις αποδοχές του εργαζόμενου την ημέρα της απόλυτης ή συνταξιοδότησης του. Αν ο εργαζόμενος παραμείνει στην Εταιρεία μέχρι να συνταξιοδοτηθεί δικαιούται ποσό εφάπαξ ίσο με το 40% της αποζημίωσης, που θα έπαιρνε αν απολούσταν την ίδια ημέρα. Ο ελληνικός εμπορικός νόμος προβλέπει ότι οι εταιρίες θα πρέπει να σχηματίσουν πρόβλεψη, που αφορά το σύνολο του προσωπικού και τουλάχιστον για την υποχρέωση, που δημιουργείται επί της αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης (40% επί της συνολικής υποχρέωσης).

Οι πίνακες που ακολουθούν εμφανίζουν την σύνθεση της καθαρής δαπάνης για τη σχετική πρόβλεψη που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα για το έτος και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού που παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης :</b>		
Παρούσα αξία υποχρέωσεων	123	102
Μη καταχωρηθέντα αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	-	-
<b>Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>	<b>123</b>	<b>102</b>
<b>Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	7	12
Χρηματοοικονομικό κόστος	3	3
<b>Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>11</b>	<b>14</b>
Αναγνώριση πρ.κόστους υπηρεσίας	(10)	0
Ζημιά/Κέρδος κατά την τακτοποίηση/περικοπή /Λήξη	84	460
<b>Συνολική Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	<b>85</b>	<b>474</b>

**Ανάλυση της υποχρέωσης που αναγνωρίσθηκε στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

Υποχρέωση καθορισμένων παροχών – έναρξη χρήσης	102	132
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	9	12
Χρηματοοικονομικό κόστος	3	3
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(88)	(497)
Ζημιά / (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση / περικοπή / Λήξη	84	460
Κόστος πρ.υπηρεσίας	(10)	0
Αναλογιστικά Κέρδη / ζημιές	25	(8)
<b>Συνολική Επίδραση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>	<b>123</b>	<b>102</b>

**Αναπροσαρμογές**

Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	(22)	12
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	(3)	(4)
<b>Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος</b>	<b>(25)</b>	<b>(8)</b>

**Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

Καθαρή αξία στο Ισολογισμό – έναρξη χρήσης	102	132
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(88)	-
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	85	25
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	25	(51)
<b>Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη Κατάσταση</b>	<b>123</b>	<b>102</b>
<b>Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>		

Η παρούσα αξία των υποχρεώσεων υπολογίζεται ετήσια, με την αναλογιστική Μέθοδο Προβεβλημένης Πιστωτικής Μονάδας (Projected Unit Credit Method) από ανεξάρτητους αναλογιστές.

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

Οι κυριότερες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν κατά την αναλογιστική εκτίμηση παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Προεξοφλητικός συντελεστής	1,70%	2,50%
Ρυθμός αύξησης μισθών	1,75%	1,75%
Ποσοστό πληθωρισμού	1,75%	1,75%

## 20. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	<b>Αριθμός μετοχών (σε τμχ)</b>	<b>Κοινές Μετοχές</b>	<b>Διαφορά υπέρ το άρτιο</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2015</b>	<b>3.965.000</b>	<b>237.900</b>	<b>0</b>	<b>237.900</b>
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-	(139.092)	224.268	85.176
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	230.000	5.731	-	5.731
<b>31 Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>4.195.000</b>	<b>104.539</b>	<b>224.268</b>	<b>328.807</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2016</b>	<b>4.195.000</b>	<b>104.539</b>	<b>224.268</b>	<b>328.807</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>4.195.000</b>	<b>104.539</b>	<b>224.268</b>	<b>328.807</b>

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2016 ανέρχεται σε € 104.539 χιλ, είναι πλήρως καταβεβλημένο και αποτελείται από 4.195.000 κοινές ονομαστικές μετοχές αξίας € 24,92 εκάστη, αμετάβλητο από την 31 Δεκεμβρίου 2015.

Συγκεκριμένα με την Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 22.12.2015, αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά εκατόν τριάντα εννέα εκατομμύρια ενενήντα δύο χιλιάδες διακόσια ευρώ (€139.092.200,00), με μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από εξήντα ευρώ (€60,00) σε είκοσι τέσσερα ευρώ και ενενήντα δύο λεπτά (€24,92), με σκοπό τον συμψηφισμό ισόποσων συσταρεψμένων ζημιών προηγούμενων χρήσεων, με διαγραφή ζημιών από τον λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέο». Ταυτόχρονα με την ίδια ως άνω απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά το ποσό των πέντε εκατομμυρίων επτακοσίων τριάντα μίας χιλιάδων εξακοσίων ευρώ (€5.731.600,00) με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων της Εταιρείας προς τον πιστωτή και μοναδικό μέτοχο της, με την έκδοση διακοσίων τριάντα χιλιάδων (230.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας είκοσι τεσσάρων ευρώ και ενενήντα δύο λεπτών (€24,92) η καθεμία και τιμή διάθεσης χιλιαρίου (€1.000,00) η κάθε μία.

Η διαφορά μεταξύ της τιμής διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών, ήτοι διακόσια είκοσι τέσσερα εκατομμύρια διακόσιες εξήντα οκτώ χιλιάδες τετρακόσια ευρώ (€224.268.400,00)(€975,08 X 230.000 μετοχές) οδηγήθηκε στο λογαριασμό υπέρ το άρτιο. Εν συνεχείᾳ αποφασίστηκε η ολοσχερής κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας από τη μοναδική μέτοχο της Εταιρείας «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», η οποία πραγματοποίησε στις 28/12/2015 με κεφαλαιοποίηση ισόποσων χρηματικών υποχρεώσεων εκ τραπεζικού δανεισμού προς τη δανειστρια Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., σύμφωνα με την από 22.12.2015 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Μετά την κατά τα ανωτέρω αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2016 ανέρχεται πλέον σε εκατόν τέσσερα εκατομμύρια πεντακόσιες τριάντα εννέα χιλιάδες τετρακόσια ευρώ (€104.539.400,00) διαιρούμενο σε τέσσερα εκατομμύρια εκατόν ενενήντα πέντε χιλιάδες (4.195.000) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας είκοσι τέσσερα ευρώ και ενενήντα δύο λεπτά (€24,92) η κάθε μία.

Όπως ορίζει η Πράξη Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος 2622/21.12.2009, για τις ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, το ύψος των ιδίων κεφαλαίων δεν επιτρέπεται να υπολείπεται του ήμισυ του εκάστοτε ισχύοντος για τα πιστωτικά ιδρύματα, ήτοι, σήμερα, εννέα εκατομμύρια ευρώ, καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας τους.

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

**21. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ**

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>	2.037	1.942
Αναλογιστικά κέρδη / ζημιές που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	(44)	95
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>1.993</b>	<b>2.037</b>

**Τα Αποθεματικά κατά την Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου αναλύονται ως εξής:**

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Τακτικό αποθεματικό	1.685	1.685
Έκτακτο αποθεματικό	257	257
Αναλογιστικά κέρδη / ζημιές που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (καθαρά από φόρους)	51	95
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>1.993</b>	<b>2.037</b>

Σύμφωνα με την Ελληνική Εμπορική Νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη, με βάση το Ε.Γ.Λ.Σ. ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Την 31 Δεκεμβρίου 2016 η Εταιρεία έχει τακτικό αποθεματικό αξίας €1.685 χιλ. και δεν σχημάτισε επιπλέον.

Τα αφορολόγητα αποθεματικά προκύπτουν βάσει διατάξεων από τόκους καταθέσεων. Την 31 Δεκεμβρίου 2016 το αφορολόγητο αποθεματικό της Εταιρείας ανήρχετο σε € 257 χιλ.

Επίσης με 31 Δεκεμβρίου 2016 υπάρχουν αποθεματικά από παροχές μετά την συνταξιοδότηση αξίας €51 χιλ.

**22. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2016 ανήκει στον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς.

Η Εταιρεία διατηρεί καταθέσεις και χρηματοδοτείται από την μητρική της Τράπεζα.

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- α) Τα Μέλη του Δ.Σ. και της Διοίκησης της Εταιρείας
  - β) Τα πλησιέστερα μέλη και οικονομικά εξαρτώμενα μέλη (σύζυγοι, τέκνα, κ.α.) των μελών του Δ.Σ. και Διοίκησης.
  - γ) Οι Εταιρείες οι οποίες τελούν από κοινού με την Εταιρεία Κύπρου Χρηματοδοτικές Μισθώσεις υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
  - δ) Η Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ διότι κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Κύπρου Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ.
  - ε) Οι εταιρείες στις οποίες τα μέλη του Δ.Σ. και της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν με ποσοστό μεγαλύτερο από 20%
- Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν γίνει με τους συνήθεις εμπορικούς όρους που ακολουθεί η Εταιρεία της Τράπεζας Πειραιώς για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.
- Οι συναλλαγές αφορούν κυρίως χρηματοδοτικές μισθώσεις εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας κατά την περίοδο 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2016 και τα υπόλοιπα την 31η Δεκεμβρίου 2016 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

**Απαιτήσεις από Τράπεζα Πειραιώς**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 η Εταιρεία παρουσιάζει απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς €12.050 χιλ. (2015: €6.218 χιλ.), που αφορά υπόλοιπα λογαριασμού όψεως και προθεσμιακής κατάθεσης.

**ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.  
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)**

**Υποχρεώσεις προς Τράπεζα Πειραιώς**

Η εταιρεία χρηματοδοτείται από την μητρική της Τράπεζα Πειραιώς και με 31 Δεκεμβρίου 2016 παρουσιάζει υπόλοιπο υποχρέωσεων από ομολογιακά δάνεια €606.657 χιλ. (2015: €626.791 χιλ.).

**Εταιρικές συναλλαγές**

Οι συναλλαγές με τον όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς αναλύονται ως εξής:

**ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) 31/12/2016**

Εταιρεία	(Εξόδα) από τόκους	Έσοδα από τόκους	Ενοίκια	Λοιπά Έξοδα	Σύνολο
Μητρική	(14.085)	84	0	(1)	(14.002)
Λοιπές εταιρείες Ομίλου Πειραιώς	0	0	(14)	(108)	(122)
	<b>(14.085)</b>	<b>84</b>	<b>(14)</b>	<b>(109)</b>	<b>(14.124)</b>

**ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) 31/12/2015**

Εταιρεία	(Εξόδα) από τόκους	Έσοδα από τόκους	Ενοίκια	Λοιπά Έσοδα/ (Εξόδα)	Σύνολο
Μητρική	(25.399)	33	0	89	(25.277)
Λοιπές εταιρείες Ομίλου Πειραιώς	0	0	(4)	(85)	(89)
	<b>(25.399)</b>	<b>33</b>	<b>(4)</b>	<b>4</b>	<b>(25.366)</b>

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ούτε και αμοιβές για την χρήση του 2016 (2015 : € 0).

**23. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασίες για την ανανέωση του τραπεζικού της δανεισμού από την Μητρική Εταιρεία, οι οποίες μέχρι και την ημερομηνία δημοσίευσης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2016 δεν είχαν ολοκληρωθεί.

Εξ' όσων γνωρίζουμε, δεν υπήρξαν άλλα μεταγενέστερα γεγονότα των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2016.

Μαρούσι, 13 Οκτωβρίου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΗΛΙΑΣ ΜΙΛΗΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΑΥΡΕΛΟΣ

ΣΥΜΕΩΝ ΠΑΝΤΕΛΙΔΗΣ

A.Δ.Τ. Κ 286405

A.Δ.Τ ΑΒ 587241

ΑΚ 578535

Αρ. Αδειας ΟΕΕ Α' Τάξης 8064



## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «Κύπρου Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.»

## Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγχαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Κύπρου Χρηματοδοτικές Μισθώσεις», οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2016, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

### Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

### Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, πού έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β' /2848/23.10.2012). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.



## Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «Κύπρου Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2016.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία « Κύπρου Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



ΠράιγουωτερχαουςΚούπερς  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές  
Λεωφ. Κηφισίας 268  
152 32 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΔ 113

Αθήνα, 25 Οκτωβρίου 2017

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δέσποινα Μαρίνου  
ΑΜ ΣΟΕΔ 17681