



**Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.**

**Οικονομική Έκθεση**

**για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014**

Έσλιν 7 & Αμαλιάδος 20, 115 23 Αθήνα  
[www.eurobankpropertyservices.gr](http://www.eurobankpropertyservices.gr)  
Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 2296701000

## Πίνακας Περιεχομένων

Σελ.

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	3
Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου.....	5

## Οικονομικές Καταστάσεις

Ισολογισμός.....	7
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	8
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	9
Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	10

## Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες.....	11
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών.....	11
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου.....	26
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	28
5. Ενσώματα Πάγια στοιχεία.....	29
6. Άυλα Πάγια στοιχεία.....	30
7. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση.....	31
8. Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες.....	31
9. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις.....	31
10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	32
11. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	32
12. Λοιπά Αποθεματικά.....	33
13. Αναβαλλόμενη Φορολογία.....	33
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	34
15. Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	35
16. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	35
17. Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες.....	35
18. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού.....	36
19. Λοιπά Έξοδα.....	36
20. Αποσβέσεις.....	36
21. Χρηματοοικονομικά Έσοδα.....	36
22. Φόρος Εισοδήματος.....	37
23. Μερίσματα.....	37
24. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	37
25. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις.....	38
26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	38
27. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού.....	40

## **Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.

### **Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε., που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2014, 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 Οικονομικές Καταστάσεις**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών 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 οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι οικονομικές 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 οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών 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 οικονομικών 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 παρουσίας των οικονομικών 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 οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2014 και 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.

## **Έμφαση Θέματος**

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2.1 των οικονομικών καταστάσεων, όπου γίνεται αναφορά στις ουσιώδεις αβεβαιότητες που απορρέουν από τις υφιστάμενες οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα και τις τρέχουσες εξελίξεις, οι οποίες δύναται να επηρεάσουν τον χρηματοπιστωτικό τομέα. Οι ουσιώδεις αβεβαιότητες αυτές δύναται να δημιουργήσουν σημαντική αμφιβολία για τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

## **Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων**

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α και 37 του κωδ. Ν. 2190/1920.



ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές  
Λεωφ. Κηφισίας 268  
152 32 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 9 Ιουνίου 2015

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δέσποινα Μαρίνου  
ΑΜ ΣΟΕΛ 17681

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ  
EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.  
ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1/1-31/12/2014**

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η εικοστή ένατη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2014 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2014.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τον σκοπό της Εταιρείας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της.

Οι οικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης, όπως υποβάλλονται στη Γενική Συνέλευση, συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2014.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση την 8<sup>η</sup> Ιουνίου 2015.

**Σας παραθέτουμε στη συνέχεια τα στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση 2014.**

**Λειτουργικά κέρδη:** Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας, πριν τις αποσβέσεις των άυλων παγίων ποσού €762χιλ (2013: €111χιλ), ανήλθαν σε **€382χιλ** έναντι **€407χιλ** το 2013, σημειώνοντας μείωση **-6%**. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην μείωση των εσόδων από εκτιμήσεις.

**Έσοδα από παροχή υπηρεσιών:** Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2014 πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών **€8.663χιλ** έναντι **€10.313χιλ** το 2013 σημειώνοντας μείωση **-16%**.

**Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες:** Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2014 πραγματοποίησε έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες **€5.064χιλ** έναντι **€6.104χιλ** το 2013 σημειώνοντας μείωση **-17%**.

**Λοιπά λειτουργικά έξοδα:** Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2014 πραγματοποίησε λειτουργικά έξοδα, εξαιρουμένων των αποσβέσεων άυλων πάγιων στοιχείων, **€3.217χιλ** έναντι **€3.801χιλ** το 2013 σημειώνοντας μείωση **-15%**, η οποία αντικατοπτρίζει την πολιτική της Διοίκησης για την μείωση των λειτουργικών εξόδων της

**Αποσβέσεις άυλων παγίων:** Η Εταιρεία προχώρησε στην μεταβολή της λογιστικής εκτίμησης των άυλων πάγιων στοιχείων (συμβάσεις με πελάτες), με συνέπεια η νέα ωφέλιμη οικονομική ζωή να έχει εκτιμηθεί στα 15 χρόνια, με αποτέλεσμα να επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης κατά **€762χιλ**.

**Απομείωση εύλογης αξίας άυλων πάγιων στοιχείων:** Η Εταιρεία προχώρησε στην απομείωση της αξίας των άυλων πάγιων στοιχείων (συμβάσεις εκτιμήσεων και μεσιτείας) ποσού με **€3.271χιλ**, λόγω της συνεχής και σταδιακής μείωσης των εσόδων από εκτιμήσεις καθώς και στην αλλαγή του είδους των υπηρεσιών εκτιμήσεων τα τελευταία έτη.

**Χρηματοοικονομικά έσοδα:** Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε **€53χιλ** έναντι **€73χιλ** της προηγούμενης χρήσης σημειώνοντας μείωση **-27%**.

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2014 ανερχόταν σε 56 άτομα (2013: 48 άτομα).

## Προοπτικές

Στρατηγική της Εταιρείας είναι η διατήρηση της κυρίαρχης θέσης που κατέχει σήμερα στον τομέα της παροχής ενός πλήρους φάσματος ποιοτικών υπηρεσιών ακινήτων (real estate). Η Διοίκηση της Εταιρείας προβλέπει στην περαιτέρω βελτίωση της ποιότητας των υπηρεσιών της τόσο στην Τράπεζα Eurobank Ergasias αλλά και σε τρίτους, και υπόσχεται ότι θα πράξει το καλύτερο δυνατό για την επίτευξη αυτού του σκοπού.

## Κίνδυνοι

Η Εταιρεία, λόγω των δραστηριοτήτων της εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως αναφέρονται στην σημείωση 3 των Οικονομικών Καταστάσεων. Πολιτική της Εταιρείας είναι η ελαχιστοποίηση των κινδύνων αυτών προκειμένου να μείνει ανεπηρέαστη η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Κατά τα λοιπά δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα ή τυχόν περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας από τα αναφερόμενα στο άρθρο 43α παρ. 3 περ. β. του Κ. Ν. 2190/20 τα οποία θα έπρεπε να περιληφθούν στην παρούσα έκθεση.

## Βασικοί Αριθμοδείκτες

Οι βασικοί αριθμοδείκτες για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Δείκτες		31.12.2014	31.12.2013
Δείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητας	Λειτουργικά Κέρδη(Ζημιές) (προ απομειώσεων άυλων παγίων και φόρων) / Πωλήσεις	-4,4%	2,9%
	Καθαρά Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων / Πωλήσεις	-41,5%	3,6%
	Καθαρή Ζημιά μετά από φόρους / Πωλήσεις	-31,3%	-0,4%
Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	476,1%	1.048,4%
	Σύνολο Υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	0,26	0,14
	Ενσώματα Πάγια & Αύλα περιουσιακά στοιχεία / Ίδια Κεφάλαια	9,8%	21,2%
	Κυκλοφορούν Περιουσιακά Στοιχεία / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	4,76	10,48

Αθήνα, 8 Ιουνίου 2015

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

## Ισολογισμός

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου	
		2014	2013
		€'000	€'000
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	5	86	215
Άυλα πάγια στοιχεία	6	670	4.749
Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες	8	377	-
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	7	18	18
		<b>1.151</b>	<b>4.982</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	6.276	5.541
Φόρος Εισοδήματος	22	-	1.125
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	2.246	14.993
		<b>8.522</b>	<b>21.659</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>9.673</b>	<b>26.641</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	666	649
Λοιπά αποθεματικά	12	351	341
Κέρδη εις νέο		6.667	22.423
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>7.684</b>	<b>23.413</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	59	36
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	13	140	1.126
		<b>199</b>	<b>1.162</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	1.772	2.066
Φόρος Εισοδήματος	22	18	-
		<b>1.790</b>	<b>2.066</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>1.989</b>	<b>3.228</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>9.673</b>	<b>26.641</b>

## Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

	Σημ.	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2014 €'000	2013 €'000
<b>Έσοδα από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	16	8.663	10.313
Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	17	(5.064)	(6.104)
<b>Λοιπά λειτουργικά έξοδα</b>			
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18	(2.230)	(2.760)
Λοιπά έξοδα	19	(911)	(944)
Αποσβέσεις	20	(838)	(209)
<b>Λειτουργικά κέρδη/(ζημιές) προ απομειώσεων άυλων παγίων</b>		<b>(380)</b>	<b>296</b>
Απομείωση εύλογης αξίας άυλων πάγιων στοιχείων	6	(3.271)	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	53	73
<b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</b>		<b>(3.598)</b>	<b>369</b>
Φόρος Εισοδήματος	22	886	(414)
<b>Καθαρή ζημιά χρήσης</b>		<b>(2.712)</b>	<b>(45)</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>			
Ζημιές που αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια σε σχέση με το ΔΛΠ19		(17)	(10)
<b>Ζημιές που αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια</b>		<b>(2.729)</b>	<b>(55)</b>



## Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €'000	Λοιπά αποθεματικά €'000	Κέρδη εις νέο €'000	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €'000
<b>Υπόλοιπο 1/1/2013</b>		<b>587</b>	<b>342</b>	<b>22.539</b>	<b>23.468</b>
Καθαρή ζημιά χρήσης		-	-	(45)	(45)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα				(10)	(10)
Μεταφορά	11	62	(1)	(61)	-
<b>Υπόλοιπο 31/12/2013</b>		<b>649</b>	<b>341</b>	<b>22.423</b>	<b>23.413</b>
<b>Υπόλοιπο 1/1/2014</b>		<b>649</b>	<b>341</b>	<b>22.423</b>	<b>23.413</b>
Καθαρή ζημιά χρήσης		-	-	(2.712)	(2.712)
Μερίσματα	23	-	-	(13.000)	(13.000)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	(17)	(17)
Μεταφορά	11	17	10	(27)	-
<b>Υπόλοιπο 31/12/2014</b>		<b>666</b>	<b>351</b>	<b>6.667</b>	<b>7.684</b>

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 8 Ιουνίου 2015 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

Χρήστος Αδάμ

Δημήτριος Ανδρίτσος

Παναγιώτης Κυριαζής

Πρόεδρος Δ.Σ.

Αντιπρόεδρος &  
Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομικός Διευθυντής

## Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημ.	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2014 €'000	2013 €'000
<b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</b>		<b>(3.598)</b>	<b>369</b>
<b>Προσαρμογές για:</b>			
Έσοδα από τόκους	21	(53)	(73)
Αποσβέσεις	20	838	209
Απομείωση εύλογης αξίας άυλων παγίων	6	3.271	-
Λοιπά εσοδα		(222)	(102)
Διαγραφές Παγίων	5	118	-
Προβλέψεις		57	56
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης</b>		<b>411</b>	<b>459</b>
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων		548	(472)
Μείωση υποχρεώσεων		(296)	(20)
<b>Μείον:</b>			
Κατεβλημένοι φόροι		(67)	-
<b>Καθαρές ταμειακές εισροές/(εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>596</b>	<b>(33)</b>
<b>Ταμειακές ροές σε επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές ενσώματων πάγιων στοιχείων	5	(1)	(1)
Αγορές άυλων πάγιων στοιχείων	6	(18)	(154)
Αγορά μετοχών σε συνδεδεμένες εταιρείες	8	(377)	-
Τόκοι εισπραχθέντες		53	67
<b>Καθαρές ταμειακές ροές σε επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>(343)</b>	<b>(88)</b>
<b>Ταμειακές ροές σε χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Μερίσματα	23	(13.000)	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές σε χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>(13.000)</b>	<b>-</b>
<b>Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης (α) + (β) + (γ)</b>		<b>(12.747)</b>	<b>(121)</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	10	<b>14.993</b>	<b>15.114</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	10	<b>2.246</b>	<b>14.993</b>

## 1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. (“η Εταιρεία”) είναι εταιρεία παροχής υπηρεσιών, σχετικές με ακίνητα (εκτιμήσεις, μεσιτεία, διαχείριση ακινήτων τρίτων), στον Όμιλο Eurobank Group καθώς και σε τρίτους.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στη Αθήνα, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι η οδός Έσλιν 7 & Αμαλιάδος 20, 11 523, Αθήνα, Ελλάδα (Γ.Ε.Μ.Η. 2296701000). Το προσωπικό της εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2014 ανερχόταν σε 56 άτομα (31/12/2013: 48 άτομα).

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 8 Ιουνίου 2015.

## 2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

### 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2014 παρουσιάζουν τη χρηματοοικονομική θέση, την κατάσταση αποτελεσμάτων και τις ταμειακές ροές της εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας όπως θεώρησε κατάλληλα το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας τα ακόλουθα:

#### Μακροοικονομικό περιβάλλον και Θέση της μητρικής Εταιρείας «Eurobank Ergasias A.E.»

Από το Μάιο του 2010, η Ελλάδα έχει εφαρμόσει σημαντικές διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις για την ανάκτηση της ανταγωνιστικότητας και την προώθηση της οικονομικής ανάπτυξης μέσω ενός προγράμματος που συμφωνήθηκε με την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ) (οι «Θεσμοί»). Αυτό οδήγησε σε πρωτογενές δημοσιονομικό πλεόνασμα στο 2013 και το 2014, αλλά και σε μεταρρυθμιστική κόπωση και κοινωνική αναταραχή. Σε συνέχεια των πρόσφατων βουλευτικών εκλογών της 25ης Ιανουαρίου, η νέα κυβέρνηση διαπραγματεύτηκε μια τετράμηνη παράταση της Κύριας Συμφωνίας για Οικονομική Βοήθεια (Master Financial Assistance Facility Agreement – MFFA), σκοπός της οποίας είναι η επιτυχή ολοκλήρωση της αξιολόγησης με βάση τις συνθήκες της τρέχουσας συμφωνίας, με τη βέλτιστη χρήση της δεδομένης ευκαμψίας που θα ληφθεί υπόψη από τις Ελληνικές Αρχές και τους Θεσμούς. Αυτές οι συνθήκες δημιουργούν αβεβαιότητα για το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα, με ενδεχομένως επιδράσεις στη ρευστότητα και την κεφαλαιακή επάρκεια του Ελληνικού τραπεζικού τομέα, δεδομένης και της έκθεσης του στο Ελληνικό δημόσιο.

Το Ελληνικό τραπεζικό σύστημα και η Eurobank συγκεκριμένα, διατηρούν αποθέματα ρευστότητας για να ανταποκριθούν στις επίμονες δυσμενείς συνθήκες ρευστότητας και το Ευρωσύστημα έχει επιδείξει τη δέσμευση του για την υποστήριξη των Ελληνικών τραπεζών για όσο η Ελλάδα παραμένει εντός του προγράμματος στήριξης της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η παροχή στήριξης ρευστότητας υπόκειται σε εβδομαδιαία αξιολόγηση από την ΕΚΤ, η οποία περιλαμβάνει και αξιολόγηση της φερεγγυότητας της τράπεζας υπό το πρίσμα των τρεχουσών συνθηκών.

Επιπρόσθετα, η κεφαλαιακή θέση της Eurobank είναι ισχυρή λαμβάνοντας υπόψη την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 2.864 εκατ. Ειδικότερα, ο δείκτης CET I του Ομίλου που, την 31

Δεκεμβρίου 2014, ανήλθε σε 16,2%. Επιπλέον, τα αποτελέσματα της Συνολικής Αξιολόγησης από την ΕΚΤ, όπως ανακοινώθηκαν τον Οκτώβριο του 2014, που επιβεβαίωσαν την ισχυρή κεφαλαιακή θέση του Ομίλου ανακοινώνοντας την έλλειψη κεφαλαιακού ελλείμματος, στο βασικό και στο δυσμενές σενάριο.

### **Θέση Εταιρείας**

Η εταιρεία έχει ως κύριο πελάτη την μητρική της εταιρεία Eurobank. Επίσης τα ταμειακά διαθέσιμα της είναι τοποθετημένα εξολοκλήρου σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική εταιρεία. Επομένως οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η μητρική εταιρεία αντικατοπτρίζονται και στην εταιρεία εφόσον η εξάρτηση της από αυτήν είναι σημαντική.

### **Εκτίμηση για τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα**

Το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας τους παράγοντες που αναφέρθηκαν παραπάνω σχετικά με την κεφαλαιακή θέση και την αναμενόμενη συνέχιση της παροχής ρευστότητας που λαμβάνει η Eurobank από το Ευρωσύστημα, και παρά τις σημαντικές αβεβαιότητες σχετικά με την επιτυχή ολοκλήρωση των συνεχιζόμενων διαπραγματεύσεων της Ελληνικής κυβέρνησης με τους Θεσμούς που είναι πέρα από τον έλεγχο της Eurobank, κρίνει ότι η Eurobank και συνεπώς η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να συνεχίσει απρόσκοπτα την επιχειρηματική της δραστηριότητα.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που είναι σε ισχύ ή έχουν εκδοθεί και εφαρμοστεί πρόωρα κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2014 και 2013, εξαιρουμένων εκείνων που παρατίθενται παρακάτω. Τα συγκριτικά στοιχεία, όπου κρίθηκε αναγκαίο, έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση που υιοθέτησε η Εταιρεία για την παρούσα χρήση.

### **Νέα και τροποποιημένα πρότυπα που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία**

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα και τροποποιήσεις σε υπάρχοντα πρότυπα, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2014:

#### **ΔΛΠ 27, Τροποποίηση - Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις**

Η τροποποίηση εκδόθηκε ταυτόχρονα με το ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις» και σε συνδυασμό τα δύο πρότυπα αντικαθιστούν το ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις». Η τροποποίηση καθορίζει τον λογιστικό χειρισμό και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για συμμετοχές σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις όταν μια οικονομική οντότητα ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 28, Τροποποίηση - Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες**

Η τροποποίηση αντικαθιστά το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις». Σκοπός της τροποποίησης είναι να καθορίσει το λογιστικό χειρισμό των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις και να παραθέσει τις απαιτήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης κατά τη λογιστική των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, κατόπιν εκδόσεως του ΔΠΧΑ

11. Απαλλαγή από την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης παρέχεται όταν μία επένδυση σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία κατέχεται από οικονομική οντότητα, ή κατέχεται εμμέσως μέσω οικονομικής οντότητας, η οποία είναι οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων (venture capital organization), αμοιβαίο κεφαλαίο (mutual fund), εταιρία επενδύσεων χαρτοφυλακίου (unit trust) ή παρόμοια οικονομική οντότητα συμπεριλαμβανομένων των ασφαλιστικών κεφαλαίων που συνδέονται με επενδύσεις (investment linked insurance funds). Σε αυτή την περίπτωση, οι επενδύσεις σε αυτές τις συγγενείς επιχειρήσεις και τις κοινοπραξίες δύναται να αποτιμηθούν στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 32, Τροποποίηση - Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων**

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις απαιτήσεις για τον συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 36, Τροποποίηση - Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Η τροποποίηση περιορίζει την απαίτηση για τη γνωστοποίηση της ανακτήσιμης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών μόνο για τις περιόδους κατά τις οποίες έχει αναγνωρισθεί ή αντιλογιστεί μια ζημιά απομείωσης.

Επίσης περιλαμβάνει λεπτομερείς απαιτήσεις για γνωστοποιήσεις όταν η ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία μείον έξοδα πώλησης και ζημιά απομείωσης έχει αναγνωρισθεί ή έχει αντιλογιστεί κατά την διάρκεια της περιόδου.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 39, Τροποποίηση - Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση**

Η τροποποίηση αυτή παρέχει απαλλαγή από την υποχρέωση διακοπής της λογιστικής αντιστάθμισης όταν, ως αποτέλεσμα νόμων ή κανονισμών, ένα παράγωγο το οποίο έχει οριστεί ως μέσο αντιστάθμισης, ανανεώνεται νομικά (novated) προκειμένου να εκκαθαρισθεί από έναν κεντρικό αντισυμβαλλόμενο, εφόσον πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΠΧΑ 10, Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις**

Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά το μέρος του ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις» που αφορά τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και το ΜΕΔ 12 «Ενοποίηση - Οικονομικές οντότητες ειδικού σκοπού». Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 10, θεσπίζεται ένας νέος ορισμός του ελέγχου, ο οποίος παρέχει μια ενιαία βάση ενοποίησης για όλες τις οικονομικές οντότητες. Η βάση αυτή στηρίζεται στην έννοια της εξουσίας πάνω σε μια οικονομική οντότητα, στη μεταβλητότητα των αποδόσεων λόγω της συμμετοχής στην οικονομική οντότητα και τη σύνδεση αυτών, αντικαθιστώντας έτσι την έμφαση στο νομικό έλεγχο ή την έκθεση στους κινδύνους και τα οφέλη, ανάλογα με τη φύση της οικονομικής οντότητας.

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ10 δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΠΧΑ 11, Από κοινού συμφωνίες**

Το ΔΠΧΑ 11 αντικαθιστά το ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» και το ΜΕΔ 13 «Από κοινού ελεγχόμενες οικονομικές οντότητες - Μη χρηματικές συνεισφορές από κοινοπρακτούντες» και θέτει τις αρχές για την κατάρτιση χρηματοοικονομικών αναφορών από οικονομικές οντότητες που συμμετέχουν σε επιχειρηματικά σχήματα τα οποία ελέγχονται από κοινού.

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 11, υπάρχουν μόνο δύο τύποι από κοινού συμφωνιών, οι από κοινού δραστηριότητες και οι κοινοπραξίες, η ταξινόμηση των οποίων βασίζεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συμμετεχόντων όπως προκύπτουν από το επιχειρηματικό σχήμα, παρά στη νομική του μορφή.

Η ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης είναι πλέον υποχρεωτική για τις κοινοπραξίες. Η εναλλακτική της αναλογικής μεθόδου ενοποίησης των κοινοπραξιών, δεν επιτρέπεται πλέον. Οι συμμετέχοντες που μοιράζονται τον έλεγχο σε από κοινού δραστηριότητες αναγνωρίζουν στις οικονομικές τους καταστάσεις τα επιμέρους στοιχεία ενεργητικού, υποχρεώσεων και τις συναλλαγές που τους ανήκουν ή που τους αναλογούν από την από κοινού δραστηριότητα.

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 11 δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΠΧΑ 12, Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες**

Το ΔΠΧΑ 12 καθορίζει τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις προκειμένου οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να μπορούν να αξιολογήσουν την φύση των κινδύνων που συνδέονται με τη συμμετοχή της αναφέρουσας οικονομικής οντότητας σε θυγατρικές, συγγενείς επιχειρήσεις, από κοινού συμφωνίες και μη ενοποιούμενες δομημένες οικονομικές οντότητες. Το Πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις στις οποίες εφαρμόζεται το ΔΛΠ 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις», εκτός όταν μία εταιρεία, η οποία συντάσσει μόνο ατομικές οικονομικές καταστάσεις, έχει συμμετοχές σε μη ενοποιούμενες δομημένες οικονομικές οντότητες. Σε αυτή την περίπτωση, η εταιρεία θα πρέπει να συμπεριλάβει τις γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 12 αναφορικά με τις μη ενοποιούμενες δομημένες οικονομικές οντότητες σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις.

Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 12 δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΠΧΑ 10, 11 και 12, Τροποποιήσεις- Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες : Οδηγίες μετάβασης**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις οδηγίες μετάβασης στο ΔΠΧΑ 10 και παρέχουν επιπρόσθετες απαλλαγές κατά τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ 10,11 και 12, καθώς απαιτούν η προσαρμοσμένη συγκριτική πληροφόρηση να παρέχεται μόνο για την προηγούμενη περίοδο σύγκρισης. Επιπλέον, για τις γνωστοποιήσεις σχετικά με τις μη ενοποιούμενες δομημένες οικονομικές οντότητες, η απαίτηση παρουσίασης συγκριτικής πληροφόρησης για περιόδους πριν την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 12 αφαιρείται.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΠΧΑ 10, 12 και ΔΛΠ 27 Τροποποιήσεις - Εταιρίες Επενδύσεων**

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι «εταιρίες επενδύσεων», όπως ορίζονται παρακάτω, να λογιστικοποιούν τις επενδύσεις σε ελεγχόμενες οικονομικές οντότητες, καθώς και τις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Μόνη εξαίρεση θα αποτελούν οι θυγατρικές που θεωρούνται ως προέκταση των επενδυτικών δραστηριοτήτων της εταιρίας επενδύσεων. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, μια «εταιρία επενδύσεων» είναι μια οικονομική οντότητα που:

- (α) λαμβάνει κεφάλαια από έναν ή περισσότερους επενδυτές με σκοπό να προσφέρει σε αυτούς τους επενδυτές υπηρεσίες διαχείρισης επενδύσεων,
- (β) δεσμεύεται στους επενδυτές της ότι επιχειρηματικός της σκοπός είναι η επένδυση κεφαλαίων αποκλειστικά για αποδόσεις που θα προέρχονται από υπεραξία κεφαλαίου, έσοδα από επενδύσεις ή και τα δύο, και
- (γ) επιμετρά και αξιολογεί την απόδοση ουσιαστικά όλων των επενδύσεών της βάσει της εύλογης αξίας.

Οι τροποποιήσεις επίσης καθορίζουν τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για τις εταιρίες επενδύσεων.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.



## **Νέα πρότυπα και διερμηνείες που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Εταιρεία**

Ένα πλήθος νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2014, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί για χρήση στην Ευρωπαϊκή Ένωση ή η Τράπεζα δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

### **ΔΛΠ 1, Τροποποίηση - Γνωστοποιήσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Η τροποποίηση διευκρινίζει τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της συγκέντρωσης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, την δομή των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38, Τροποποιήσεις- Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **ΔΛΠ 19, Τροποποίηση - Παροχές σε Εργαζομένους (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016)**

Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιούν την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάση ενός σταθερού ποσοστού του μισθού. Η τροποποίηση επιτρέπει τις εισφορές αυτές να αφαιρούνται από το σχετικό έξοδο, στην χρήση που η σχετική υπηρεσία παρέχεται από τον εργαζόμενο, αντί της κατανομής του στις περιόδους υπηρεσίας του υπαλλήλου.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **ΔΛΠ 27, Τροποποίηση - Ατομικές οικονομικές καταστάσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες να χρησιμοποιούν την μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιήσουν τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς στις ατομικές τους οικονομικές καταστάσεις και επίσης αποσαφηνίζει τον ορισμό των ατομικών οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, ατομικές οικονομικές καταστάσεις είναι εκείνες που καταρτίζονται συμπληρωματικά των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ή συμπληρωματικά των οικονομικών καταστάσεων ενός επενδυτή που δεν έχει επενδύσεις σε θυγατρικές αλλά έχει επενδύσεις σε συγγενείς ή κοινοπραξίες, οι οποίες επενδύσεις απαιτείται, βάσει του ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες, να λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **ΔΠΧΑ 9, Χρηματοοικονομικά μέσα (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Τον Ιούλιο του 2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε στην τελική του μορφή το πρότυπο ΔΠΧΑ 9 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα». Το ΔΠΧΑ 9 καθορίζει τις αναθεωρημένες απαιτήσεις αναφορικά με την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού, αναφέρεται στην αναγνώριση της μεταβολής της εύλογης αξίας του ιδίου χρέους που αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αντικαθιστά το υφιστάμενο μοντέλο το οποίο χρησιμοποιείται για την απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού βάσει των πραγματοποιηθέντων ζημιών με ένα μοντέλο που βασίζεται στις αναμενόμενες ζημιές από πιστωτικό κίνδυνο και, τέλος, ενσωματώνει αλλαγές σε ότι αφορά την λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων.

Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) σε προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9 εισήγαγε νέες απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης (το 2009 και 2010) καθώς και ένα νέο λογιστικό μοντέλο αντιστάθμισης κινδύνων (το 2013). Η έκδοση του Ιουλίου του 2014 αποτελεί την τελική μορφή του προτύπου, αντικαθιστά την προηγούμενες εκδόσεις του και σηματοδοτεί την ολοκλήρωση του έργου του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση».

### **Ταξινόμηση και Επιμέτρηση**

Το ΔΠΧΑ 9 υιοθετεί μια ενιαία προσέγγιση για την ταξινόμηση όλων των κατηγοριών των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού, σύμφωνα με την οποία η ταξινόμηση και επιμέτρηση τους βασίζεται στο επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο χρησιμοποιεί η εταιρεία για την διαχείριση των στοιχείων αυτών και στα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των εν λόγω χρηματοοικονομικών στοιχείων. Το επιχειρησιακό μοντέλο αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο η επιχείρηση διαχειρίζεται τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της με σκοπό την δημιουργία ταμειακών ροών δια μέσου της συλλογής συμβατικών ταμειακών ροών ή της πώλησης στοιχείων ενεργητικού ή και τον συνδυασμό αυτών. Κατόπιν αξιολόγησης, κάθε χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού ταξινομείται σε μια από τις τρεις ακόλουθες κατηγορίες: σε εκείνη στην οποία η επιμέτρηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, ο χειρισμός που ακολουθείται στο ΔΛΠ 39 μεταφέρεται στο ΔΠΧΑ 9, ουσιαστικά αμετάβλητος. Ωστόσο, σύμφωνα με τις νέες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9, μεταβολές στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και αποδίδονται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη ('own credit risk') θα πρέπει να καταχωρούνται στα λοιπά αποτελέσματα χρήσης απευθείας στην καθαρή θέση κι όχι στα αποτελέσματα υπό τον όρο ότι αυτό δεν θα είχε ως αποτέλεσμα μία ανακολουθία στην επιμέτρηση ή την αναγνώριση («λογιστική ασυμμετρία»).

### **Απομείωση των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού**

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, το ίδιο μοντέλο απομείωσης εφαρμόζεται σε όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού τα οποία υπόκεινται σε λογιστική απογείωση.

Το νέο μοντέλο απομείωσης εστιάζει στις μελλοντικές ζημιές και απαιτεί την αναγνώριση των αναμενόμενων ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο, σε αντιδιαστολή με το ΔΛΠ 39, το οποίο απαιτούσε την αναγνώριση ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο μόνον μετά την επέλευση ενός ζημιογόνου γεγονότος. Το ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει μία προσέγγιση «τριών σταδίων» η οποία βασίζεται στην μεταβολή της



πιστωτικής ποιότητας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού από την αρχική τους αναγνώριση. Ως εκ τούτου, κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, για τα μη απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν έχει παρατηρηθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού τους κινδύνου από την αρχική τους αναγνώριση, οι σχετικές ζημιές από πιστωτικό κίνδυνο θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα βάσει αυτών που αναμένονται σε χρονικό ορίζοντα 12-μηνου ('12-month expected credit losses'). Αν, ωστόσο, ο πιστωτικός κίνδυνος των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού έχει αυξηθεί σημαντικά σε σχέση με αυτόν κατά την αρχική τους αναγνώριση, τότε απαιτείται ο σχηματισμός πρόβλεψης για αναμενόμενες ζημιές από πιστωτικό κίνδυνο για την εναπομένουσα διάρκεια τους ('lifetime expected losses').

Για χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού τα οποία, κατά την αρχική τους αναγνώριση, είναι απομειωμένα απαιτείται ο σχηματισμός πρόβλεψης για αναμενόμενες ζημιές από πιστωτικό κίνδυνο για την εναπομένουσα διάρκεια τους ('lifetime expected losses').

Για την επιμέτρηση των αναμενόμενων ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο, πληροφορίες για παρελθοντικά γεγονότα, τρέχουσες συνθήκες και προβλέψεις σχετικά με τις μελλοντικές συνθήκες θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.

### **Λογιστική Αντιστάθμιση**

Το ΔΠΧΑ 9 εισάγει ένα αναθεωρημένο μοντέλο λογιστικής αντιστάθμισης, το οποίο στοχεύει να ευθυγραμμίσει την λογιστική αντιστάθμιση με τις δραστηριότητες διαχείρισης κινδύνων από την διοίκηση έτσι ώστε αυτές να αντικατοπτρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της οικονομικής οντότητας. Σύμφωνα με το νέο μοντέλο, εφαρμόζονται νέες απαιτήσεις σχετικά με την αποτελεσματικότητα της αντιστάθμισης, η διακοπή της λογιστικής αντιστάθμισης είναι επιτρεπτή μόνο υπό ορισμένες προϋποθέσεις και διευρύνεται, σε σχέση με το ΔΛΠ 39, ο αριθμός των στοιχείων που μπορούν να συμμετάσχουν σε μια σχέση αντιστάθμισης είτε ως μέσα αντιστάθμισης είτε ως αντισταθμιζόμενα στοιχεία.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28, Τροποποιήσεις - Εταιρείες επενδύσεων: Εφαρμογή της απαλλαγής από την υποχρέωση ενοποίησης (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή της απαλλαγής των εταιρειών επενδύσεων και των θυγατρικών τους από την υποχρέωση ενοποίησης.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 28, Τροποποιήσεις - Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και μιας συγγενούς εταιρείας ή κοινοπραξίας (η ημερομηνία ισχύος θα ανακοινωθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Οι τροποποιήσεις διευθετούν μία ασυνέπεια μεταξύ των διατάξεων του ΔΠΧΑ 10 και του ΔΛΠ 28 σχετικά με την πώληση ή εισφορά των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και μιας συγγενούς εταιρείας ή κοινοπραξίας. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι αναγνωρίζεται ολόκληρο το κέρδος ή η ζημιά μιας συναλλαγής που περιλαμβάνει μία επιχείρηση, ενώ μερικό κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν αποτελούν μια επιχείρηση, ακόμα και αν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία είναι εντός θυγατρικής. Τον Ιανουάριο του 2015, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έλαβε την μη οριστική απόφαση να συμπεριλάβει απαραίτητες αλλαγές στο ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 28 εντός επικείμενων προτάσεων του για τροποποιήσεις προτύπων και ακολούθως ανέβαλε την ημερομηνία ισχύος των τροποποιήσεων (προγενέστερα 1 Ιανουαρίου 2016).

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΠΧΑ 11, Τροποποίηση - Από κοινού Συμφωνίες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από έναν επενδυτή να εφαρμόσει την μέθοδο της εξαγοράς όταν αποκτά συμμετοχή σε μία από κοινού δραστηριότητα η οποία αποτελεί μία 'επιχείρηση'.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν θα έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΠΧΑ 15, Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Το ΔΠΧΑ 15 θεσπίζει ένα ενιαίο, ολοκληρωμένο υπόδειγμα αναγνώρισης εσόδων με σκοπό την συστηματική εφαρμογή του σε όλες τις συμβάσεις πελατών, προσδιορίζει τον χρόνο και το ύψος αναγνώρισης του εσόδου, πλην όμως, δεν επηρεάζει την αναγνώριση εσόδων από χρηματοοικονομικά μέσα, τα οποία υπόκεινται στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 και ΔΛΠ 39. Επιπροσθέτως, το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά τα προγενέστερα πρότυπα ΔΛΠ 18 «Έσοδα» και ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις Κατασκευής» μαζί με συναφείς διερμηνείες σε ότι αφορά την αναγνώριση εσόδων.

Η Εταιρεία εξετάζει επί του παρόντος τις επιπτώσεις του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές καταστάσεις, ωστόσο, η υιοθέτησή του δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση σε αυτές.

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2010-2012 (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2016)**

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε επτά ΔΠΧΑ ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα που επηρεάζονται από τις τροποποιήσεις αυτές είναι τα ακόλουθα:

- Ορισμός της προϋπόθεσης κατοχύρωσης στο ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»
- Λογιστικός χειρισμός ενδεχόμενου τιμήματος σε μια συνένωση επιχειρήσεων στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»
- Συνάθροιση των λειτουργικών τομέων και συμφωνία του συνόλου των στοιχείων ενεργητικού των τομέων προς αναφορά με τα στοιχεία ενεργητικού της οικονομικής οντότητας στο ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»
- Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις και υποχρεώσεις στο ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»
- Μέθοδος αναπροσαρμογής – αναλογική αναδιατύπωση των συσσωρευμένων αποσβέσεων στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»
- Βασικά διοικητικά στελέχη στο ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»
- Μέθοδος αναπροσαρμογής – αναλογική αναδιατύπωση των συσσωρευμένων αποσβέσεων στο ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2011-2013 (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2015)**

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Συμβουλίου

Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα που επηρεάζονται από τις τροποποιήσεις αυτές είναι τα ακόλουθα:

- Εξαιρέσεις από το πεδίο εφαρμογής για τις κοινοπραξίες στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»
- Εξαιρέση από το πεδίο εφαρμογής για τα χαρτοφυλάκια στο ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»
- Διευκρίνιση του συσχετισμού ανάμεσα στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» και το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα» κατά την κατηγοριοποίηση των ακινήτων ως επενδυτικά ή ιδιοχρησιμοποιούμενα στο ΔΛΠ 40, και
- Η έννοια των «ΔΠΧΑ σε ισχύ» στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς».

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012-2014 (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2012-14 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα που επηρεάζονται από τις τροποποιήσεις αυτές είναι τα ακόλουθα:

- Διευκρίνιση του ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες» πως όταν ένα περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) αναταξινομείται από «διακρατούμενο προς πώληση» σε «διακρατούμενο προς διανομή», ή το αντίθετο, αυτό δεν αποτελεί αλλαγή στο σχέδιο για πώληση ή διανομή και δεν πρέπει να λογιστικοποιείται σαν αλλαγή.
- Προσθήκη στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» συγκεκριμένων οδηγιών προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμειξη. Επιπλέον διευκρινίζει πως οι επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.
- Διευκρίνιση στο ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους» ότι όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.
- Διευκρίνιση στο ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» της έννοιας του «πληροφόρηση που γνωστοποιείται οπουδήποτε αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» που αναφέρεται στο πρότυπο.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΕΔΔΠΧΑ 21, Εισφορές (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2015)**

Αυτή η διερμηνεία ορίζει τον λογιστικό χειρισμό μιας υποχρέωσης πληρωμής εισφοράς που έχει επιβληθεί από τη κυβέρνηση και δεν είναι φόρος εισοδήματος. Η διερμηνεία διευκρινίζει πως το δεσμευτικό γεγονός βάση του οποίου θα έπρεπε να σχηματιστεί η υποχρέωση καταβολής εισφοράς (ένα από τα κριτήρια για την αναγνώριση υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 37) είναι η ενέργεια όπως περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία η οποία προκαλεί την πληρωμή της εισφοράς. Η διερμηνεία

μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την αναγνώριση της υποχρέωσης αργότερα από ότι ισχύει σήμερα, ειδικότερα σε σχέση με εισφορές οι οποίες επιβάλλονται ως αποτέλεσμα συνθηκών που ισχύουν σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία.

Η υιοθέτηση της διερμηνείας δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τους διαθέσιμους προς πώληση επενδυτικούς τίτλους και τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένων των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων), τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες επηρεάζουν τα λογιστικά υπόλοιπα των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα υπόλοιπα των εσόδων και εξόδων της περιόδου αναφοράς. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν.

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

## **2.2 Μετατροπή ξένου νομίσματος**

### **(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης**

Στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας αποτιμώνται στο νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η εταιρεία (το «λειτουργικό νόμισμα»). Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

### **(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα**

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις ισοτιμίες συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της εκάστοτε συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε ξένο νόμισμα με βάση την τιμή συναλλάγματος στο τέλος της χρήσης, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

## **2.3 Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες**

Οι Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες αποτιμώνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης (equity method) και παρουσιάζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις στο κόστος κτήσης μετά την αφαίρεση τυχόν ζημιών απομείωσης.

## **2.4 Ενσώματα πάγια στοιχεία**

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον ισολογισμό σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

- Βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων 25 έτη, σύμφωνα με την διάρκεια του συμβολαίου ή της ωφέλιμης ζωής εάν μικρότερη
- Λοιπά έπιπλα και εξοπλισμός 1 – 7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός παγίου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

## **2.5 Άυλα πάγια στοιχεία**

### **(α) Λογισμικά προγράμματα**

Κόστη που σχετίζονται με την συντήρηση υφιστάμενων λογισμικών προγραμμάτων, αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν προκύπτουν. Κόστη που σχετίζονται με την ανάπτυξη αναγνωρίσιμων και μοναδικών λογισμικών προγραμμάτων που ελέγχονται από την Εταιρεία και αναμένεται ότι θα επιφέρουν οφέλη μεγαλύτερα του κόστους πέραν του ενός έτους, αναγνωρίζονται ως άυλα πάγια στοιχεία και αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους 1 – 5 έτη.

### **(β) Λοιπά άυλα πάγια στοιχεία – Συμβάσεις με πελάτες**

Λοιπά άυλα πάγια στοιχεία είναι άυλα στοιχεία που είναι διαχωρισμένα ή προκύπτουν από συμβατικά ή άλλα νομικά δικαιώματα και αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους. Τα λοιπά άυλα πάγια στοιχεία αφορούν σε συμβάσεις παροχής υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα (εκτιμήσεις, μεσιτεία) που αγοράσθηκαν από την Εταιρεία με τη μεταβίβαση των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας από την Eurobank Properties A.E.E.A.Π. την 1 Δεκεμβρίου 2004.

## **2.6 Μισθώσεις**

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής. Λειτουργική μίσθωση – μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν



υπήρχαν ουσιώδεις λειτουργικές μισθώσεις για τις περιόδους που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις.

## **2.7 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων**

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του.

## **2.8 Επενδύσεις**

Η Εταιρεία ταξινομεί τις επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση. Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που είτε έχουν ταξινομηθεί σε αυτή την κατηγορία είτε δεν μπορούν να ταξινομηθούν ως χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε εύλογη αξία μέσω κατάστασης αποτελεσμάτων, ως δάνεια και απαιτήσεις ή ως επενδύσεις διακρατούμενες ως τη λήξη τους. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εκτός εάν η Διοίκηση σκοπεύει να πωλήσει την επένδυση μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι αγορές και πωλήσεις των επενδύσεων καταχωρούνται κατά την ημερομηνία συναλλαγής, δηλαδή την ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο ενεργητικού, και αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των εξόδων συναλλαγής. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης των ταμειακών ροών τους λήξουν ή όταν η Εταιρεία έχει ουσιαστικά μεταβιβάσει τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία τους.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται μεταγενέστερα σε εύλογη αξία. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές από μεταβολές στην εύλογη αξία των μη χρηματικών στοιχείων που ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Όταν οι επενδύσεις οι οποίες έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμες προς πώληση πουληθούν ή υποστούν απομείωση, οι συσσωρευμένες προσαρμογές στην εύλογη αξία μεταφέρονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων ως κέρδη και ζημιές από επενδύσεις.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων που διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές, προσδιορίζεται από τις τρέχουσες χρηματιστηριακές τιμές προσφοράς. Η εύλογη αξία των μη εισηγμένων τίτλων, και άλλων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού στις περιπτώσεις όπου η αγορά δεν είναι ενεργή, προσδιορίζεται με τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές, περιλαμβάνουν τη χρήση πρόσφατων συναλλαγών που έγιναν σε καθαρά εμπορική βάση, την αναφορά στη τρέχουσα τιμή συγκρίσιμων στοιχείων τα οποία διαπραγματεύονται, και τις μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών προσαρμοσμένων ώστε να αντικατοπτρίζουν τις συγκεκριμένες συνθήκες του εκδότη.

Η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, εξετάζει κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού έχουν υποστεί απομείωση. Σε περίπτωση όπου τα χρεόγραφα έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμα προς πώληση και υπάρχει σημαντική ή παρατεταμένη μείωση στην εύλογη αξία τους κάτω από το κόστος, αυτή λαμβάνεται υπόψη για να προσδιοριστεί εάν τα χρεόγραφα αυτά έχουν απομειωθεί.

Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, η σωρευμένη ζημιά, η οποία υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους αγοράς και της τρέχουσας εύλογης αξίας, μείον όποια ζημιά απομείωσης, η οποία έχει αναγνωρισθεί στο παρελθόν

στην κατάσταση αποτελεσμάτων, αφαιρείται από την καθαρή θέση και αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η ζημιά απομείωσης όσον αφορά τους συμμετοχικούς τίτλους, η οποία έχει αναγνωρισθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων δεν αντιστρέφεται.

## **2.9 Εμπορικές απαιτήσεις**

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Η πρόβλεψη απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

## **2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών περιλαμβάνουν μετρητά και καταθέσεις όψεως, και άλλες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού κινδύνου με ημερομηνίες λήξης τριών ή λιγότερων μηνών.

## **2.11 Μετοχικό κεφάλαιο**

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αύξησης κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

## **2.12 Τραπεζικά δάνεια**

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, πλέον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος: τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά την λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Κατά το τέλος της κλειόμενης χρήσης και της προηγούμενης η Εταιρεία δεν είχε δανειακές υποχρεώσεις.

## **2.13 Φορολογία**

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει του φορολογικού νόμου που ισχύει ή/και που κατά βάση ισχύει την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού.

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους, και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση τον ισολογισμό. Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και παθητικού δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση (εάν δεν πρόκειται για επιχειρηματική συνένωση) λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που κατά την συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαδώς τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε τα στοιχεία ενεργητικού ή μέρος αυτών να μπορέσουν να ανακτηθούν.

## **2.14 Παροχές στο Προσωπικό**

Το κόστος τρέχουσας υπηρεσίας και η δαπάνη τόκου αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα. Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

### **(i) Συνταξιοδοτικές υποχρεώσεις**

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον Ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος και τις μεταβολές που προκύπτουν από τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Για την προεξόφληση χρησιμοποιείται το επιτόκιο των μακροπροθέσμων ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου.

Σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο, όταν οι υπάλληλοι παραμένουν στην υπηρεσία μέχρι τη συνήθη ηλικία συνταξιοδότησης, δικαιούνται εφάπαξ αποζημίωσης η οποία υπολογίζεται με βάση τα χρόνια υπηρεσίας τους και τις απολαβές τους κατά την ημερομηνία συνταξιοδότησης. Έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για την αναλογιστική αξία της εφάπαξ αποζημίωσης, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, το κόστος για αποζημιώσεις αποχώρησης αναγνωρίζεται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια των χρόνων υπηρεσίας των υπαλλήλων, σύμφωνα με αναλογιστικές αποτιμήσεις που πραγματοποιούνται κάθε χρόνο. Η υποχρέωση της αποζημίωσης αποχώρησης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών, χρησιμοποιώντας επιτόκια κρατικών ομολόγων, με όρους λήξης που προσεγγίζουν τους όρους της σχετικής υποχρέωσης. Σε χώρες που δεν υπάρχει ευρεία αγορά για τέτοιου είδους ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια κρατικών ομολόγων στο τέλος της χρήσης που χρησιμοποιούνται. Το νόμισμα και η λήξη των χρησιμοποιούμενων ομολόγων είναι σύμφωνα με το νόμισμα και την εκτιμώμενη διάρκεια των συνταξιοδοτικών υποχρεώσεων. Αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τον υπολογισμό της αποζημίωσης αποχώρησης για την Εταιρεία αναγνωρίζονται απευθείας στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα τη χρήση που πραγματοποιούνται και δεν μεταφέρονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων χρήσης σε μεταγενέστερες περιόδους.

### **(ii) Προγράμματα για συμμετοχή στα κέρδη και επιδόματα**

Η Διοίκηση περιοδικά ανταμοίβει με μετρητά (bonus) κατά βούληση υπαλλήλους με υψηλή απόδοση. Παροχές σε μετρητά (bonus) μέσω της μισθοδοσίας, αναγνωρίζονται ως δουλευμένα έξοδα προσωπικού. Η διανομή κερδών στους υπαλλήλους, αναγνωρίζεται ως έξοδο προσωπικού στη χρήση που εγκρίνεται από τους Μετόχους της Εταιρείας.



## 2.15 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με κάποια από τις δεσμεύσεις που περιλαμβάνεται στην αντίστοιχη κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για τον διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

## 2.16 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από διαχείριση ακινήτων, παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών, εκτιμήσεων και μεσιτείας.

Τα έσοδα από διαχείριση ακινήτων και παροχή υπηρεσιών (εκτιμήσεις, μεσιτείες κλπ) αναγνωρίζονται σε μικτή βάση την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες. Στην περίπτωση εκείνη, όπου η Εταιρεία ενεργεί ως μεσάζων, η προμήθεια και όχι το μικτό έσοδο λογίζεται ως έσοδο.

## 2.17 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων κοινών μετοχών αναγνωρίζεται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας, όταν εγκριθεί από τους μετόχους της Εταιρείας.

## 2.18 Έξοδα από Τόκους

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης.

Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η οικονομική οντότητα θα υπολογίζει τις ταμιακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν

μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

## **2.19 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων**

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό, μόνο όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν, και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει ο διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ρευστοποίηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να πραγματοποιηθούν ταυτόχρονα.

## **2.20 Συγκριτικά Στοιχεία**

Όπου απαιτείται έχουν προσαρμοστεί τα συγκριτικά στοιχεία προκειμένου να συμφωνούν με την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων του τρέχοντος έτους.

## **3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου**

### **3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας, βασιζόμενη στις συμβουλές των Τμημάτων Διαχείρισης Διαθεσίμων και Διαχείρισης Κινδύνων της Μητρικής Εταιρείας, Eurobank Ergasias A.E. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, τη χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών στοιχείων και την πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

### **α) Κίνδυνος αγοράς**

#### **(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω της περιορισμένης αξίας των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

#### **(ii) Κίνδυνος τιμών**

Η Εταιρεία δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη σε κίνδυνο τιμών, αφού τα Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση δεν θεωρούνται σημαντικά.

#### **(iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων**

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια είναι περιορισμένη διότι προέρχεται από καταθέσεις όψεως.

## β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και από παροχή υπηρεσιών προς τη μητρική της εταιρεία. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο με την μητρική Εταιρεία.

Οι απαιτήσεις από τρίτους πελάτες ανέρχονται σε **€ 100χιλ.** (2013: €297χιλ.) στις οποίες οι προβλέψεις επισφάλειας αφορούν ποσό **€10χιλ.** (2013: €44χιλ.) και δεν υπάρχουν άλλες ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις.

## γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει να διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκές ύψος δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων. Η Διοίκηση πιστεύει ότι η εταιρεία δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη σε κίνδυνο ρευστότητας, εφόσον αναμένει ότι η επιχείρηση θα συνεχίσει να επιφέρει σημαντικές εισροές και η Εταιρεία θα έχει τη δυνατότητα να εξασφαλίσει, εφόσον χρειάζεται, επιπλέον πιστωτικά όρια από τη μητρική εταιρεία της.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων:

	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
<b>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</b>		
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ( λήξη εντός ενός έτους)	1.790	2.066
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις ( λήξη εντός ενός έτους)	-	-
	<b>1.790</b>	<b>2.066</b>

### 3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Για την διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρος προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

### 3.3 Εύλογες αξίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαχθεί ή μια υποχρέωση να εξοφληθεί, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων μερών σε μια συναλλαγή καθαρά εμπορικής βάσης. Η τιμή αγοράς, όπου υπάρχει μια ενεργή αγορά (όπως ένα αναγνωρισμένο χρηματιστήριο), είναι η καλύτερη ένδειξη της εύλογης αξίας ενός χρηματοοικονομικού μέσου. Στις

περιπτώσεις που δεν υπάρχουν ενδεικτικές τιμές αγοράς, η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων υπολογίζεται χρησιμοποιώντας την παρούσα αξία ή άλλες μεθόδους αποτίμησης όπου όλες οι σημαντικές μεταβλητές είναι παρατηρήσιμες στην αγορά.

Οι αξίες που προκύπτουν χρησιμοποιώντας αυτές τις μεθόδους, επηρεάζονται σημαντικά από τις παραδοχές σε σχέση με τα ποσά και τη χρονική στιγμή των μελλοντικών ταμειακών ροών και των συντελεστών προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκαν.

Όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία κατηγοριοποιούνται στο τέλος κάθε χρήσης σε ένα από τα τρία επίπεδα ιεραρχίας εύλογης αξίας ανάλογα με το αν η αποτίμησή τους βασίζεται σε παρατηρήσιμα ή μη παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

**Επίπεδο 1** - Χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για χρηματοοικονομικά στοιχεία με ίδια χαρακτηριστικά. Οι τιμές αυτές πρέπει να είναι άμεσα και σε τακτά χρονικά διαστήματα διαθέσιμες από κάποιο χρηματιστήριο ή ενεργό δείκτη/αγορά και να αντιπροσωπεύουν πραγματικές και συχνές συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση. Αυτό το επίπεδο περιλαμβάνει εισηγμένες μετοχές, χρεωστικούς τίτλους και διαπραγματεύσιμα παράγωγα.

**Επίπεδο 2** - Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης που όλα τα σημαντικότερα δεδομένα προέρχονται από παρατηρήσιμες τιμές. Αυτό το επίπεδο περιλαμβάνει εξωχρηματιστηριακά παράγωγα και σύνθετα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων.

**Επίπεδο 3** - Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης με σημαντικά δεδομένα προερχόμενα από μη παρατηρήσιμες τιμές.

Η Εταιρία δεν έχει σημαντική έκθεση σε διακυμάνσεις στην εύλογη αξία και η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού είναι ουσιαστικά ισοδύναμη με τις εύλογες τους αξίες, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά.

#### **4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές**

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

##### **4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές**

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

**Φόρος εισοδήματος:** Απαιτούνται εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φόρου εισοδήματος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους, βάσει εκτιμήσεων κατά πόσο θα προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των θεμάτων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.

Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Συμβάσεις με πελάτες): Η Εταιρεία εκτιμά ότι η ωφέλιμη ζωή των συμβάσεων παροχής υπηρεσιών σχετικές με ακίνητα που αποκτήθηκαν για την αγορά του κλάδου εκτιμήσεων και μεσιτείας από την Eurobank Properties Α.Ε.Α.Π., **την 1 Δεκεμβρίου 2004, ανέρχεται στα 15 (δεκαπέντε) χρόνια**. Η Εταιρεία προβλέπει σε επανεξέταση της ωφέλιμης ζωής κάθε χρόνο.

## 5. Ενσώματα Πάγια στοιχεία

	Οικόπεδα, κτίρια & βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Κόστος</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	333	306	<b>639</b>
Προσθήκες	-	-	-
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>333</b>	<b>306</b>	<b>639</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	130	256	<b>386</b>
Αποσβέσεις χρήσης	13	25	<b>38</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>143</b>	<b>281</b>	<b>424</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>190</b>	<b>25</b>	<b>215</b>
<b>Κόστος</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	333	306	<b>639</b>
Πωλήσεις	-	(34)	<b>(34)</b>
Διαγραφές	(247)	-	<b>(247)</b>
Προσθήκες	-	1	<b>1</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>86</b>	<b>273</b>	<b>359</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	143	281	<b>424</b>
Αποσβέσεις πωληθέντων	-	(32)	<b>(32)</b>
Αποσβέσεις διαγραφών	(131)	-	<b>(131)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	8	4	<b>12</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>20</b>	<b>253</b>	<b>273</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>66</b>	<b>20</b>	<b>86</b>

## 6. Άυλα Πάγια στοιχεία

	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (Συμβάσεις με πελάτες)	Σύνολο
<b>Κόστος</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	472	5.587	<b>6.059</b>
Προσθήκες	154	-	<b>154</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>626</b>	<b>5.587</b>	<b>6.213</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	389	904	1.293
Αποσβέσεις χρήσης	59	112	171
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>448</b>	<b>1.016</b>	<b>1.464</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>178</b>	<b>4.571</b>	<b>4.749</b>
<b>Κόστος</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	626	5.587	<b>6.213</b>
Προσθήκες	18	-	<b>18</b>
Απομείωση εύλογης αξίας	-	(3.271)	<b>(3.271)</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>644</b>	<b>2.316</b>	<b>2.960</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	(448)	(1.016)	<b>(1.464)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(64)	(762)	<b>(826)</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>(512)</b>	<b>(1.778)</b>	<b>(2.290)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>132</b>	<b>538</b>	<b>670</b>

Τα λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν σε συμβάσεις παροχής υπηρεσιών σχετικές με ακίνητα που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία κατά την αγορά των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας από την Eurobank Properties A.E.E.A.Π., την 1 Δεκεμβρίου 2004. Οι συμβάσεις με πελάτες αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους μετά την αφαίρεση ζημιών απομείωσης.

Η Εταιρεία προχώρησε στην μεταβολή της λογιστικής εκτίμησης των άυλων πάγιων στοιχείων (συμβάσεις με πελάτες), με συνέπεια η νέα ωφέλιμη οικονομική ζωή να έχει εκτιμηθεί από τα 50 χρόνια στα 15 χρόνια, με αποτέλεσμα να επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης κατά **€762χιλ.**

Η Εταιρεία διενήργησε έλεγχο απομείωσης της αξίας των άυλων πάγιων στοιχείων (συμβάσεις εκτιμήσεων και μεσιτείας) και προέκυψε ζημιά απομείωσης ποσού **€3.271χιλ** λόγω της συνεχής και σταδιακής μείωσης των εσόδων από τις συμβάσεις, καθώς και στην αλλαγή του είδους των υπηρεσιών εκτιμήσεων τα τελευταία έτη.

## 7. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση περιλαμβάνουν:

	31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
Μη εισηγμένα αξιόγραφα (μετοχές εταιρειών στην Ελλάδα):		
PROPINDEX AE	18	18

Η Εταιρεία απομείωσε 100% την συμμετοχή στην εταιρεία «Απολλώνιες Ακτές» στο έτος 2010.

## 8. Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες

	31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
Συμμετοχή σε συνδεδεμένη Εταιρεία:		
<b>ERB Property Services Sofia AD (Βουλγαρία)</b>	<b>377</b>	<b>-</b>

Τον Οκτώβριο του 2014 η Εταιρεία απέκτησε από την εταιρεία LAMDA Development – Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων το 20% των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της (30.000 ονομαστικής αξίας 1BGN) της εταιρείας ERB Property Services Sofia AD (Βουλγαρία), συνολικού τιμήματος **€377χιλ.**

## 9. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
Εμπορικές απαιτήσεις	90	253
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	6.113	5.097
Έξοδα επομένων χρήσεων	-	96
Λοιπές απαιτήσεις	73	95
	<b>6.276</b>	<b>5.541</b>

Η ανάλυση της ενηλικίωσης των υπολοίπων των Πελατών και Λοιπών Απαιτήσεων έχει ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου 2014			
	0-6 μήνες	6-12 μήνες	12 μήνες και άνω	Σύνολο
Εμπορικές απαιτήσεις	63	15	12	90
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	4.469	740	904	6.113
Λοιπές απαιτήσεις	73	-	-	73
	<b>4.605</b>	<b>755</b>	<b>916</b>	<b>6.276</b>



	<b>31 Δεκεμβρίου 2013</b>			<b>Σύνολο</b>
	<b>0-6 μήνες</b>	<b>6-12 μήνες</b>	<b>12 μήνες και άνω</b>	
Εμπορικές απαιτήσεις	204	2	47	<b>253</b>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	3.779	446	872	<b>5.097</b>
Έξοδα επομένων χρήσεων	96	-	-	<b>96</b>
Λοιπές απαιτήσεις	95	-	-	<b>95</b>
	<b>4.174</b>	<b>448</b>	<b>919</b>	<b>5.541</b>

Η διοίκηση της εταιρείας θεωρεί ότι η αναγραφόμενη αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

#### 10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	<b>31 Δεκεμβρίου</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ταμείο	2	1
Καταθέσεις όψεως διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	67	132
Καταθέσεις όψεως - εντοκος	2.177	14.860
	<b>2.246</b>	<b>14.993</b>

Τα τραπεζικά υπόλοιπα διατηρούνται σε λογαριασμούς στην μητρική Εταιρεία Eurobank Ergasias A.E..

#### 11. Μετοχικό Κεφάλαιο

	<b>Αριθμός μετοχών</b>	<b>Κοινές μετοχές (αξία σε €)</b>	<b>Σύνολο σε €</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου και 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>20.000</b>	<b>648.600</b>	<b>648.600</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	17.200	<b>17.200</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>20.000</b>	<b>665.800</b>	<b>665.800</b>

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι είκοσι χιλιάδες (20.000), με ονομαστική αξία €33,29 (2013: €32,43) ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 28 Νοεμβρίου 2014, το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά το ποσό των δέκα επτά χιλιάδων και διακοσίων (17.200) ευρώ, με αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής κατά 0,86 ευρώ (δηλαδή από 32,43 ευρώ σε 33,29 ευρώ). Η αύξηση αυτή συντελέστηκε με κεφαλαιοποίηση των κερδών εις νέον. Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών και ούτε κάποιος από τους υπαλλήλους της συμμετέχει στο πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών της μητρικής Εταιρείας.



## 12. Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό βάσει φορολογικών νόμων	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2013</b>	<b>196</b>	<b>146</b>	<b>342</b>
Μεταφορά σε κεφάλαιο	-	(1)	(1)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>196</b>	<b>145</b>	<b>341</b>
Μεταφορά από κέρδη εις νέο	10	-	10
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>206</b>	<b>145</b>	<b>351</b>

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο Περί Ανωνύμων Εταιρειών 2190/1920 να μεταφέρει το 5% των ετήσιων καθαρών κερδών σε τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου τα συσσωρευμένα αποθεματικά να ισούνται με το 1/3 του ονομαστικού (κοινού) μετοχικού κεφαλαίου. Αυτό το αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της εταιρείας εξαιρουμένης της περίπτωσης ρευστοποίησης.

Στην περίπτωση που αυτά τα αποθεματικά θα διανέμονταν στους μετόχους της εταιρείας ως μερίσματα, τα διανεμητέα κέρδη θα φορολογούνταν με τους συντελεστές που είναι σε ισχύ κατά τη διανομή των αποθεματικών. Δεν έχει αναγνωριστεί καμία πρόβλεψη για ενδεχόμενες υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος στο ενδεχόμενο μιας μελλοντικής διανομής τέτοιου είδους αποθεματικών στους μετόχους της εταιρείας, αφού τέτοιου είδους υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ταυτόχρονα με την υποχρέωση μερίσματος που σχετίζεται με τέτοιες διανομές.

## 13. Αναβαλλόμενη Φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να γίνει συμψηφισμός και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις αφορούν την ίδια φορολογική αρχή. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις έχουν συμψηφιστεί καθώς σχετίζονται με τη ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μετά από 12 μήνες	253	163
	<b>253</b>	<b>163</b>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να πληρωθούν μετά από 12 μήνες	(393)	(1.289)
	<b>(393)</b>	<b>(1.289)</b>
<b>Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις/(υποχρεώσεις)</b>	<b>(140)</b>	<b>(1.126)</b>

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως εξής:

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
Αρχή περιόδου	(1.126)	(928)
Χρέωση/(Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημ. 22)	986	(198)
<b>Τέλος περιόδου</b>	<b>(140)</b>	<b>(1.126)</b>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις κατά τη διάρκεια των εξεταζόμενων χρήσεων, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής, είναι οι ακόλουθες:

#### Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

	Επιταχυνόμενες φορολογικές αποσβέσεις
<b>1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>(996)</b>
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	(293)
<b>31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>(1.289)</b>
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	896
<b>31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>(393)</b>

#### Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

	Λοιπά
<b>1 Ιανουαρίου 2013</b>	<b>68</b>
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	95
<b>31 Δεκεμβρίου 2013</b>	<b>163</b>
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	90
<b>31 Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>253</b>

#### **14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

	31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
Προμηθευτές	833	921
Προμηθευτές διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	13	130
Λοιπές υποχρεώσεις	592	694
Έσοδα επομένων χρήσεων (Σημ. 26)	-	157
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	334	164
	<b>1.772</b>	<b>2.066</b>

#### 15. Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

	31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
<b>Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 1η Ιανουαρίου</b>	<b>36</b>	<b>29</b>
Παροχές που καταβλήθηκαν	-	(219)
(Πίστωση) / Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	6	216
Αναγνώριση αναλογιστικής (ζημιάς)/κέρδους σε λοιπά συνολικά έσοδα	17	10
<b>Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 31η Δεκεμβρίου</b>	<b>59</b>	<b>36</b>

Για τον σχηματισμό της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές : (α) επιτόκιο προεξόφλησης: 2.57% (β) μελλοντικές αυξήσεις μισθών: 0.5% και (γ) πληθωρισμός: 2.0%.

#### 16. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
Έσοδα από εκτιμήσεις	6.424	7.317
Έσοδα από διαχείριση τεχνικών έργων & ελέγχων	1.370	1.704
Έσοδα από μεσιτεία	215	323
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	171	181
Έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες	483	788
<b>Σύνολο εσόδων από παροχή υπηρεσιών</b>	<b>8.663</b>	<b>10.313</b>

#### 17. Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
Έξοδα εκτιμητών	(3.338)	(4.150)
Έξοδα σχετικά με διαχείριση έργων	(1.112)	(1.003)
Έξοδα μεσιτών	(221)	(196)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(350)	(716)
Έξοδα δημοσιεύσεων (μεσιτεία)	(43)	(39)
<b>Σύνολο εξόδων σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες</b>	<b>(5.064)</b>	<b>(6.104)</b>

### 18. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
Μισθοί και ημερομίσθια	(1.634)	(1.909)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(451)	(532)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(139)	(102)
Αποζημίωση προσωπικού λόγω εθελουσίας εξόδου	-	(219)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.15)	(6)	2
<b>Σύνολο αμοιβών και εξόδων προσωπικού</b>	<b>(2.230)</b>	<b>(2.760)</b>

### 19. Λοιπά Έξοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
Ενοίκια	(212)	(319)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(487)	(407)
Διάφορες προβλέψεις	-	(56)
Διάφορα έξοδα	(212)	(162)
<b>Σύνολο λοιπών εξόδων</b>	<b>(911)</b>	<b>(944)</b>

### 20. Αποσβέσεις

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ. 5)	(12)	(38)
Αποσβέσεις ασώματων παγίων στοιχείων(Σημ. 6)	(826)	(171)
<b>Σύνολο αποσβέσεων</b>	<b>(838)</b>	<b>(209)</b>

### 21. Χρηματοοικονομικά Έσοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
Έσοδα από τόκους	53	73
<b>Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων</b>	<b>53</b>	<b>73</b>

## 22. Φόρος Εισοδήματος

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
Τρέχων φόρος	(85)	(216)
Προβλέψεις	(15)	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 13)	986	(198)
<b>Σύνολο</b>	<b>886</b>	<b>(414)</b>

Ο φόρος εισοδήματος της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας το φορολογικό συντελεστή που εφαρμόζεται στα κέρδη της εταιρείας ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
<b>Φορολογητέο κέρδος προ φόρων</b>	<b>(3.598)</b>	<b>369</b>
Φόρος εισοδήματος με φορολογικό συντελεστή 26%(2013: 26%)	936	(96)
Φορολογική επίδραση των εξόδων που δε φορολογούνται	-	(58)
Επίδραση από μεταβολή φορολογικού συντελεστή	-	(260)
Προβλέψεις	(15)	-
Λοιπά	(35)	-
<b>Συνολικός Φόρος</b>	<b>886</b>	<b>(414)</b>

Ο ελληνικός συντελεστής φορολογίας για την χρήση 2014 είναι 26% (2013: 26%).

## 23. Μερίσματα

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που έγινε στις 27 Ιουνίου 2014, ενέκρινε την πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 29 Μαΐου 2014, που αφορούσε την διανομή μερίσματος ποσού €13εκ. (€650,00 ανά μετοχή). Η καταβολή του μερίσματος έγινε στις 24 Σεπτεμβρίου 2014.

## 24. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη φορολογικά χρήση του 2010. Σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1159/2011, από τη χρήση 2011 και μετά, την ανάθεση του ελέγχου αναλαμβάνουν τα ελεγκτικά γραφεία που ελέγχουν υποχρεωτικά τις οικονομικές καταστάσεις των ανωνύμων εταιρειών και εκδίδουν, μετά από φορολογικό έλεγχο, ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό.

## Επίδικες υποθέσεις

Κατά το τέλος της χρήσης, υπήρχαν σε εκκρεμότητα επίδικες υποθέσεις έναντι της Εταιρείας και σύμφωνα με την Διοίκηση και τους νομικούς συμβούλους της Εταιρείας δεν αναμένονται να έχουν σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

## 25. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις

Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – όπου η Εταιρεία είναι ο μισθωτής. Η Εταιρεία μισθώνει γραφεία και οχήματα με μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι μισθώσεις έχουν διάφορους όρους και δικαιώματα ανανέωσης.

Τα μελλοντικά πληρωτέα μισθώματα σύμφωνα με τις μισθώσεις έχουν ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
Εντός ενός έτους	286	391
Από ένα μέχρι πέντε έτη	980	1.278
Μετά από πέντε έτη	560	614
	<b>1.826</b>	<b>2.283</b>

## 26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η μητρική της Εταιρείας είναι η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Ως συνέπεια της επιτυχούς ολοκλήρωσης της ανακεφαλαιοποίησης της Τράπεζας Eurobank Ergasias AE από το Ελληνικό Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (Ε.Τ.Χ.Σ.) και την εισαγωγή των νέων μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών, στις 19 Ιουνίου 2013 το Ε.Τ.Χ.Σ. απέκτησε 3.789.317.358 κοινές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, εκδοθείσες από την Eurobank Ergasias A.E., που αντιπροσωπεύουν το 98,56% των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου. Μετά την έκδοση 205.804.664 νέων κοινών μετοχών τον Ιούλιο, όπως αποφασίσθηκε κατά την Ετήσια Γενική Συνέλευση της 27 Ιουνίου 2013, το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει το Ε.Τ.Χ.Σ στην Eurobank μειώθηκε σε 93,55% . Μετά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου που εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 26 Αυγούστου 2013, το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου του Ε.Τ.Χ.Σ. αυξήθηκε σε 95,23%.

Την 6η Μαρτίου 2014, η ΤτΕ, σε συνέχεια της εκτίμησης των κεφαλαιακών αναγκών της Eurobank, ενημέρωσε την Τράπεζα ότι τα κύρια βασικά ίδια κεφάλαια της (Core Tier I) θα πρέπει να αυξηθούν κατά €2.945 εκ.. Στις 24 Μαρτίου 2014, η Τράπεζα με σχετική επιστολή της υπέβαλλε στην ΤτΕ το σχέδιο κεφαλαιακής ενίσχυσής της σύμφωνα με το οποίο: α) αναθεώρησε τις ενέργειες σχηματισμού κεφαλαίου με επιπλέον θετική επίδραση στα εποπτικά της κεφάλαια ποσού €81 εκ. και πρότεινε να αναπροσαρμόσει αντίστοιχα το σχέδιο αναδιάρθρωσής της και β) δήλωσε ότι προτίθεται να καλύψει

το υπόλοιπο ποσό των κεφαλαιακών της αναγκών ποσού €2.864 εκ. μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών στις 9 Μαΐου 2014, το ποσοστό των κοινών με δικαίωμα ψήφου μετοχών που κατέχει το Ε.Τ.Χ.Σ στη Eurobank μειώθηκε από 95,23% σε 35,41%, ποσοστό που αντιστοιχεί σε 5.208.067.358 επί του συνόλου των 14.707.876.542 κοινών με δικαίωμα ψήφου μετοχών.

Επιπλέον, στο πλαίσιο του Νόμου 3864/2010 («Νόμος ΤΧΣ»), όπως τροποποιήθηκε από το Νόμο 4254/2014, τα δικαιώματα ψήφου του ΤΧΣ στις Γενικές Συνελεύσεις της Eurobank Ergasias A.E. είναι πλέον περιορισμένα. Ως εκ τούτου, από τις αρχές του Μαΐου, το ΤΧΣ δεν είναι πλέον ο ελέγχων μέτοχος της Eurobank Ergasias A.E. αλλά θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή. Κατά συνέπεια, το ΤΧΣ θεωρείται συνδεδεμένο μέρος, ενώ οι ελληνικές τράπεζες που επηρεάζονται σημαντικά από το ΤΧΣ, στο πλαίσιο της ανακεφαλαιοποίησης τους, δεν θεωρούνται συνδεδεμένα μέρη.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη και γίνονται με καθαρά εμπορικούς όρους:

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
<b>α) Έσοδα</b>		
<b>Έσοδα από παρασχεθείσες υπηρεσίες</b>		
Μητρική	7.600	8.815
Θυγατρικές της μητρικής	482	918
<b>Σύνολο</b>	<b>8.082</b>	<b>9.733</b>
<b>β) Λοιπά λειτουργικά έξοδα</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Μητρική	(830)	(1.018)
Θυγατρικές της μητρικής	(161)	(326)
<b>Σύνολο</b>	<b>(991)</b>	<b>(1.344)</b>
<b>γ) Χρηματοοικονομικά έσοδα</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Έσοδα από τραπεζικές καταθέσεις - Μητρική	53	73
<b>δ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	(350)	(401)

στ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31 Δεκεμβρίου	
	2014	2013
<b>Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 9)</b>		
Μητρική	5.796	4.558
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	317	539
<b>Σύνολο</b>	<b>6.113</b>	<b>5.097</b>
<b>Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 14)</b>		
Μητρική	239	307
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	95	14
<b>Σύνολο</b>	<b>334</b>	<b>321</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 10)</b>		
Μητρική	2.244	14.992
<b>Σύνολο</b>	<b>2.244</b>	<b>14.992</b>

ζ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών.

**27. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού**

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 2 Απριλίου 2014, αποφασίστηκε η αγορά από την εταιρεία LAMDA Development – Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων:

- το 20,00% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «ERB Property Services d.o.o Beograd, με έδρα το Βελιγράδι, αντί του ποσού των **€94χιλ.**

Η Εταιρεία στις 22 Απριλίου 2015, απέκτησε από την εταιρεία LAMDA Development – Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων το 20,00% των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της (RSD 1.499.776,00) της εταιρείας ERB Property Services d.o.o Beograd (Βελιγράδι), συνολικού τιμήματος **€94χιλ.** Το συνολικό ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην ERB Property Services d.o.o Beograd (Βελιγράδι) ανήλθε σε 20%.

- το 19.9946% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «Eurobank Property Services S.A, με έδρα το Βουκουρέστι, αντί του ποσού των **€84χιλ.**

Η Εταιρεία στις 11 Μαρτίου 2015, απέκτησε από την εταιρεία LAMDA Development – Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων το 19.9946% των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της (10.949 μετοχές ονομαστικής αξίας 10RON) της εταιρείας Eurobank Property Services (Ρουμανία), συνολικού τιμήματος **€84χιλ.** Το συνολικό ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην Eurobank Property Services (Ρουμανία) ανήλθε σε 20,00%.

Δεν υπήρχαν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού.