



Eurobank EFG Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.

Οικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2009

Περιεχόμενα	Σελ.
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	3
Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου	4
Ισολογισμός	5
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	6
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	7
Κατάσταση ταμειακών ροών	8
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	
1. Γενικές πληροφορίες	9
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών	9
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	15
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	17
5. Ενσώματα Πάγια στοιχεία	18
6. Άυλα Πάγια στοιχεία	19
7. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	20
8. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις	20
9. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	20
10. Μετοχικό Κεφάλαιο	21
11. Λοιπά Αποθεματικά	21
12. Δάνεια	22
13. Αναβαλλόμενη Φορολογία	22
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	23
15. Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	24
16. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	24
17. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	24
18. Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	25
19. Αποσβέσεις	25
20. Χρηματοοικονομικά Έξοδα	25
21. Φόρος Εισοδήματος	25
22. Μερίσματα	26
23. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις	26
24. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	26
25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	26
26. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού	27

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας
«EUROBANK EFG Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.»
ΑΡ.Μ.Α.Ε. 5823/01ΑΤ/Β/86/334(06)

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Ανώνυμης Εταιρείας «Eurobank EFG Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.» που αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2009, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη 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 δικλείδες, 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

Δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων, με βάση τον έλεγχο μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχο 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 δικλείδες 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 δικλείδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών 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 Ανώνυμης Εταιρείας «Eurobank EFG Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2009 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.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

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

Αθήνα, 24 Μαρτίου 2010
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Πράσιγουωτερχαουσκούπερς
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268, 152 32 Χαλάνδρι
Α.Μ. ΣΟΕΛ 113

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.
ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1/1-31/12/2009**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η εικοστή τέταρτη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2009 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2009.

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 2009. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση της 23 Μαρτίου 2010

Σας παραθέτουμε στη συνέχεια τα στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση 2009:

Κατά τη χρήση 2009 η Εταιρεία αποπλήρωσε το δάνειο των €6.500 χιλ. το οποίο αφορούσε στην κάλυψη της αγοράς του κλάδου των εκτιμήσεων και της μεσιτείας από την Eurobank Properties A.E.E.A.Π. την 1 Δεκεμβρίου 2004, και στην ανάγκη για κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας.

Λειτουργικά κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας ανήλθαν σε €5.522 χιλ. έναντι €1.386 χιλ. το 2008. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αλλαγή της τιμολογιακής πολιτικής.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών: Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2009 πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών €13.621 χιλ. έναντι €10.058 χιλ. το 2008 σημειώνοντας αύξηση 35%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από εκτιμήσεις.

Λοιπά λειτουργικά έξοδα: Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2009 πραγματοποίησε έξοδα σχετικά με τις παρασχεθείσες υπηρεσίες €3.550 χιλ. έναντι €4.201 χιλ. το 2008 σημειώνοντας μείωση 15%. Τα λοιπά έξοδα ανήλθαν σε €1.080 χιλ. έναντι €1.339 χιλ. το 2008 σημειώνοντας μείωση 19%. Η συνολική μείωση των λοιπών λειτουργικών εξόδων ανέρχεται σε 16%, η οποία αντικατοπτρίζει την πολιτική της Διοίκησης για την μείωση αλλά και την σταθεροποίηση των λοιπών λειτουργικών εξόδων της.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2009 ανήλθαν σε €172 χιλ. έναντι €430 χιλ. της προηγούμενης χρήσης σημειώνοντας μείωση κατά 60% η οποία αντικατοπτρίζει τη μείωση των δανειακών επιτοκίων αλλά και την σταδιακή μείωση του δανειακού κεφαλαίου κατά την διάρκεια της χρήσης του 2009.

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31/12/2009 ανερχόταν σε 67 άτομα.

Η Διοίκηση της Εταιρείας προβλέπει στην αύξηση των οικονομικών μεγεθών, αλλά και στην περαιτέρω βελτίωση της ποιότητας των υπηρεσιών της τόσο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias αλλά και σε τρίτους, και υπόσχεται ότι θα πράξει το καλύτερο δυνατό για την επίτευξη αυτού του σκοπού.

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

Νέα Ιωνία, 23 Μαρτίου 2010

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ισολογισμός

	Σημειώσεις	31 Δεκεμβρίου	
		2009	2008
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	5	321	342
Άυλα πάγια στοιχεία	6	5.163	5.329
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	7	109	109
		5.593	5.780
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	3.477	5.943
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	2.501	1.532
		5.978	7.475
Σύνολο Ενεργητικού		11.571	13.255
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	587	587
Λοιπά αποθεματικά	11	342	294
Κέρδη εις νέο		6.183	2.266
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		7.112	3.147
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	13	1.102	1.110
		1.102	1.110
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	12	-	6.500
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	1.914	2.354
Φόρος εισοδήματος		1.443	144
		3.357	8.998
Σύνολο υποχρεώσεων		4.459	10.108
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		11.571	13.255

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

	Σημειώσεις	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2009	2008
Έσοδα από λειτουργικές δραστηριότητες			
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	16	13.621	10.058
Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	18	(3.550)	(4.201)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα			
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	(3.211)	(2.894)
Λοιπά έξοδα		(1.080)	(1.339)
Αποσβέσεις	19	(258)	(238)
Λειτουργικά κέρδη		5.522	1.386
Έσοδα από τόκους		50	16
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(172)	(430)
Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα		(122)	(414)
Κέρδη προ φόρων		5.400	972
Φόρος Εισοδήματος	21	(1.435)	(468)
Καθαρά κέρδη χρήσης		3.965	504
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-
Κέρδη που αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια		3.965	504

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 23 Μαρτίου 2010 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

Μιχαήλ Κολακίδης

Δημήτριος Ανδρίτσος

Παναγιώτης Κυριαζής

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομικός Διευθυντής

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημειώσεις	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	(Ζημιές) / Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2008		587	269	1.787	2.643
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	504	504
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	-	-
Μεταφορά σε αποθεματικά	11	-	25	(25)	-
Υπόλοιπο 31/12/2008		587	294	2.266	3.147
Υπόλοιπο 1/1/2009		587	294	2.266	3.147
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	3.965	3.965
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	-	-
Μεταφορά σε αποθεματικά	11	-	48	(48)	-
Υπόλοιπο 31/12/2009		587	342	6.183	7.112

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημ.	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2009	2008
Κέρδη προ φόρων		5.400	972
Προσαρμογές για:			
Έσοδα από τόκους		(50)	(16)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	172	430
Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων στοιχείων	19	258	238
Προβλέψεις		200	282
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης		5.980	1.906
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		2.366	(1.424)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(541)	410
Μείον:			
Κατεβλημένοι φόροι		(144)	(268)
Καταβληθείς τόκοι		(172)	(430)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		7.489	194
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων πάγιων στοιχείων	5	(48)	(75)
Αγορές άυλων πάγιων στοιχείων	6	(22)	(123)
Τόκοι εισπραχθέντες		50	16
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(20)	(182)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Πληρωμή δανείου		(6.500)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(6.500)	-
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης (α) + (β) + (γ)		969	12
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		1.532	1.520
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	9	2.501	1.532

1 Γενικές πληροφορίες

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

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στη Νέα Ιωνία, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι η οδός Σινιόσογλου 6, Νέα Ιωνία, Ελλάδα.

Το προσωπικό της εταιρείας την 31/12/2009 ανερχόταν σε 67 άτομα (31/12/2008: 62 άτομα).

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 23 Μαρτίου 2010.

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 παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ΔΠΧΠ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ).

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

α) Τροποποιήσεις, νέα πρότυπα και διερμηνείες που ισχύουν από 1η Ιανουαρίου 2009

-Δ.Λ.Π. 1, Αναθεωρημένο- Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων

-Δ.Λ.Π. 23, Τροποποίηση- Κόστος δανεισμού

-Δ.Π.Χ.Α. 1 και Δ.Λ.Π. 27, Τροποποιήσεις- Κόστος επένδυσης σε Θυγατρική, από κοινού ελεγχόμενη οικονομική οντότητα ή συγγενής.

-Δ.Λ.Π. 32 και Δ.Λ.Π. 1, Τροποποίηση- Χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα από τον κάτοχο (puttable) και υποχρεώσεις που προκύπτουν κατά τη ρευστοποίηση

-Δ.Λ.Π. 39 και Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 9, Τροποποιήσεις στα ενσωματωμένα παράγωγα

-Δ.Π.Χ.Α. 2, Τροποποίηση- Προϋποθέσεις κατοχύρωσης και ακύρωσης

-Δ.Π.Χ.Α. 7, Τροποποίηση- Βελτίωση γνωστοποιήσεων για τα χρηματοοικονομικά μέσα

-Δ.Π.Χ.Α. 8, Κλάδοι δραστηριοτήτων

-Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 13, Προγράμματα ανταμοιβής πελατών

-Τροποποιήσεις σε άλλα πρότυπα που αποτελούν μέρος του ετήσιου προγράμματος βελτίωσης του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (έχουν εκδοθεί από τον Μάιο 2008)

Η εφαρμογή των προαναφερθέντων προτύπων και διερμηνειών δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επιρροή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας κατά την περίοδο της αρχικής εφαρμογής τους. Το Δ.Λ.Π. 1 επηρεάζει την παρουσίαση των μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια που προέρχονται από συναλλαγές με μετόχους της οντότητας και τις αλλαγές που προέρχονται από συναλλαγές με τρίτους. Δε μεταβάλλει την αναγνώριση, την επιμέτρηση ή τη γνωστοποίηση συγκεκριμένων συναλλαγών και άλλων γεγονότων που απαιτούνται από άλλα πρότυπα. Οι οικονομικές οντότητες μπορούν να επιλέξουν να παρουσιάζουν είτε μία κατάσταση (κατάσταση συνολικού εισοδήματος) είτε δύο καταστάσεις (κατάσταση αποτελεσμάτων και κατάσταση συνολικού εισοδήματος). Η Εταιρεία έχει αποφασίσει να παρουσιάζει μία κατάσταση όταν δεν υπάρχουν λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα.

(β) Πρότυπα και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ

-Δ.Λ.Π. 24, Τροποποίηση- Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών (δεν έχει υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

-Δ.Λ.Π. 27, Αναθεωρημένο- Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις (σε ισχύ από 1η Ιανουαρίου 2010)

-Δ.Λ.Π. 32, Τροποποίηση- Κατάταξη δικαιωμάτων (σε ισχύ από 1η Ιανουαρίου 2011)

-Δ.Λ.Π. 39, Τροποποίηση- Μέσα κατάλληλα προς αντιστάθμιση (σε ισχύ από 1η Ιανουαρίου 2010)

-Δ.Π.Χ.Α. 2, Τροποποιήσεις- Πληρωμή βάσει αξίας των μετοχών του Ομίλου που διακανονίζονται σε μετρητά (δεν έχει υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

-Δ.Π.Χ.Α. 3, Αναθεωρημένο- Συνενώσεις επιχειρήσεων (σε ισχύ από 1η Ιανουαρίου 2010)

-Δ.Π.Χ.Α. 9, Χρηματοοικονομικά μέσα (δεν έχει υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

-Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 14, Τροποποίηση- Προπληρωμή της ελάχιστης απαίτησης χρηματοδότησης (δεν έχει υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

-Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 15, Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας (σε ισχύ από 1η Ιανουαρίου 2010)

-Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 16, Αντισταθμίσεις μίας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό (σε ισχύ από 1η Ιανουαρίου 2010)

-Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 17, Διανομές μη ταμειακών περιουσιακών στοιχείων στους μετόχους (σε ισχύ από 1η Ιανουαρίου 2010)

-Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 19, Αντικατάσταση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων με συμμετοχικούς τίτλους (δεν έχει υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

-Τροποποιήσεις σε άλλα πρότυπα που αποτελούν μέρος του ετήσιου προγράμματος βελτίωσης του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (έχουν εκδοθεί τον Απρίλιο 2009, δεν έχουν ακόμα υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

Μετατροπή ξένου νόμισματος

(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.

2.2 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 8 έτη, σύμφωνα με την διάρκεια του συμβολαίου ή της ωφέλιμης ζωής εάν μικρότερη
- Λοιπά έπιπλα και εξοπλισμός 1 – 4 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.

2.3 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 (ένα έως τέσσερα χρόνια).

(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 (πενήντα χρόνια). Τα λοιπά άυλα πάγια στοιχεία αφορούν σε συμβάσεις παροχής υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα (εκτιμήσεις, μεσιτεία) που αγοράστηκαν από την Εταιρεία με τη μεταβίβαση των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας από την Eurobank Properties A.E.E.A.Π. την 1 Δεκεμβρίου 2004.

2.4 Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής

Λειτουργική μίσθωση – μισθώσεις όπου ουσιωδώς 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.

2.5 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.

Δεν υπήρχαν περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή, ούτε υπήρχαν ενδείξεις πως κάποιο περιουσιακό στοιχείο υποκείμενο σε απόσβεση έχει απομειωθεί κατά την διάρκεια της περιόδου που αφορούν οι συγκεκριμένες οικονομικές καταστάσεις.

2.6 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 εισπραχθεί 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 αναγνωριστεί 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 αναγνωριστεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων δεν αντιστρέφεται.

2.7 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.

2.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών περιλαμβάνουν μετρητά και καταθέσεις όψεως.

2.9 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.10 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.

2.11 Αναβαλλόμενη φορολογία

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 ουσιαστικά 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.

2.12 Παροχές στο Προσωπικό

(i) Συνταξιοδοτικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία συμμετέχει σε προγράμματα συνταξιοδότησης καθορισμένων εισφορών σύμφωνα με τα οποία καταβάλλει σταθερές εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία. Η Εταιρεία δεν έχει άλλες υποχρεώσεις για πληρωμές συντάξεων πέραν των εισφορών που καταβάλλει.

Οι εισφορές της Εταιρείας στα προγράμματα συνταξιοδότησης καθορισμένων εισφορών, αναγνωρίζονται ως παροχές προς το προσωπικό κατά την περίοδο που αφορούν.

(ii) Αποζημιώσεις αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

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. Αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τον υπολογισμό της αποζημίωσης αποχώρησης αναγνωρίζονται απευθείας στο λογαριασμό αποτελεσμάτων της χρήσης.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει ενισχύσει την πιο πάνω πρόβλεψη λαμβάνοντας υπόψη πιθανές αποχωρήσεις προσωπικού προ της κανονικής συνταξιοδότησης, βάσει των όρων προηγούμενων προγραμμάτων εθελουσίας εξόδου. Η Εταιρεία αναγνωρίζει αποζημιώσεις αποχώρησης, όταν έχει συγκεκριμένες δεσμεύσεις είτε βάσει λεπτομερούς επίσημου σχεδίου που ανακοινώνεται και δεν μπορεί να αποσυρθεί, είτε ως αποτέλεσμα αμοιβαίως συμφωνηθέντων όρων αποχώρησης. Οι καταβλητέες μετά την άρροδο των 12 μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού, προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

(iii) Παροχές για συμμετοχή στα κέρδη (βασισμένες στην απόδοση των υπαλλήλων)

Η Διοίκηση ανταμείβει με μετρητά (bonus) υπαλλήλους με υψηλή απόδοση. Η διανομή κερδών στους υπαλλήλους εγκρίνεται από τη Γενική Συνέλευση και αναγνωρίζεται ως έξοδο προσωπικού στη χρήση που εγκρίνεται από τους μετόχους της Εταιρείας.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 Διανομή μερισμάτων

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

2.16 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.

2.17 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.

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, βασισμένη στις συμβουλές των Τμημάτων Διαχείρισης Διαθεσίμων και Διαχείρισης Κινδύνων της Μητρικής Εταιρείας, EFG 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 προέρχεται από τραπεζικά δάνεια (Σημείωση 12). Τα δάνεια με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Για τη μείωση της έκθεσης της Εταιρείας σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών.

Οι αναλύσεις ευαισθησίας παρακάτω βασίζονται σε αλλαγή μίας μεταβλητής κρατώντας τις υπόλοιπες μεταβλητές σταθερές. Στην πραγματικότητα κάτι τέτοιο δεν είναι πιθανό να συμβεί, και αλλαγές στις μεταβλητές μπορεί να σχετίζονται, για παράδειγμα, αλλαγή του επιτοκίου και αλλαγή των τιμών της αγοράς.

Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημιά μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους €45 χιλ. το 2009 (2008: €65 χιλ.). Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδη μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους €45 χιλ. το 2009 (2008: €65 χιλ.)

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα και τις καταθέσεις όψεως και από παροχή υπηρεσιών προς τη μητρική της εταιρεία. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα με υψηλή ποιότητα πίστωσης.

Εκτός από απαιτήσεις από τρίτους πελάτες ποσού € 778 χιλ. (πριν από προβλέψεις επισφάλειας ύψους € 211 χιλ.) δεν υπάρχουν άλλες ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις. Οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις ποσού € 159 χιλ. στις 31 Δεκεμβρίου 2009 ξεπερνάνε τους δώδεκα μήνες.

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	1.914	2.354
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	1.443	144
Δάνεια (λήξη εντός ενός έτους)	-	6.500
	3.357	8.998

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 μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου, η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαια με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio). Ο εν λόγω δείκτη υπολογίζεται ως εξής: συνολικά δάνεια προς συνολικά στοιχεία ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό. Στόχος της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης (debt ratios) κατά την 31 Δεκεμβρίου 2009 και 31 Δεκεμβρίου 2008:

	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Δάνεια	-	6.500
Σύνολο Στοιχείων Ενεργητικού	11.571	13.255
Δείκτης Μόχλευσης	-	49%

Η Εταιρεία κατά την διάρκεια της χρήσης 2009 αποπλήρωσε το δάνειο ποσού € 6.500 χιλ.

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. Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει την επίδραση της αναβαλλόμενης φορολογίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.

5 Ενσώματα Πάγια στοιχεία

	Οικόπεδα, κτίρια & βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	230	196	426
Προσθήκες		75	75
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	230	271	501
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	20	74	94
Αποσβέσεις χρήσης	19	46	65
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	39	120	159
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2008	191	151	342
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	230	271	501
Προσθήκες	22	26	48
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	251	297	549
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	39	120	159
Αποσβέσεις χρήσης	21	48	69
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	60	168	228
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2009	192	129	321

Η Διοίκηση της Εταιρείας κρίνει ότι η αναπόσβεστη αξία των ενσώματων παγίων προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

6 Άυλα Πάγια στοιχεία

	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (Συμβάσεις με πελάτες)	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	216	5.586	5.802
Προσθήκες	123	-	123
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	339	5.586	5.925
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2008	78	345	423
Αποσβέσεις χρήσης	61	112	173
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2008	139	457	596
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2008	200	5.129	5.329
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	339	5.587	5.926
Προσθήκες	22	-	22
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	361	5.587	5.948
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	139	457	596
Αποσβέσεις χρήσης	77	112	189
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009	216	569	785
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2009	145	5.018	5.163

Τα λοιπά ασώματα 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 Α.Ε.Ε.Α.Π., την 1 Δεκεμβρίου 2004. Οι συμβάσεις με πελάτες αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους (πενήντα χρόνια).

Η Διοίκηση της Εταιρείας κρίνει ότι η αναπόσβεστη αξία των ασώματων παγίων προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

7 Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση περιλαμβάνουν:

	31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
<u>Μη εισηγμένα αξιόγραφα:</u>		
Μετοχές εταιρειών εγκαταστημένων στην Ελλάδα	109	109

8 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Εμπορικές απαιτήσεις	567	636
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	2.188	4.480
Λοιπές απαιτήσεις	722	827
	3.477	5.943

Όλες οι μη τρέχουσες απαιτήσεις της εταιρείας έχουν λήξη μέσα σε 5 χρόνια από την ημερομηνία σύνταξης του Ισολογισμού.

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

Η Εταιρεία εμφάνιζε αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο προερχόμενο από ένα σημαντικό πελάτη (Όμιλος Eurobank EFG), όπου του αναλογεί περισσότερο από 10% του εισοδήματος. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη.

9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Ταμείο	1	3
Καταθέσεις όψεως	2.500	1.529
	2.501	1.532

Η Εταιρεία εμφάνιζε αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο προερχόμενο από τα ταμειακά και τραπεζικά υπόλοιπα, τα οποία διατηρούνται σε λογαριασμούς στην EFG Eurobank Ergasias A.E.. Εντούτοις, δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας του αντισυμβαλλόμενου.

10 Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών (χιλ)	Κοινές μετοχές (αξία)	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου και 31 Δεκεμβρίου 2008	20	587	587
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	20	587	587

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 20 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2008 – 20 χιλιάδες) με ονομαστική αξία €29,35 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Η Εταιρεία έχει μία κατηγορία κοινών μετοχών που φέρουν δικαίωμα σε ελάχιστο μέρισμα ίσο με 35% των ετήσιων διανεμητέων κερδών μετά την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος και του τακτικού αποθεματικού.

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών και ούτε κάποιος από τους υπαλλήλους της συμμετέχει στο πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών της μητρικής Εταιρείας.

11 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό βάσει φορολογικών νόμων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2008	123	146	269
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	25	-	25
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2008	148	146	294
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	48	-	48
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009	196	146	342

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.

Η Εταιρεία έχει δημιουργήσει αφορολόγητα αποθεματικά, σύμφωνα με διάφορους Ελληνικούς φορολογικούς νόμους με την πάροδο των χρόνων με σκοπό να επιτύχει φορολογικές ελαφρύνσεις, είτε α) αναβάλλοντας την τακτοποίηση των φορολογικών της υποχρεώσεων μέχρις ότου αυτά τα αποθεματικά διανεμηθούν στους μετόχους της εταιρείας, είτε β) απαλείφοντας αποτελεσματικά κάθε μελλοντική πληρωμή φόρου εισοδήματος χρησιμοποιώντας αυτά τα αποθεματικά για να εκδώσει δωρεάν μετοχές στους μετόχους της εταιρείας.

Στην περίπτωση που αυτά τα αποθεματικά θα διανεμόνταν 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.

12 Δάνεια

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

	31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Τραπεζικά δάνεια (βραχυπρόθεσμα)	-	6.500
Σύνολο Δανείων	-	6.500

Η έκθεση των δανειακών υποχρεώσεων του ομίλου σε αλλαγές επιτοκίων και οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε μία μέγιστη περίοδο επαναποτίμησης διάρκειας 180 ημερών.

Τα πραγματικά επιτόκια που καταβλήθηκαν έχουν ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Τραπεζικά δάνεια	3.83%	6.63%

Η εύλογη αξία αυτών των δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου προσέγγιζε την λογιστική τους αξία στις διάφορες ημερομηνίες του ισολογισμού.

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά της, αφού όλα τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

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	
	2009	2008
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μετά από 12 μήνες	155	124
	155	124
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να πληρωθούν μετά από 12 μήνες	(1.257)	(1.234)
	(1.257)	(1.234)
Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(1.102)	(1.110)

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως εξής:

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Αρχή περιόδου	(1.110)	(931)
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	8	(179)
Τέλος περιόδου	(1.102)	(1.110)

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	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2008	1.031	1.031
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	203	203
31 Δεκεμβρίου 2008	1.234	1.234
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	23	23
31 Δεκεμβρίου 2009	1.257	1.257

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2008	99	99
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	25	25
31 Δεκεμβρίου 2008	124	124
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	31	31
31 Δεκεμβρίου 2009	155	155

14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Προμηθευτές	528	912
Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημείωση 15)	60	91
Λοιπές υποχρεώσεις	758	784
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	568	567
	1.914	2.354

Η Διοίκηση της Εταιρείας κρίνει ότι η λογιστική αξία των προμηθευτών προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

15 Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Μεταβολή στην πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

	31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 1η Ιανουαρίου	91	60
Κόστος (έσοδο) για τη χρήση	-31	31
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 31η Δεκεμβρίου	60	91

16 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Έσοδα από εκτιμήσεις	9.391	5.118
Έσοδα από διαχείριση τεχνικών έργων	361	131
Έσοδα από μεσιτεία	3.182	4.111
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων τρίτων	143	460
Έσοδα από μελέτες	544	238
	13.621	10.058

17 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Μισθοί και ημερομίσθια	2.297	2.022
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	455	345
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	203	217
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(31)	31
Bonus προς τους υπαλλήλους	287	279
Σύνολο αμοιβών και εξόδων προσωπικού	3.211	2.894

18 Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Έξοδα εκτιμητών	2.639	3.179
Έξοδα σχετικά με διαχείριση έργων	211	148
Έξοδα μεσιτών	455	570
Έξοδα δημοσιεύσεων (μεσιτεία)	155	193
Λοιπά έξοδα	90	110
Σύνολο εξόδων σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	3.550	4.201

19 Αποσβέσεις

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημείωση 5)	(69)	(65)
Αποσβέσεις άυλων παγίων στοιχείων (Σημείωση 6)	(189)	(173)
Σύνολο αποσβέσεων	(258)	(238)

20 Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Τόκοι δανείων	172	430
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	172	430

21 Φόρος Εισοδήματος

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Τρέχων φόρος	(1.443)	(289)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 13)	8	(179)
Σύνολο	(1.435)	(468)

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	
	2009	2008
Φορολογητέο κέρδος προ φόρων	5.400	972
Φόρος εισοδήματος με φορολογικό συντελεστή 25% (2008: 25%)	(1.350)	(243)
Φορολογική επίδραση των εξόδων που δε φορολογούνται	(85)	(79)
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	-	(146)
Συνολικός Φόρος	(1.435)	(468)

Ο ελληνικός συντελεστής φορολογίας για το 2009 είναι 25% (2008: 25%).

22 Μερίσματα

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Ετήσια Γενική Συνέλευση την διανομή μερίσματος.

23 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2007, 2008 και 2009. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.

24 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	
	2009	2008
Εντός ενός έτους	382	257
Από ένα μέχρι πέντε έτη	1.168	927
Μετά από πέντε έτη	890	926
	2.440	2.110

25 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την EFG Eurobank Ergasias (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

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

α) Έσοδα

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Έσοδα από παρασχεθείσες υπηρεσίες		
Μητρική	10.400	6.379
Θυγατρικές της μητρικής	1.333	2.493
Σύνολο	11.733	8.872

β) Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	2009	2008
Μητρική	1.023	605
Θυγατρικές της μητρικής	348	247
Σύνολο	1.371	852

δ) Χρηματοοικονομικά έξοδα από δανεισμό

	2009	2008
Τραπεζικά και ομολογιακά δάνεια		
Μητρική	172	430

ε) Αμοιβές και παροχές διοίκησης

	2009	2008
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	420	361

στ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31 Δεκεμβρίου	
	2009	2008
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 8)		
Μητρική	1.791	2.322
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	397	2.158
Σύνολο	2.188	4.480

Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 14)

Μητρική	359	337
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	209	230
Σύνολο	568	567

Δάνεια (Σημείωση 12)

Μητρική	-	6.500
Σύνολο	-	6.500

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημείωση 9)

Μητρική	2.500	1.529
Σύνολο	2.500	1.529

ζ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

26 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Δεν υπήρχαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού.