



Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.

Οικονομικές Καταστάσεις

για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2005

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.
ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1/1-31/12/2005

Κύριοι Μέτοχοι,

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η εικοστή σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2005 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2005.

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 δημοσιεύθηκαν και υποβάλλονται στη Γενική Συνέλευση συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2005. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση της 28 Απριλίου 2006.

Σας παραθέτουμε στη συνέχεια τα στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση 2005:

- Την 31/12/2005 το ύψος δανεισμού της εταιρείας από την Τράπεζα EFG EUROBANK ERGASIAS A.E. ανερχόταν σε ΕΥΡΩ 6.500.000,00 τα οποία αφορούν 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 σε ανάγκες για κεφάλαιο κίνησης της εταιρείας.
- Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2005 πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών ΕΥΡΩ 6.495 χιλιάδες έναντι ΕΥΡΩ 580 χιλιάδες το 2004.
- Για το 2005 προκύπτει κέρδος ΕΥΡΩ 1.097 χιλιάδες έναντι κέρδους ΕΥΡΩ 178 χιλιάδες το 2004.
- Όσον αφορά χρεόγραφα, συνάλλαγμα, οικοδομικές και γενικά παντός είδους περιουσιακά στοιχεία στερείται η εταιρεία.
- Το προσωπικό της εταιρείας την 31/12/2005 ανερχόταν σε 40 άτομα.
- Για τη χρήση του 2006 η Διοίκηση της εταιρείας προβλέπει περαιτέρω αύξηση των οικονομικών μεγεθών 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 (ακίνητα, συνάλλαγμα, χρεόγραφα κλπ.) τα οποία τυχόν θα έπρεπε να περιληφθούν στην παρούσα έκθεση.

ΑΘΗΝΑ, 28 Απριλίου 2006

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Περιεχόμενα

σελίδα

Ισολογισμός – Εταιρικά Στοιχεία	5
Κατάσταση αποτελεσμάτων - Εταιρικά Στοιχεία.....	6
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων - Εταιρικά	7
Κατάσταση ταμειακών ροών – Εταιρικά Στοιχεία.....	8
Γενικές πληροφορίες.....	9
Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών	9
Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών	9
Επιχειρηματικές συνενώσεις.....	10
Μετατροπή ξένου νομίσματος.....	10
Ενσώματα πάγια στοιχεία	10
Άυλα πάγια στοιχεία	11
Μισθώσεις.....	11
Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	12
Επενδύσεις	12
Εμπορικές απαιτήσεις	13
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13
Μετοχικό κεφάλαιο.....	13
Τραπεζικά δάνεια.....	13
Αναβαλλόμενη φορολογία.....	14
Προβλέψεις	14
Αναγνώριση εσόδων	14
Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων.....	15
Νέα ΔΠΧΠ και διερμηνείες (ΕΔΔΠΧΠ διερμηνείες)	15
Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	16
Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	16
Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	17
Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	18
Μετάβαση στα ΔΠΧΠ	18
Βάση μετάβασης στα ΔΠΧΠ.....	18
Εφαρμογή του ΔΠΧΠ 1	18
Προαιρετικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ ..	18
Υποχρεωτικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ.	18
5.2 Συμφωνίες μεταξύ ΔΠΧΠ και ΕΓΠΛΑ.....	19
5.2.1 Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004.....	20
5.2.2 Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2004.....	21
5.2.3 Καθαρά κέρδη την 31 Δεκεμβρίου 2004	23

Περιεχόμενα (συνέχεια)

σελίδα

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Επιχειρηματικές Συνενώσεις	24
Ενσώματα Πάγια.....	25
Ασώματα Πάγια	26
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	26
Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις	27
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	27
Μετοχικό Κεφάλαιο	27
Λοιπά Αποθεματικά	28
Δάνεια	28
Αναβαλλόμενη Φορολογία Εισοδήματος	29
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30
Έσοδα	30
Παροχές σε Εργαζόμενους.....	30
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	31
Φόρος Εισοδήματος.....	31
Μερίσματα ανά μετοχή.....	31
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	32
Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	32
Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	32
Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	33
Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού.....	35
Έκθεση ελέγχου ορκωτών ελεγκτών λογιστών	35

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

Ισολογισμός – Εταιρικά Στοιχεία

	Σημειώσεις	31 Δεκεμβρίου	
		2005	2004
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	7	29	28
Ασώματα πάγια στοιχεία	8	5.520	5.595
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	9	246	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	15	-	30
		5.795	5.653
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10	3.009	1.220
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	800	668
		3.809	1.888
Σύνολο Ενεργητικού		9.604	7.541
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	587	587
Λοιπά αποθεματικά	13	220	165
Κέρδη / (Ζημιές) εις νέο		856	(186)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.663	566
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	15	402	-
		402	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	1.039	475
Δάνεια	14	6.500	6.500
		7.539	6.975
Σύνολο υποχρεώσεων		7.941	6.975
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		9.604	7.541

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

Κατάσταση αποτελεσμάτων - Εταιρικά Στοιχεία

	Σημειώσεις	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2005	2004
Έσοδα	17	6.495	580
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18	(1.370)	(108)
Έξοδα εκτιμητών		(2.646)	(193)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	7	(31)	(1)
Αποσβέσεις άυλων παγίων στοιχείων	8	(133)	(9)
Έσοδα από τόκους		1	5
Λοιπά έξοδα		(531)	(120)
Λειτουργικά κέρδη		1.785	154
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	(256)	(6)
Κέρδη προ φόρων		1.529	148
Φόρος Εισοδήματος – (Χρεωστικός) / Πιστωτικός	20	(432)	30
Καθαρά κέρδη χρήσης		1.097	178

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

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων - Εταιρικά

Σημειώσεις	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	(Ζημιές) / Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2004	587	165	(364)	388
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	178	178
Υπόλοιπο 31/12/2004	587	165	(186)	566
Υπόλοιπο 1/1/2005	587	165	(186)	566
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	1.097	1.097
Μεταφορά σε αποθεματικά 13	-	55	(55)	-
Υπόλοιπο 31/12/2005	587	220	856	1.663

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

Κατάσταση ταμειακών ροών – Εταιρικά Στοιχεία

	Σημειώσεις	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2005	2004
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	22	722	(580)
Κατεβλήθης φόρος εισοδήματος		-	-
Καταβληθείς τόκοι		(256)	(5)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		466	(585)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων στοιχείων	7	(31)	(29)
Αγορές ασώματων παγίων στοιχείων	8	(58)	(5.604)
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση		(246)	-
Τόκοι εισπραχθέντες		1	5
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες ...		(334)	(5.628)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αναληφθέντα δάνεια	14	-	6.500
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		-	6.500
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης		132	287
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		668	381
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	11	800	668

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

1 Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία Eurobank 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 στην Αθήνα, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι η οδός Λαοδικείας 16, Αθήνα, Ελλάδα.

Την 1 Δεκεμβρίου 2004, η Εταιρεία αγόρασε τους κλάδους εκτιμήσεων και μεσιτείας από συνδεδεμένο μέρος (Eurobank Properties A.E.E.A.Π.) έναντι τιμήματος €6.000 και προέκυψε άυλο περιουσιακό στοιχείο €5.586 (Σημειώσεις 6 και 8).

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Απριλίου 2006.

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 Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα ΔΠΧΠ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ). Όλα τα ΔΠΧΠ που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ και ισχύουν κατά την σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων έχουν υιοθετηθεί από το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο μέσω της διαδικασίας επικύρωσης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, εκτός από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 39 «Χρηματοοικονομικά Εργαλεία: Αναγνώριση και Επιμέτρηση». Σε συνέχεια της εισήγησης της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης, το Συμβούλιο υιοθέτησε τους Κανονισμούς 2086/2004 και 1864/2005 που απαιτούν την χρήση του ΔΛΠ 39, εκτός από συγκεκριμένες διατάξεις που αφορούν σε αντιστάθμιση χαρτοφυλακίου καταθέσεων, από όλες τις εισηγμένες εταιρείες από την 1η Ιανουαρίου 2005.

Επειδή η Εταιρεία δεν επηρεάζεται από τις διατάξεις που αφορούν στην αντιστάθμιση χαρτοφυλακίου που δεν απαιτούνται από την έκδοση του ΔΛΠ 39 που έχει επικυρωθεί από την ΕΕ, οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ όπως έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ και τα ΔΠΧΠ που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της 31.12.2003, που εκδόθηκαν στις 11 Μαΐου 2004 είχαν συνταχθεί σύμφωνα με τις Ελληνικές Γενικά Παραδεκτές Λογιστικές Αρχές (ΕΓΠΛΑ). Οι ΕΓΠΛΑ είναι οι λογιστικές αρχές οι οποίες αντικαθίστανται σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) 1 κατά τη σύνταξη του Ισολογισμού έναρξης εφαρμογής των ΔΠΧΠ της 1.1.2004. Επίσης, η Εταιρεία εξέδωσε στις 05 Μαΐου 2005 οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2004 σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ. Οι ΕΓΠΛΑ διαφέρουν σε κάποιες περιοχές από τα ΔΠΧΠ.

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται. Οι οικονομικές καταστάσεις συντάσσονταν, μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2004, σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ. Οι ΕΓΠΛΑ διαφέρουν σε κάποιες περιοχές από τα ΔΠΧΠ. Κατά την σύνταξη των παρουσών οικονομικών καταστάσεων, η Διοίκηση τροποποίησε ορισμένες λογιστικές μεθόδους και μεθόδους αποτίμησης που είχαν εφαρμοσθεί στις οικονομικές καταστάσεις βάσει των ΕΓΠΛΑ, και παρουσίασε τις οικονομικές καταστάσεις, καταστάσεις μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και καταστάσεις ταμειακών ροών, ώστε να συμφωνούν με τα ΔΠΧΠ. Τα συγκριτικά στοιχεία του 2004 έχουν αναμορφωθεί, ώστε να αντικατοπτρίζουν αυτές τις προσαρμογές, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά στις λογιστικές αρχές.

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

Συμφωνίες και περιγραφές της επίδρασης της μετάβασης από τις ΕΓΠΛΑ στα ΔΠΧΠ στον ισολογισμό της 1.1.2004 και στα ίδια κεφάλαια και αποτελέσματα της Εταιρείας της 31.12.2004 παρουσιάζονται στη Σημείωση 5.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών προϊόντων σε εύλογη αξία.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ 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.

2.2 Επιχειρηματικές συνενώσεις

Οι επιχειρηματικές συνενώσεις λογίζονται με τη λογιστική μέθοδο της εξαγοράς. Το κόστος εξαγοράς υπολογίζεται ως το άθροισμα των εύλογων αξιών, κατά την ημερομηνία ανταλλαγής, των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που υφίστανται ή τεκμαίρονται, με αντάλλαγμα τον έλεγχο των εξαγοραζόμενων κλάδων δραστηριότητας, πλέον οποιοδήποτε κόστος σχετίζεται άμεσα με την εξαγορά. Τα αποκτώμενα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση, επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη τους αξία κατά την ημερομηνία εξαγοράς. Το ποσό κατά το οποίο το κόστος εξαγοράς υπερβαίνει την εύλογη αξία της καθαρής θέσης των εξαγοραζόμενων κλάδων δραστηριότητας που εξαγοράστηκε, καταχωρείται ως υπεραξία. Στις περιπτώσεις στις οποίες το συνολικό κόστος εξαγοράς είναι μικρότερο από την εύλογη αξία της καθαρής θέσης των εξαγοραζόμενων κλάδων δραστηριότητας, η διαφορά αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

2.3 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 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.

2.4 Ενσώματα πάγια στοιχεία

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

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων 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.

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

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:

- 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.

2.5 Άυλα πάγια στοιχεία

(α) Λογισμικά προγράμματα

Κόστη που σχετίζονται με την συντήρηση υφιστάμενων λογισμικών προγραμμάτων, αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν προκύπτουν. Κόστη που σχετίζονται με την ανάπτυξη αναγνωρίσιμων και μοναδικών λογισμικών προγραμμάτων που ελέγχονται από την Εταιρεία και αναμένεται ότι θα επιφέρουν οφέλη μεγαλύτερα του κόστους πέραν του ενός έτους, αναγνωρίζονται ως άυλα πάγια στοιχεία και αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους (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 εκτίμησεων και μεσιτείας από την Eurobank Properties A.E.E.A.Π. την 1 Δεκεμβρίου 2004 (Σημειώσεις 6 και 8)

2.6 Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής

Λειτουργική μίσθωση – μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, (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.

Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

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

2.7 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). 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.

2.8 Επενδύσεις

Η Εταιρεία ταξινομεί τις επενδύσεις στις παρακάτω δύο κατηγορίες: δάνεια και απαιτήσεις και χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση. Η ταξινόμησή τους εξαρτάται από τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν οι επενδύσεις. Η απόφαση για την κατηγοριοποίηση λαμβάνεται από την Διοίκηση κατά την αρχική αναγνώριση του στοιχείου ενεργητικού και επαναξιολογείται σε κάθε ημερομηνία παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων.

α) Δάνεια και απαιτήσεις

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις, είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με πάγιες ή καθορισμένες πληρωμές που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά και για τα οποία δεν υπάρχει πρόθεση εμπορίας. Περιλαμβάνονται στα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εκτός από αυτά με λήξεις άνω των 12 μηνών μετά την ημερομηνία του ισολογισμού. Αυτά τα στοιχεία ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Οι απαιτήσεις περιλαμβάνονται στο λογαριασμό «εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» στον ισολογισμό.

β) 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. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που δεν παρουσιάζονται σε εύλογη αξία μέσω του λογαριασμού αποτελεσμάτων, 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. Τα δάνεια και απαιτήσεις παρουσιάζονται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. 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 διαθέσιμα προς πώληση πουληθούν ή υποστούν απομείωση, οι συσσωρευμένες προσαρμογές στην εύλογη αξία μεταφέρονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων ως κέρδη και ζημιές από επενδύσεις.

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

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

Η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, εξετάζει κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού έχουν υποστεί απομείωση. Σε περίπτωση όπου τα χρεόγραφα έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμα προς πώληση και υπάρχει σημαντική ή παρατεταμένη μείωση στην εύλογη αξία τους κάτω από το κόστος, αυτή λαμβάνεται υπόψη για να προσδιοριστεί εάν τα χρεόγραφα αυτά έχουν απομειωθεί. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, η σωρευμένη ζημιά, η οποία υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους αγοράς και της τρέχουσας εύλογης αξίας, μείον όποια ζημιά απομείωσης, η οποία έχει αναγνωρισθεί στο παρελθόν στην κατάσταση αποτελεσμάτων, αφαιρείται από την καθαρή θέση και αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η ζημιά απομείωσης όσον αφορά τους συμμετοχικούς τίτλους, η οποία έχει αναγνωρισθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων δεν αντιστρέφεται.

2.9 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Η πρόβλεψη απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.11 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.

2.12 Τραπεζικά δάνεια

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον 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.

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

2.13 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. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται γενικώς για όλες τις φορολογικές προσωρινές διαφορές, ενώ οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό στον οποίο θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον για τα οποία θα χρησιμοποιηθούν οι εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές.

Τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και παθητικού δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από υπεραξία ή από την αρχική αναγνώριση (εάν δεν πρόκειται για επιχειρηματική συνένωση) λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που η συναλλαγή δεν επηρεάζει είτε το φορολογητέο είτε το λογιστικό κέρδος.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές 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.

Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων επανεξετάζεται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και μειώνεται στον βαθμό όπου δεν είναι πια πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε τα στοιχεία ενεργητικού ή μέρος αυτών να μπορέσουν να ανακτηθούν.

Η αναβαλλόμενη φορολογία χρεώνεται ή πιστώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός εάν αφορά στοιχεία που χρεώνονται ή πιστώνονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια οπότε και η αναβαλλόμενη φορολογία λογιστικοποιείται απευθείας στα ίδια κεφάλαια

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.

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, και 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.

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

2.16 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.

2.17 Νέα ΔΠΧΠ και διερμηνείες (ΕΔΔΠΧΠ διερμηνείες)

Συγκεκριμένα νέα ΔΠΧΠ, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2006 και μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

- ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση), Παροχές Προσωπικού (Ισχύει από 1.1.2006)

Αυτή η τροποποίηση παρέχει στις εταιρείες την επιλογή μίας εναλλακτικής μεθόδου αναγνώρισης των αναλογιστικών κερδών και ζημιών. Πιθανόν, επιβάλλει νέες απαιτήσεις αναγνώρισης σε περιπτώσεις όπου υπάρχουν Κοινά Συνταξιοδοτικά Προγράμματα (multi employer plans) για τα οποία δεν υπάρχουν επαρκείς πληροφορίες για την εφαρμογή της λογιστικής καθορισμένων παροχών. Επίσης, προσθέτει νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να επηρεάσει ουσιαστικά την Εταιρεία.

- ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση), Λογιστική Αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών για τον υπολογισμό ενδοεταιρικών συναλλαγών (Ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2006).

Αυτή η τροποποίηση δεν ισχύει για τις ατομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση), Επιλογή Εύλογης Αξίας (Ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2006).

Η τροποποίηση αυτή αλλάζει τον ορισμό των χρηματοπιστωτικών μέσων που έχουν ταξινομηθεί σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και περιορίζει τη δυνατότητα χαρακτηρισμού χρηματοπιστωτικών μέσων ως μέρος αυτής της κατηγορίας. Η Εταιρεία πιστεύει ότι η τροποποίηση αυτή δεν θα πρέπει να επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις της εφόσον δεν διατηρεί χρηματοπιστωτικά μέσα τα οποία έχουν χαρακτηριστεί σε Εύλογη Αξία μέσω αποτελεσμάτων. Ωστόσο, η Εταιρεία μπορεί να εφαρμόσει την επιλογή αυτή για ετήσιες περιόδους που ξεκινάνε στις 1 Ιανουαρίου 2006 σε περίπτωση που θα διατηρεί τέτοια χρηματοπιστωτικά μέσα σε μελλοντικές περιόδους.

- ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΠ 4 (Τροποποίηση), Συμβόλαια Χρηματοοικονομικής Εγγύησης (Ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2006).

Η τροποποίηση αυτή απαιτεί τις εκδοθείσες χρηματοοικονομικές εγγυήσεις, εκτός από αυτές οι οποίες έχουν αποδειχθεί από την Εταιρεία ότι είναι ασφαλιστικά συμβόλαια, να αναγνωρίζονται αρχικά σε εύλογη αξία, και μεταγενέστερα να αποτιμώνται μεταγενέστερα στη μεγαλύτερη αξία μεταξύ του (α) του αναπόσβεστου υπολοίπου των σχετικών αμοιβών που έχουν εισπραχθεί και αναβληθεί και (β) της δαπάνης που απαιτείται να ρυθμίσει την δέσμευση την ημερομηνία ισολογισμού. Η Διοίκηση έχει καταλήξει στο συμπέρασμα, ότι αυτή η τροποποίηση δεν είναι σχετική με την Εταιρεία.

- ΔΠΧΠ 1 (Τροποποίηση), Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και ΔΠΧΠ 6 (Τροποποίηση), Έρευνα και Αξιολόγηση Ορυκτών Πόρων (εφαρμογή από 1 Ιανουαρίου 2006).

Οι τροποποιήσεις αυτές δεν είναι σχετικές με τις λειτουργίες της Εταιρείας, καθώς η Εταιρεία δεν διαθέτει Ορυκτούς Πόρους.

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

- ΔΠΧΠ 7, Χρηματοοικονομικά στοιχεία: Γνωστοποιήσεις και συμπληρωματική τροποποίηση στο ΔΛΠ 1, Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων, Γνωστοποιήσεις Κεφαλαίου (Ισχύει από 1.1.2007)

Το ΔΠΧΠ 7 εισάγει επιπλέον γνωστοποιήσεις με απώτερο σκοπό τη βελτίωση της παρεχόμενης πληροφόρησης σχετικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία. Απαιτεί την γνωστοποίηση ποιοτικών και ποσοτικών πληροφοριών σχετικά με την έκθεση σε κίνδυνο προερχόμενη από χρηματοοικονομικά στοιχεία. Ειδικότερα, προκαθορίζει ελάχιστες απαιτούμενες γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο αγοράς (υποχρεώνει σε ανάλυση ευαισθησίας σχετικά με τον κίνδυνο αγοράς). Το ΔΠΧΠ 7 αντικαθιστά το ΔΛΠ 30: Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις Τραπεζών και Χρηματοπιστωτικών Ιδρυμάτων και τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΛΠ 32, Χρηματοοικονομικά Στοιχεία: Γνωστοποιήσεις και Παρουσίαση. Έχει εφαρμογή σε όλες τις εταιρείες που συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 εισάγει γνωστοποιήσεις σχετικά με το ύψος των κεφαλαίων μίας επιχείρησης καθώς και για τον τρόπο που γίνεται η διαχείριση αυτών. Η Εταιρεία εκτίμησε την επίδραση του ΔΠΧΠ 7 και της τροποποίησης στο ΔΛΠ 1 και κατέληξε ότι οι επιπλέον γνωστοποιήσεις που απαιτούνται από την εφαρμογή τους είναι η ανάλυση ευαισθησίας σχετικά με τον κίνδυνο αγοράς και οι γνωστοποιήσεις κεφαλαίου. Η Εταιρεία θα εφαρμόσει το ΔΠΧΠ 7 και την τροποποίηση του ΔΛΠ 1 από την 1.1.2007.

- Διερμηνεία 4 Προσδιορισμός επιχειρηματικών συμφωνιών που περιλαμβάνουν χρηματοδοτική μίσθωση (Ισχύει από 1.1.2006).

Η Διερμηνεία 4 απαιτεί να γίνεται προσδιορισμός εάν κατ' ουσία σε μία επιχειρηματική συμφωνία είναι ή περιλαμβάνεται χρηματοδοτική μίσθωση ή όχι. Συγκεκριμένα απαιτεί να γίνεται εκτίμηση των ακόλουθων δεδομένων: α) εάν η εκπλήρωση της συμφωνίας εξαρτάται από την χρήση συγκεκριμένου παγίου(ων) και β) εάν η συμφωνία δίνει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης του παγίου και μόνο. Η Διοίκηση εκτιμά ότι το Διερμηνεία 4 δεν αναμένεται να επηρεάσει τη λογιστική απεικόνιση των υφιστάμενων επιχειρηματικών συμφωνιών.

- Διερμηνεία 5, Δικαιώματα σε Συμμετοχές σε Ταμεία Θέσης Εκτός Λειτουργίας, Αποκατάστασης και Περιβαλλοντικής Αποκατάστασης (Ισχύει από 1η Δεκεμβρίου 2006).

Η Διερμηνεία 5 δεν είναι σχετική με τις λειτουργίες της Εταιρείας.

- Διερμηνεία 6, Υποχρεώσεις που προκύπτουν από την συμμετοχή σε συγκεκριμένες αγορές – Ηλεκτρικός και Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός προς απόρριψη (Ισχύει από 1η Δεκεμβρίου 2005).

Η Διερμηνεία 6 δεν είναι σχετική με τις λειτουργίες της Εταιρείας

3 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

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.

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

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 είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο τιμών λόγω των επενδύσεων που κατέχει η Εταιρεία και απεικονίζονται στον Ισολογισμό ως Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα με υψηλή ποιότητα πίστωσης.

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.

δ) 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 14). 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.

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.

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

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. 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 μέχρι και την ημέρα που άλλαξε η νομική μορφή της Εταιρείας σε Εταιρεία διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. 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.

5 Μετάβαση στα ΔΠΧΠ

5.1 Βάση μετάβασης στα ΔΠΧΠ

5.1.1 Εφαρμογή του ΔΠΧΠ 1

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2005, θα είναι οι πρώτες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που συνάδουν με τα ΔΠΧΠ. Αυτές οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί, σύμφωνα με όσα περιγράφονται στη σημείωση 2.1. Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΠ 1 για τη σύνταξη αυτών των πληροφοριών.

Η ημερομηνία μετάβασης της Εταιρείας στα ΔΠΧΠ είναι η 1 Ιανουαρίου 2004 και η Εταιρεία συνέταξε τον ισολογισμό έναρξης σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ κατά την ημερομηνία αυτή. Η ημερομηνία παρουσίασης αυτών των οικονομικών καταστάσεων είναι η 31η Δεκεμβρίου 2005. Η ημερομηνία εφαρμογής των ΔΠΧΠ για την Εταιρεία είναι η 1η Ιανουαρίου 2005.

Για τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 1, η Εταιρεία έχει εφαρμόσει τις υποχρεωτικές εξαιρέσεις και ορισμένες από τις προαιρετικές από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ.

5.1.2 Προαιρετικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ

Η Εταιρεία δεν έχει χρησιμοποιήσει τις προαιρετικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ.

5.1.3 Υποχρεωτικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ

Η Εταιρεία εφάρμοσε τις εξής υποχρεωτικές εξαιρέσεις από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ.

α) Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

Η εφαρμογή αυτής της εξαίρεσης δεν επηρέασε τον ισολογισμό έναρξης της 1 Ιανουαρίου 2005, εφόσον η Εταιρεία δεν είχε προηγούμενα αποαναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

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

β) Εξαίρεση λογιστικής αντιστάθμισης

Η εφαρμογή της εξαίρεσης αυτής δεν επηρεάζει τον Ισολογισμό την 1 Ιανουαρίου 2005, επειδή η Εταιρεία δεν κατείχε μέσα αντιστάθμισης την ημερομηνία αυτή, εφόσον όλες οι συμφωνίες για μέσα αντιστάθμισης τις οποίες είχε συνάψει η Εταιρεία σε περιόδους που καλύπτονται από προηγούμενα λογιστικά πρότυπα είχαν λήξει ή είχαν διακοπεί πριν τον Ισολογισμό της 1^{ης} Ιανουαρίου 2005.

γ) Εξαίρεση για εκτιμήσεις και υποθέσεις

Οι εκτιμήσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ που αφορούν την 1η Ιανουαρίου 2004 πρέπει να είναι συνεπείς με τις εκτιμήσεις που είχαν γίνει κατά την ίδια ημερομηνία σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ, εκτός αν υπάρχουν στοιχεία ότι αυτές οι εκτιμήσεις ήταν λανθασμένες.

δ) Εξαίρεση περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού διαθέσιμων προς πώληση και μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες.

Η εφαρμογή της εξαίρεσης αυτής δεν επηρεάζει τον Ισολογισμό την 1 Ιανουαρίου 2005, επειδή η Εταιρεία δεν κατείχε περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση και μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες.

5.2 Συμφωνίες μεταξύ ΔΠΧΠ και ΕΓΠΛΑ

Οι συμφωνίες που ακολουθούν παρουσιάζουν ποσοτικοποιημένα την επίδραση μετάβασης στα ΔΠΧΠ. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει μια σύνοψη της επίδρασης της μετάβασης στην καθαρή θέση την 1 Ιανουαρίου 2004 και 31 Δεκεμβρίου 2004.

Οι ακόλουθες συμφωνίες παρέχουν λεπτομέρειες της επίδρασης της μετάβασης στα:

- Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004 - Σημείωση 5.2.1
- Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2004 - Σημείωση 5.2.2
- Καθαρά κέρδη την 31 Δεκεμβρίου 2004 - Σημείωση 5.2.3

Σύνοψη της επίδρασης της μετάβασης στα ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004 και 31 Δεκεμβρίου 2004

	01/01/2004	Σημειώσεις	31/12/2004	Σημειώσεις
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	744		(216)	
Αποαναγνώριση στοιχείων ενεργητικού που δεν αναγνωρίζονται ως ενσώματα πάγια στοιχεία βάσει των Δ.Π.Χ.Π.	(356)	5.2.1 (α)	(356)	5.2.2 (α)
Επαναφορά αποσβέσεων που λογίστηκαν σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ για λοιπά άυλα στοιχεία τα οποία σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ αποσβένονται στην εναπομένουσα ωφέλιμη ζωή τους	-	-	1.108	5.2.2(β) 5.2.2(γ)
Αναβαλλόμενη φορολογία	-	-	30	5.2.2(δ)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ	388		566	

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

5.2.1 Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004

	Σημειώσεις	ΕΓΠΛΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
<i>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</i>				
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	α	356	(356)	-
		356	(356)	-
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		14	-	14
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		381	-	381
		395	-	395
Σύνολο Ενεργητικού		751	(356)	395
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
<i>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</i>				
Μετοχικό κεφάλαιο		587	-	587
Λοιπά αποθεματικά		165	-	165
Ζημιές εις νέον	β	(8)	(356)	(364)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		744	(356)	388
<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		7	-	7
		7	-	7
Σύνολο υποχρεώσεων		7	-	7
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		751	(356)	395

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ

(α) Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Αποαναγνώριση στοιχείων που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης ενσώματων περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ	(356)
Συνολική επίδραση - μείωση στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(356)

(β) Ζημιές εις νέον

Οι παραπάνω προσαρμογές έγιναν με χρέωση ή πίστωση των αποτελεσμάτων εις νέον την 1 Ιανουαρίου 2004. Η συνολική καθαρή επίπτωση ήταν αύξηση των ζημιών εις νέον κατά €356.

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

5.2.2 Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2004

	Σημειώσεις	ΕΓΠΛΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
<i>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</i>				
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	α	384	(356)	28
Ασώματα περιουσιακά στοιχεία	β	18	5.577	5.595
Υπεραξία	γ	4.469	(4.469)	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	δ	-	30	30
		4.871	782	5.653
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		1.220	-	1.220
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		668	-	668
		1.888	-	1.888
Σύνολο Ενεργητικού		6.759	782	7.541
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
<i>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</i>				
Μετοχικό κεφάλαιο		587	-	587
Λοιπά αποθεματικά		165	-	165
Ζημιές εις νέον	ζ	(968)	782	(186)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		(216)	782	566
<i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>				
Υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	ε	36	(36)	-
		36	(36)	-
<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	στ	439	36	475
Δάνεια		6.500	-	6.500
		6.939	36	6.975
Σύνολο υποχρεώσεων		6.975	-	6.975
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		6.759	782	7.541

Η φύση των εγγραφών μετάβασης από τα ΕΓΠΛΑ στα ΔΛΠ στις 31 Δεκεμβρίου 2004 είναι παρόμοια με αυτή της 1 Ιανουαρίου 2004.

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

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ στον ισολογισμό 31.12.2004

(α) Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Αποαναγνώριση στοιχείων που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης ενσώματων περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ	(356)
Συνολική επίδραση - μείωση στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(356)

(β) Αύλα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση από υπεραξία σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.586
Λογισμός αποσβέσεων λοιπών άυλων περιουσιακών στοιχείων	(9)
Συνολική επίδραση - αύξηση στα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	5.577

(γ) Υπεραξία

Αποαναγνώριση αποσβέσεων σχετικών με υπεραξία αναγνωρισμένη στα ΕΓΠΛΑ	1.117
Επαναταξινόμηση από υπεραξία σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	(5.586)
Συνολική επίδραση - μείωση στην υπεραξία	(4.469)

(γ) Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Συνολική επίδραση της αναγνώρισης του αναβαλλόμενου φόρου σύμφωνα με το ΔΛΠ 12	30
Συνολική επίδραση - αύξηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	30

(δ) Υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης

Αναταξινόμηση σε προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(36)
Συνολική επίδραση - μείωση στις υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	(36)

(ε) Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις – βραχυπρόθεσμες

Αναταξινόμηση από υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	36
Συνολική επίδραση - αύξηση στους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	36

(στ) Ζημιές εις νέον

Οι παραπάνω προσαρμογές έγιναν με χρέωση ή πίστωση των αποτελεσμάτων εις νέον την 31 Δεκεμβρίου 2004. Η συνολική καθαρή επίπτωση ήταν μείωση των ζημιών εις νέον κατά €782.

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

5.2.3 Καθαρά κέρδη την 31 Δεκεμβρίου 2004

Σημειώσεις	ΕΓΠΛΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
Έσοδα	580	-	580
Έξοδα παροχών προσωπικού	(108)	-	(108)
Έξοδα εκτιμητών	(193)	-	(193)
Αποσβέσεις υπεραξίας α	(1.117)	1.108	(9)
Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων στοιχείων	(1)	-	(1)
Έσοδα από τόκους	5	-	5
Λοιπά έξοδα	(120)	-	(120)
Λειτουργικά κέρδη	(954)	1.108	154
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(6)	-	(6)
Κέρδη προ φόρων	(960)	1.108	148
Φόρος εισοδήματος - Πιστωτικός β	-	30	30
Καθαρά κέρδη χρήσης	(960)	1.138	178

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ

(α) Αποσβέσεις ασώματων παγίων στοιχείων

Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, τα λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους (50 χρόνια).

(β) Φόρος εισοδήματος - Πιστωτικός

Συνολική επίδραση από αναβαλλόμενη φορολογία	30
Συνολική επίδραση - αύξηση φόρου εισοδήματος	30

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

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

6 Επιχειρηματικές Συνενώσεις

Την 1 Δεκεμβρίου 2004, η Εταιρεία εξαγόρασε τις υπηρεσίες εκτιμήσεων και μεσιτείας από συνδεδεμένο μέρος (Eurobank Properties A.E.E.A.Π.) έναντι τιμήματος €6.000. Για την περίοδο 1 Δεκεμβρίου έως και 31 Δεκεμβρίου 2004, ο επιχειρηματικός κλάδος απέφερε στην Εταιρεία έσοδα ύψους €580 και καθαρά κέρδη €178. Εάν η εξαγορά είχε πραγματοποιηθεί την 1 Ιανουαρίου 2004, τα έσοδα της Εταιρείας θα ανέρχονταν σε € 5.316 και τα καθαρά κέρδη σε €587.

Πληροφορίες των αποκτηθέντων στοιχείων ενεργητικού είναι οι ακόλουθες:

Τίμημα αγοράς	6.000
Εύλογη αξία αποκτηθέντων στοιχείων ενεργητικού	<u>6.000</u>

Στοιχεία ενεργητικού και παθητικού που αποκτήθηκαν είναι τα ακόλουθα:

	Εύλογη αξία	Λογιστική αξία
Ενσώματα πάγια στοιχεία	28	28
Λογισμικά προγράμματα (περιλαμβάνονται στα ασώματα πάγια στοιχεία)	7	7
Λοιπά άυλα στοιχεία – συμβάσεις πελατών (περιλαμβάνονται στα ασώματα πάγια στοιχεία)	5.586	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	530	530
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(151)	(151)
Καθαρά αποκτηθέντα στοιχεία ενεργητικού	<u>6.000</u>	<u>414</u>
Τίμημα αγοράς καταβεβλημένο σε μετρητά		6.000
Ταμειακές εκροές λόγω αγοράς		6.000

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

7 Ενσώματα Πάγια

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2004			
Κόστος	-	-	-
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	-	-
Αναπόσβεστη αξία	-	-	-
Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2004			
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2004.....	-	-	-
Προσθήκες	-	29	29
Πωλήσεις	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	-	(1)	(1)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2004 ..	-	28	28
31 Δεκεμβρίου 2004			
Κόστος	-	29	29
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	(1)	(1)
Αναπόσβεστη αξία	-	28	28
Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2005			
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2005.....	-	28	28
Προσθήκες	-	32	32
Πωλήσεις	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	-	(31)	(31)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2005 ..	-	29	29
31 Δεκεμβρίου 2005			
Κόστος	-	61	61
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	(32)	(32)
Αναπόσβεστη αξία	-	29	29

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

8 Ασώματα Πάγια

	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (Συμβάσεις με πελάτες)	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2004			
Κόστος	-	-	-
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	-	-
Αναπόσβεστη αξία	-	-	-
Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2004			
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2004.....	-	-	-
Προσθήκες	18	5.586	5.604
Πωλήσεις	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	-	(9)	(9)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2004 ..	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2004			
Κόστος	18	5.586	5.604
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	(9)	(9)
Αναπόσβεστη αξία	18	5.577	5.595
Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2005			
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2005.....	18	5.577	5.595
Προσθήκες	58	-	58
Πωλήσεις	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	(21)	(112)	(133)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2005 ..	55	5.465	5.520
31 Δεκεμβρίου 2005			
Κόστος	76	5.586	5.662
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(21)	(121)	(142)
Αναπόσβεστη αξία	55	5.465	5.520

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 (Σημείωση 6). Οι συμβάσεις με πελάτες αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους (πενήντα χρόνια).

9 Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

31 Δεκεμβρίου 2004	-
Αγορές.....	246
31 Δεκεμβρίου 2005	246

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση περιλαμβάνουν:

Μη εισηγμένα αξιόγραφα:

Μετοχές εταιρειών εγκαταστημένων στην Ελλάδα.....	246
---	-----

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

10 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Εμπορικές απαιτήσεις	902	203
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25).....	1.810	966
Λοιπές απαιτήσεις	297	51
	3.009	1.220

Όλες οι μη τρέχουσες απαιτήσεις της εταιρείας έχουν λήξει 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.

11 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Καταθέσεις όψεως και ταμείο	800	668
	800	668

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.

12 Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών (χιλ)	Κοινές μετοχές	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου και 31 Δεκεμβρίου 2004	20	587	587
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005	20	587	587

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 20 χιλιάδες (31 Δεκεμβρίου 2004 – 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 μέρος ίσο με το υψηλότερο μεταξύ του 35% των ετήσιων διανεμητέων κερδών και του 6% του μετοχικού κεφαλαίου σύμφωνα με το Ν. 2190/1920 και το καταστατικό της.

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

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

13 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό βάσει φορολογικών νόμων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2004	19	146	165
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2004	19	146	165
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	55	-	55
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005	74	146	220

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 καταβλημένου (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 ήταν σε ισχύ κατά το σχηματισμό 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.

14 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	
	2005	2004
Τραπεζικά δάνεια (βραχυπρόθεσμα)	6.500	6.500
Σύνολο Δανείων	6.500	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	
	2005	2004
Τραπεζικά δάνεια	3,94%	3,88%

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

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.

15 Αναβαλλόμενη Φορολογία Εισοδήματος

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	
	2005	2004
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μετά από 12 μήνες	127	307
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μέσα σε 12 μήνες	-	-
	127	307
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να πληρωθούν μετά από 12 μήνες	529	277
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να πληρωθούν μέσα σε 12 μήνες	-	-
	529	277
Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές (υποχρεώσεις) / απαιτήσεις	(402)	30

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως εξής:

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Αρχή περιόδου.....	30	-
(Χρέωση) / Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(432)	30
Τέλος περιόδου	(402)	30

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 2004.....	-	-
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	277	277
31 Δεκεμβρίου 2004.....	277	277
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	252	252

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

31 Δεκεμβρίου 2005..... 529 529

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

	Φορολογικές Ζημιές	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2004	-	-
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	307	307
31 Δεκεμβρίου 2004	307	307
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	(180)	(180)
31 Δεκεμβρίου 2005	<u><u>127</u></u>	<u><u>127</u></u>

16 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Προμηθευτές	454	193
Λοιπές υποχρεώσεις	494	255
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25).....	91	27
	<u><u>1.039</u></u>	<u><u>475</u></u>

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

17 Έσοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Έσοδα από εκτιμήσεις	5.392	546
Έσοδα από μεσιτεία	1.070	34
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων τρίτων	33	-
	<u><u>6.495</u></u>	<u><u>580</u></u>

18 Παροχές σε Εργαζόμενους

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Μισθοί και ημερομίσθια	1.035	54
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	192	12
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	135	7
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	8	35
Σύνολο παροχών σε εργαζομένους	<u><u>1.370</u></u>	<u><u>108</u></u>

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

19 Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Τόκοι δανείων	256	6
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	256	6

20 Φόρος Εισοδήματος

	31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Τρέχων φόρος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 15)	(432)	30
Σύνολο	(432)	30

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	
	2005	2004
Φορολογητέο κέρδος προ φόρων	1.529	148
Φόρος εισοδήματος με φορολογικό συντελεστή 32% (2004-35%)	(489)	(52)
Λοιπά (Καθαρά)	57	82
Συνολικός Φόρος	(432)	30

Το Δεκέμβριο του 2004 οι φορολογικοί συντελεστές για τα οικονομικά έτη που έληξαν την ή μετά την 31η Δεκεμβρίου 2004 μειώθηκαν από 35% σε 32% με περαιτέρω προοδευτικές μειώσεις των φορολογικών συντελεστών έως και 25% για τα οικονομικά έτη που θα λήξουν την ή μετά την 31η Δεκεμβρίου 2007.

21 Μερίσματα ανά μετοχή

Η Εταιρεία δε διένεμε μερίσματα για το 2004. Το Διοικητικό Συμβούλιο πρότεινε τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2005.

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

22 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

	31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Καθαρό κέρδος χρήσης	1.097	178
Προσαρμογές για:		
Έσοδα από τόκους	(1)	(5)
Χρηματοοικονομικά έξοδα 19	256	6
Φόρος	20	(30)
Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων στοιχείων 7, 8	164	10
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης	1.948	159
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων	(1.790)	(1.206)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	564	467
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	722	(580)

23 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2003, 2004 και 2005. 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	
	2005	2004
Εντός ενός έτους	108	51
Από ένα μέχρι πέντε έτη	1.147	301
Μετά από πέντε έτη	367	396
	1.622	748

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

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 τελική μητρική που ελέγχει την Εταιρεία είναι η EFG Bank European Financial Group, πιστωτικό ίδρυμα με έδρα την Ελβετία. Όλα τα δικαιώματα ψήφου της EFG Bank European Financial Group κατέχονται από την οικογένεια Λάτση, η οποία είναι και το τελικό μέρος που ελέγχει την Εταιρεία.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Έσοδα από παρασχεθίσεις υπηρεσιών		
Μητρική	5.326	477
Θυγατρικές της μητρικής	69	5
Σύνολο	5.395	482

β) Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Μητρική	20	-

γ) Έξοδα εκτιμητών

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Μητρική	138	12

δ) Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Μητρική	1	2
Θυγατρικές της μητρικής	52	11
Σύνολο	53	13

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

ε) Χρηματοοικονομικά έξοδα από δανεισμό

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Τραπεζικά και ομολογιακά δάνεια		
Μητρική	256	6

στ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Μητρική	-	5

ζ) Μεταφορές κεφαλαίων

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από χρηματοδοτικές συμφωνίες		
Μητρική	-	6.500

η) Πληρωμές για αγορά επιχειρησιακών τομέων

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Properties AEEAΠ)	-	6,000

θ) Πληρωμές για αγορά μετοχών

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Properties AEEAΠ)	245	-

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

ι) Αμοιβές και παροχές διοίκησης

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	193	15

κ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31 Δεκεμβρίου	
	2005	2004
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 10)		
Μητρική	1.509	963
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	301	3
Σύνολο	1.810	966
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 16)		
Μητρική	31	16
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	60	11
Σύνολο	91	27
Δάνεια (Σημείωση 14)		
Μητρική	6.500	6.500
Σύνολο	6.500	6.500
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημείωση 11)		
Μητρική	800	668
Σύνολο	800	668

λ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ του Ομίλου και των συνδεδεμένων μερών.

26 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Δεν υπήρχαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού.

Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.

Ελέξαμε το συνημμένο Ισολογισμό της Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων ΑΕ (η «Εταιρεία») της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2005 και τις σχετικές καταστάσεις αποτελεσμάτων, ταμειακών ροών και μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας, για την εταιρική χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2005. Η ευθύνη της σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων που παρατίθενται στις σελίδες 5 έως 35, βαρύνει τη διοίκηση της Εταιρείας. Η δική μας ευθύνη περιορίζεται στη διαμόρφωση και τη διατύπωση γνώμης επί των οικονομικών καταστάσεων με βάση το διενεργηθέντα έλεγχο.

Ο έλεγχός μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα που είναι εναρμονισμένα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν το σχεδιασμό και την εκτέλεση του ελεγκτικού έργου κατά τρόπο που διασφαλίζει με εύλογη βεβαιότητα ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδεις ανακρίβειες και παραλείψεις. Ο έλεγχος περιλαμβάνει την εξέταση, σε δειγματοληπτική βάση, αποδεικτικών στοιχείων που υποστηρίζουν τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Ο έλεγχος επίσης περιλαμβάνει την αξιολόγηση των λογιστικών αρχών που ακολουθήθηκαν, των εκτιμήσεων της διοίκησης της Εταιρείας και γενικότερα της παρουσίασης των δεδομένων στις οικονομικές καταστάσεις καθώς και τη συμφωνία του περιεχομένου της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου που παρατίθεται στη σελίδα 2, με τις οικονομικές καταστάσεις. Πιστεύουμε ότι ο έλεγχος που διενεργήθηκε παρέχει επαρκή βάση για τη διαμόρφωση της γνώμης μας.

Κατά τη γνώμη μας οι προαναφερόμενες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη πλευρά την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2005 και τα αποτελέσματα των εργασιών της καθώς και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας της χρήσης που έληξε αυτή την ημερομηνία, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και το περιεχόμενο της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου συμφωνεί με τις προαναφερόμενες οικονομικές καταστάσεις.