



## **Eurobank EFG Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.**

Οικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2010

<b>Περιεχόμενα</b>	<b>Σελ.</b>
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
<b>Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων</b>	
1. Γενικές πληροφορίες	9
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών	9
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	16
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	18
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. Αναβαλλόμενη Φορολογία	22
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	23
14. Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	23
15. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	23
16. Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	23
17. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	24
18. Λοιπά Έξοδα	24
19. Αποσβέσεις	24
20. Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα	24
21. Φόρος Εισοδήματος	25
22. Μερίσματα	25
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 (Εταίρους) της Εταιρείας «EUROBANK EFG Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.»

#### Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «EUROBANK Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.» (Εταιρεία), που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2010, 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 καθιστάται 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 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 Εταιρείας «EUROBANK Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.» κατά την 31 Δεκεμβρίου 2010 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.

#### Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

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

Αθήνα, 15 Μαρτίου 2011  
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλτης  
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

**PRICEWATERHOUSECOOPERS** 

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

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ  
EUROBANK EFG ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.  
ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1/1-31/12/2010**

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η εικοστή πέμπτη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2010 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2010.

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 2010. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση της 14 Μαρτίου 2011.

**Σας παραθέτουμε στη συνέχεια τα στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση 2010:**

**Λειτουργικά κέρδη:** Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας ανήλθαν σε € 7.552χιλ. έναντι € 5.622χιλ. το 2009 σημειώνοντας αύξηση 34%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από εκτιμήσεις.

**Έσοδα από παροχή υπηρεσιών:** Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2010 πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών € 16.062χιλ. έναντι € 13.621χιλ. το 2009 σημειώνοντας αύξηση 18%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από εκτιμήσεις.

**Λοιπά λειτουργικά έξοδα:** Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2010 πραγματοποίησε έξοδα σχετικά με τις παρασχεθείσες υπηρεσίες € 4.035χιλ. έναντι € 3.550χιλ. το 2009 σημειώνοντας αύξηση 14%. Τα λοιπά έξοδα, ανήλθαν σε € 4.475χιλ. έναντι € 4.449χιλ. το 2009. Η συνολική μείωση των λοιπών λειτουργικών εξόδων, πρίν από διάφορες προβλέψεις ανέρχεται σε -1%, η οποία αντικατοπτρίζει την πολιτική της Διοίκησης για την μείωση αλλά και την σταθεροποίηση των λοιπών λειτουργικών εξόδων της.

**Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα:** Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2010 ανήλθαν σε € 129χιλ. έναντι € 122χιλ. χρηματοοικονομικών εξόδων της προηγούμενης χρήσης σημειώνοντας αύξηση 206%.

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31/12/2010 ανερχόταν σε 57 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<sup>α</sup> παρ. 3 περ. β. του Κ. Ν. 2190/20 τα οποία θα έπρεπε να περιληφθούν στην παρούσα έκθεση.

Νέα Ιωνία, 14 Μαρτίου 2011

Το Διοικητικό Συμβούλιο

## Ισολογισμός

Σημειώσεις	31 Δεκεμβρίου		
	2010	2009	
	€'000	€'000	
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	5	307	321
Άυλα πάγια στοιχεία	6	5.049	5.163
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	7	18	109
		<b>5.374</b>	<b>5.593</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	4.280	3.399
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	7.961	2.501
		<b>12.241</b>	<b>5.900</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>17.615</b>	<b>11.493</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	587	587
Λοιπά αποθεματικά	11	342	342
Κέρδη εις νέο		11.866	6.183
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>12.795</b>	<b>7.112</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	1.080	1.102
		<b>1.080</b>	<b>1.102</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	1.683	1.638
Φόρος εισοδήματος		2.057	1.641
		<b>3.740</b>	<b>3.279</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>4.820</b>	<b>4.381</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>17.615</b>	<b>11.493</b>

## Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

	Σημειώσεις	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2010	2009
		€'000	€'000
<b>Έσοδα από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	15	16.062	13.621
Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	16	(4.035)	(3.550)
<b>Λοιπά λειτουργικά έξοδα</b>			
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	(3.104)	(3.211)
Λοιπά έξοδα	18	(1.130)	(980)
Αποσβέσεις	19	(241)	(258)
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>7.552</b>	<b>5.622</b>
Έσοδα από τόκους		129	50
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	-	(172)
<b>Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)</b>		<b>129</b>	<b>(122)</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>7.681</b>	<b>5.500</b>
Φόρος Εισοδήματος	21	(1.998)	(1.535)
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>		<b>5.683</b>	<b>3.965</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-
<b>Κέρδη που αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια</b>		<b>5.683</b>	<b>3.965</b>

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 14 Μαρτίου 2011 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

€'000	Σημειώσεις	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	(Ζημιές) / Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 1/1/2009</b>		<b>587</b>	<b>294</b>	<b>2.266</b>	<b>3.147</b>
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	3.965	<b>3.965</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	-	-
Μεταφορά σε αποθεματικά	11	-	48	(48)	-
<b>Υπόλοιπο 31/12/2009</b>		<b>587</b>	<b>342</b>	<b>6.183</b>	<b>7.112</b>
<b>Υπόλοιπο 1/1/2010</b>		<b>587</b>	<b>342</b>	<b>6.183</b>	<b>7.112</b>
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	5.683	<b>5.683</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	-	-
Μεταφορά σε αποθεματικά	11	-	-	-	-
<b>Υπόλοιπο 31/12/2010</b>		<b>587</b>	<b>342</b>	<b>11.866</b>	<b>12.795</b>

## Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημ.	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2010 €'000	2009 €'000
Κέρδη προ φόρων		7.681	5.500
<b>Προσαρμογές για:</b>			
Έσοδα από τόκους		(129)	(50)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	-	172
Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων στοιχείων	19	241	258
Προβλέψεις	18	187	100
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης</b>		<b>7.980</b>	<b>5.980</b>
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		58	2.477
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		45	(617)
<b>Μείον:</b>			
Κατεβλημένοι φόροι		(2.639)	(179)
Καταβληθείς τόκοι		-	(172)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>5.444</b>	<b>7.489</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές ενσώματων πάγιων στοιχείων	5	(55)	(48)
Αγορές άυλων πάγιων στοιχείων	6	(58)	(22)
Τόκοι εισπραχθέντες		129	50
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από/(σε) επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>16</b>	<b>(20)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Πληρωμή δανείου		-	(6.500)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από/(σε) χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>-</b>	<b>(6.500)</b>
<b>Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης (α) + (β) + (γ)</b>		<b>5.460</b>	<b>969</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	9	<b>2.501</b>	<b>1.532</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	9	<b>7.961</b>	<b>2.501</b>



## 1 Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία Eurobank EFG Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. (“η Εταιρεία”) είναι εταιρεία παροχής υπηρεσιών σχετικές με ακίνητα (εκτιμήσεις, μεσετρία, 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 31/12/2010 ανερχόταν σε 57 άτομα (31/12/2009: 67 άτομα).

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 14 Μαρτίου 2011.

## 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 ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ).

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως τροποποιήθηκε με την επανεκτίμηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση.

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.

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

#### Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 3 (Αναθεωρημένο) «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και ΔΛΠ 27 (Τροποποιημένο) «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών»

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Επμέτρηση»

ΕΔΔΠΧΑ 12 - Συμφωνίες Παραχώρησης (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 30 Μαρτίου 2009)

ΕΔΔΠΧΑ 15 – Συμφωνίες για την κατασκευή ακίνητης περιουσίας (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2010)

ΕΔΔΠΧΑ 16 - Αντισταθμίσεις μιας καθαρής επένδυσης σε εκμετάλλευση στο εξωτερικό (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009)

ΕΔΔΠΧΑ 17 «Διανομή μη χρηματικών περιουσιακών στοιχείων στους μετόχους» (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2009)

ΕΔΔΠΧΑ 18 «Μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων από πελάτες» (σύμφωνα με την υιοθέτηση από την ΕΕ, εφαρμόζεται για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Νοεμβρίου 2009)

**Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2009 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)**

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Απρίλιο του 2009. Οι παρακάτω τροποποιήσεις ισχύουν για την τρέχουσα οικονομική χρήση. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας..

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών»

ΔΠΧΑ 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες»

ΔΠΧΑ 8 «Κλάδοι Δραστηριοτήτων»

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

ΔΛΠ 7 «Καταστάσεις Ταμειακών Ροών»

ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»

ΔΛΠ 18 «Έσοδα»

ΔΛΠ 36 «Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων»

ΔΛΠ 38 «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»

ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση»

ΕΔΔΠΧΑ 9 «Επανεκτίμηση των Ενσωματωμένων Παραγώγων»

ΕΔΔΠΧΑ 16 «Αντισταθμίσεις μιας Καθαρής Επένδυσης σε Εκμετάλλευση στο Εξωτερικό»

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές από περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2011**

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013)

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2012)

ΔΛΠ 24 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2011)

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2010)

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» - μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ((εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2011)

ΕΔΔΠΧΑ 19 «Διαγραφή Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων με συμμετοχικούς τίτλους» (εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουλίου 2010)

ΕΔΔΠΧΑ 14 (Τροποποίηση) «Όρια Περιουσιακών Στοιχείων Καθορισμένων Παροχών, Ελάχιστο Απαιτούμενο Σχηματισμένο κεφάλαιο και η αλληλεπίδρασή τους» (εφαρμόζεται για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2011)

### **Τροποποιήσεις σε πρότυπα που αποτελούν ένα τμήμα του προγράμματος ετήσιων βελτιώσεων για το 2010 του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων)**

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2010. Οι παρακάτω τροποποιήσεις, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, ισχύουν για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2011. Επίσης, εφόσον δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»

ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις»

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά»

ΕΔΔΠΧΑ 13 «Προγράμματα Πιστότητας Πελατών»

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.

## **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 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 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 πάγιου 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.

## 2.4 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 – 4 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 (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.

## 2.5 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 ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για τις περιόδους που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις.

## 2.6 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.

## 2.7 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.

## 2.8 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.



## **2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

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

## **2.10 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.

## **2.11 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.

## **2.12 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 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.

## **2.13 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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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.

## **2.14 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.

## **2.15 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.

## **2.16 Διανομή μερισμάτων**

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

## 2.17 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 ζημίες. 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.

## 2.18 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.

## 2.19 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, 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 είναι περιορισμένη διότι προέρχεται από καταθέσεις όψεως.

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.

### 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 σε πιστωτικά ιδρύματα με υψηλή ποιότητα πίστωσης.

Οι απαιτήσεις από τρίτους πελάτες ανέρχονται σε € 543χιλ. (2009: € 778χιλ.) στις οποίες οι προβλέψεις επισφάλειας αφορούν ποσό € 142χιλ. (2009: € 214χιλ.) και δεν υπάρχουν άλλες ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις. Οι ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις ποσού € 142χιλ. την 31 Δεκεμβρίου 2010 (2009: € 214χιλ.) 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	
	2010	2009
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	1.683	1.638
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	2.057	1.641
	<b>3.740</b>	<b>3.279</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 μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να προβεί σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

#### 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
<b>Κόστος</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	230	271	501
Προσθήκες	22	26	48
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009</b>	<b>252</b>	<b>297</b>	<b>549</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	39	120	159
Αποσβέσεις χρήσης	21	48	69
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009</b>	<b>60</b>	<b>168</b>	<b>228</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2009</b>	<b>192</b>	<b>129</b>	<b>321</b>
<b>Κόστος</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	252	297	549
Προσθήκες	30	25	55
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>282</b>	<b>322</b>	<b>604</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	60	168	228
Αποσβέσεις χρήσης	23	46	69
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>83</b>	<b>214</b>	<b>297</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>199</b>	<b>108</b>	<b>307</b>

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
<b>Κόστος</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	339	5.587	<b>5.926</b>
Προσθήκες	22	-	<b>22</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009</b>	<b>361</b>	<b>5.587</b>	<b>5.948</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2009	139	457	596
Αποσβέσεις χρήσης	77	112	189
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2009</b>	<b>216</b>	<b>569</b>	<b>785</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2009</b>	<b>145</b>	<b>5.018</b>	<b>5.163</b>
<b>Κόστος</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	361	5.587	<b>5.948</b>
Προσθήκες	58	-	<b>58</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>419</b>	<b>5.587</b>	<b>6.006</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2010	216	569	785
Αποσβέσεις χρήσης	60	112	172
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>276</b>	<b>681</b>	<b>957</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>143</b>	<b>4.906</b>	<b>5.049</b>

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.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	
	2010	2009
<u>Μη εισηγμένα αξιόγραφα:</u>		
Μετοχές εταιρειών εγκαταστημένων στην Ελλάδα	18	109

Κατά την τρέχουσα χρήση έγινε απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση ποσού € 91χιλ., η οποία επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης.

## 8 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2010	2009
Εμπορικές απαιτήσεις	324	622
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	2.272	2.220
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	1.148	113
Απαιτήσεις διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	378	323
Λοιπές απαιτήσεις	158	121
	<b>4.280</b>	<b>3.399</b>

Όλες οι απαιτήσεις της εταιρείας έχουν λήξη εντός ενός έτους 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	
	2010	2009
Ταμείο	1	1
Καταθέσεις όψεως διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	176	200
Καταθέσεις όψεως	7.784	2.300
	<b>7.961</b>	<b>2.501</b>

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

## 10 Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών (χιλ)	Κοινές μετοχές (αξία)	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου και 31 Δεκεμβρίου 2009</b>	<b>20</b>	<b>587</b>	<b>587</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>20</b>	<b>587</b>	<b>587</b>

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 20 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2009 – 20.000) 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
<b>Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2009</b>	<b>148</b>	<b>146</b>	<b>294</b>
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	48	-	<b>48</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2009</b>	<b>196</b>	<b>146</b>	<b>342</b>
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	-	-	-
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>196</b>	<b>146</b>	<b>342</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.

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 αναγνωρισθεί 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 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	
	2010	2009
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μετά από 12 μήνες	178	155
	<b>178</b>	<b>155</b>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να πληρωθούν μετά από 12 μήνες	(1.258)	(1.257)
	<b>(1.258)</b>	<b>(1.257)</b>
<b>Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις</b>	<b>(1.080)</b>	<b>(1.102)</b>

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως εξής:

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2010	2009
Αρχή περιόδου	(1.102)	(1.110)
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	22	8
<b>Τέλος περιόδου</b>	<b>(1.080)</b>	<b>(1.102)</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	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2009</b>	<b>1.234</b>	<b>1.234</b>
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	23	23
<b>31 Δεκεμβρίου 2009</b>	<b>1.257</b>	<b>1.257</b>
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	1	19
<b>31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>1.258</b>	<b>1.276</b>

### Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

	Λοιπά	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2009</b>	<b>124</b>	<b>124</b>
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	31	31
<b>31 Δεκεμβρίου 2009</b>	<b>155</b>	<b>155</b>
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	23	23
<b>31 Δεκεμβρίου 2010</b>	<b>178</b>	<b>178</b>

### 13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2010	2009
Προμηθευτές	354	387
Προμηθευτές διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	555	520
Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημείωση 14)	59	60
Λοιπές υποχρεώσεις	505	480
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	210	191
	<b>1.683</b>	<b>1.638</b>

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

### 14 Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

	31 Δεκεμβρίου	
	2010	2009
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 1η Ιανουαρίου	60	91
Κόστος (έσοδο) για τη χρήση	-1	-31
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 31η Δεκεμβρίου	<b>59</b>	<b>60</b>

Για τον σχηματισμό της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές : (α) επιτόκιο προεξόφλησης: 5.25% (β) μελλοντικές αυξήσεις μισθών: 3% και (γ) πληθωρισμός: 2%.

### 15 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2010	2009
Έσοδα από εκτιμήσεις	12.984	9.391
Έσοδα από διαχείριση τεχνικών έργων & ελέγχων	1.514	1.723
Έσοδα από μεσιτεία	741	1.721
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	306	242
Έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες	517	544
	<b>16.062</b>	<b>13.621</b>

### 16 Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2010	2009
Έξοδα εκτιμητών	2.999	2.488
Έξοδα σχετικά με διαχείριση έργων	477	394
Έξοδα μεσιτών	377	455
Έξοδα δημοσιεύσεων (μεσιτεία)	88	155
Λοιπά έξοδα	94	58
<b>Σύνολο εξόδων σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες</b>	<b>4.035</b>	<b>3.550</b>

## 17 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2010	2009
Μισθοί και ημερομίσθια	2.327	2.112
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	613	640
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	165	203
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(1)	(31)
Bonus προσωπικού	-	287
<b>Σύνολο αμοιβών και εξόδων προσωπικού</b>	<b>3.104</b>	<b>3.211</b>

## 18 Λοιπά Έξοδα

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2010	2009
Ενοίκια	309	234
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	422	355
Διάφορες προβλέψεις	187	100
Διάφορα έξοδα	212	291
<b>Σύνολο λοιπών εξόδων</b>	<b>1.130</b>	<b>980</b>

## 19 Αποσβέσεις

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2010	2009
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημείωση 5)	(69)	(69)
Αποσβέσεις άυλων παγίων στοιχείων (Σημείωση 6)	(172)	(189)
<b>Σύνολο αποσβέσεων</b>	<b>(241)</b>	<b>(258)</b>

## 20 Χρηματοοικονομικά Έξοδα / Έσοδα

Χρηματοοικονομικά Έξοδα	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2010	2009
Τόκοι δανείων	-	172
<b>Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων</b>	<b>-</b>	<b>172</b>

Χρηματοοικονομικά Έσοδα	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2010	2009
Έσοδα από τόκους	129	50
<b>Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων</b>	<b>129</b>	<b>50</b>



## 21 Φόρος Εισοδήματος

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2010	2009
Τρέχων φόρος	(1.924)	(1.443)
Έκτακτη εισφορά	(58)	-
Διάφορες προβλέψεις	(75)	(100)
Έκπτωση φόρου από εφάπαξ καταβολή	37	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 12)	22	8
<b>Σύνολο</b>	<b>(1.998)</b>	<b>(1.535)</b>

Η Εταιρεία αναγνώρισε στα αποτελέσματα της τρέχουσας περιόδου ποσό € 58 χιλ. από την επιβολή έκτακτης εισφοράς βάση του ν. 3845/2010.

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	
	2010	2009
<b>Φορολογητέο κέρδος προ φόρων</b>	<b>7.681</b>	<b>5.500</b>
Φόρος εισοδήματος με φορολογικό συντελεστή 24% (2009: 25%)	(1.843)	(1.375)
Φορολογική επίδραση των εξόδων που δε φορολογούνται	(22)	(60)
Διάφορες προβλέψεις	(75)	(100)
Έκτακτη εισφορά	(58)	-
<b>Συνολικός Φόρος</b>	<b>(1.998)</b>	<b>(1.535)</b>

Ο ελληνικός συντελεστής φορολογίας για το 2010 είναι 24% (2009: 25%).

## 22 Μερίσματα

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

## 23 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για την τρέχουσα χρήση 2010, και έχει προβεί σε περαίωση των ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων 2007-2009. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη φορολογικά χρήση του 2010.

## 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	
	2010	2009
Εντός ενός έτους	385	382
Από ένα μέχρι πέντε έτη	1.379	1.168
Μετά από πέντε έτη	405	890
	<b>2.169</b>	<b>2.440</b>

## 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. Η ανώτατη μητρική εταιρεία είναι η Private Financial Holdings Limited η οποία ανήκει και ελέγχεται έμμεσα από την οικογένεια Λάτση.

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

### α) Έσοδα

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2009	2009
<b>Έσοδα από παρασχεθείσες υπηρεσίες</b>		
Μητρική	13.410	10.400
Θυγατρικές της μητρικής	1.338	1.333
<b>Σύνολο</b>	<b>14.748</b>	<b>11.733</b>

### β) Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	2010	2009
Μητρική	1.048	895
Θυγατρικές της μητρικής	240	348
<b>Σύνολο</b>	<b>1.288</b>	<b>1.243</b>

### γ) Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα

	2010	2009
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
<b>Τραπεζικές καταθέσεις</b>		
Μητρική	129	50
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
<b>Τραπεζικά και ομολογιακά δάνεια</b>		
Μητρική	-	172

δ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	605	505

στ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	<b>31 Δεκεμβρίου</b>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 8)		
Μητρική	1.527	1.791
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	745	429
<b>Σύνολο</b>	<b><u>2.272</u></b>	<b><u>2.220</u></b>

Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 13)

Μητρική	191	157
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	19	34
<b>Σύνολο</b>	<b><u>210</u></b>	<b><u>191</u></b>

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημείωση 9)

Μητρική	7.961	2.501
<b>Σύνολο</b>	<b><u>7.961</u></b>	<b><u>2.501</u></b>

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.