



Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.

Οικονομική Έκθεση

για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015

Έσλιν 7 & Αμαλιάδος 20, 115 23 Αθήνα
www.eurobankpropertyservices.gr
Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 2296701000

Πίνακας Περιεχομένων

Σελ.

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

Οικονομικές Καταστάσεις

Ισολογισμός.....	8
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	9
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	10
Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	11

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες.....	12
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών.....	12
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου.....	27
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	29
5. Ενσώματα Πάγια στοιχεία.....	30
6. Άυλα Πάγια στοιχεία.....	31
7. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση.....	32
8. Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες.....	32
9. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις.....	32
10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	33
11. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	33
12. Λοιπά Αποθεματικά.....	33
13. Αναβαλλόμενη Φορολογία.....	34
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	35
15. Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	35
16. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	36
17. Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες.....	36
18. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού.....	36
19. Λοιπά Έξοδα.....	37
20. Αποσβέσεις.....	37
21. Χρηματοοικονομικά Έσοδα.....	37
22. Φόρος Εισοδήματος.....	37
23. Μερίσματα.....	39
24. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	39
25. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις.....	39
26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	39
27. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού.....	41



Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τον Μέτοχο της Εταιρείας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε., οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2015, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

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

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2.1 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπου γίνεται αναφορά στις ουσιώδεις αβεβαιότητες που απορρέουν από τις υφιστάμενες οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα και τις τρέχουσες εξελίξεις, οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από το άρθρο 43α (παρ.3α) του κ.ν. 2190/1920.



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

Αθήνα, 9 Ιουνίου 2016

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.
ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1/1-31/12/2015**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η τριακοστή σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2015 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2015.

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 2015.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση την 8^η Ιουνίου 2016.

Σας παραθέτουμε στη συνέχεια τα στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση 2015.

Λειτουργικές ζημιές: Η Εταιρεία εμφάνισε λειτουργικές ζημιές ποσού **€1.732χιλ** (2014: €380χιλ), οι οποίες οφείλονται κυρίως στην μείωση των εσόδων από εκτιμήσεις και τεχνικών έργων και ελέγχων.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών: Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2015 πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών **€4.859χιλ** έναντι €8.663χιλ το 2014 σημειώνοντας μείωση **-44%**.

Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες: Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2015 πραγματοποίησε έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες **€3.330χιλ** έναντι €5.064χιλ το 2014 σημειώνοντας μείωση **-34%**.

Λοιπά λειτουργικά έξοδα: Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2015 πραγματοποίησε λειτουργικά έξοδα, εξαιρουμένων των αποσβέσεων άυλων πάγιων στοιχείων, **€3.152χιλ** έναντι €3.217χιλ το 2014 σημειώνοντας μείωση **-2%**, η οποία αντικατοπτρίζει την πολιτική της Διοίκησης για την μείωση των λειτουργικών εξόδων της.

Αποσβέσεις άυλων παγίων: Η Εταιρεία προχώρησε στην μεταβολή της λογιστικής εκτίμησης των άυλων παγίων στοιχείων (συμβάσεις με πελάτες), με συνέπεια η νέα ωφέλιμη οικονομική ζωή να έχει εκτιμηθεί στα 15 χρόνια, με αποτέλεσμα να επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης κατά **€108χιλ**. έναντι €762χιλ το 2014.

Χρηματοοικονομικά έσοδα: Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2015 ανήλθαν σε **€9χιλ** έναντι €53χιλ της προηγούμενης χρήσης.

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2015 ανερχόταν σε 54 άτομα (2014: 56 άτομα).

Προοπτικές

Το 2015, το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα ήταν αρκετά δύσκολο για το Ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Στο πρώτο εξάμηνο, η παρατεταμένη αβεβαιότητα σχετικά με τη συμφωνία με τους εταίρους της Ευρωζώνης αναφορικά με την εφαρμογή των απαιτούμενων μεταρρυθμίσεων για την ολοκλήρωση του Δεύτερου Προγράμματος Οικονομικής Σταθεροποίησης, η ανεπιτυχής λήξη του προηγούμενου προγράμματος, οι δυσχερείς συνθήκες ρευστότητας εξαιτίας των προβλημάτων στη χρηματοδότηση του Ελληνικού Δημοσίου και οι σημαντικές εκροές καταθέσεων - οι οποίες έχουν παρατηρηθεί από τα τέλη του 2014 - οδήγησαν στην επιβολή μέτρων περιορισμού στην κίνηση κεφαλαίων (capital controls) και σε προσωρινή τραπεζική αργία την 28 Ιουνίου 2015. Στα μέσα Αυγούστου, η Ελληνική Κυβέρνηση κατέληξε σε τελική συμφωνία με τους Ευρωπαίους εταίρους της για ένα νέο τριετές πρόγραμμα χρηματοδότησης από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας (ΕΜΣ) - το Τρίτο Πρόγραμμα Οικονομικής Σταθεροποίησης (ΤΠΟΣ) - που περιλάμβανε χρηματοδότηση περίπου € 86 δις και μια σειρά μεταρρυθμίσεων στοχεύοντας στην αποκατάσταση της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, στη διασφάλιση της οικονομικής σταθερότητας, στην ενίσχυση της ανάπτυξης, της ανταγωνιστικότητας και των επενδύσεων και στη δημιουργία ενός σύγχρονου κράτους και δημόσιας διοίκησης.

Η Ελληνική Κυβέρνηση ολοκλήρωσε δύο δέσμες προαπαιτούμενων μεταρρυθμίσεων σύμφωνα με το ΤΠΟΣ στο τέλος Νοεμβρίου και Δεκεμβρίου 2015. Μέχρι τα μέσα Δεκεμβρίου 2015, ολοκληρώθηκε η ανακεφαλαιοποίηση των συστημικών τραπεζών με τη χρήση € 5,4 δις περίπου από τα συνολικά € 25 δις που είχαν αρχικά προβλεφθεί. Τα κεφάλαια που δεν χρησιμοποιήθηκαν αφαιρέθηκαν από το δάνειο του ΕΜΣ, μειώνοντας το ύψος του σε περίπου € 64,5 δις στο τέλος Ιανουαρίου 2016.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη τους παραπάνω παράγοντες που σχετίζονται με την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου Eurobank και την αναμενόμενη συνέχιση της πρόσβασης στο μηχανισμό χρηματοδότησης του Ευρωσυστήματος στο προσεχές μέλλον, και παρά τις υφιστάμενες αβεβαιότητες για την ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης του τρέχοντος οικονομικού προγράμματος και τις τρέχουσες εξελίξεις στην Ελλάδα, θεωρεί ότι οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

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

Κίνδυνοι

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

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

Βασικοί Αριθμοδείκτες

Οι βασικοί αριθμοδείκτες για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Δείκτες		31.12.2015	31.12.2014
Δείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητας	Λειτουργικά Κέρδη(Ζημιές) (προ απομειώσεων άυλων παγίων και φόρων) / Πωλήσεις	-33%	4%
	Καθαρή Ζημιά προ φόρων / Πωλήσεις	-35%	-42%
	Καθαρή Ζημιά μετά από φόρους / Πωλήσεις	-30%	-31%
Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	447%	476%
	Σύνολο Υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	0,2	0,3
	Ενσώματα Πάγια & Αύλα περιουσιακά στοιχεία / Ίδια Κεφάλαια	10%	10%
	Κυκλοφορούν Περιουσιακά Στοιχεία / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	4,5	4,8

Αθήνα, 8 Ιουνίου 2016

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Ισολογισμός

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου	
		2015	2014
		€'000	€'000
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	5	81	86
Άυλα πάγια στοιχεία	6	534	670
Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες	8	556	377
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	7	18	18
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	13	102	-
		1.291	1.151
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	2.855	6.276
Φόρος Εισοδήματος	22	20	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	3.543	2.246
		6.418	8.522
Σύνολο Ενεργητικού		7.709	9.673
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	666	666
Λοιπά αποθεματικά	12	351	351
Κέρδη εις νέο		5.188	6.667
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		6.205	7.684
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	67	59
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	13	-	140
		67	199
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	1.437	1.772
Φόρος Εισοδήματος	22	-	18
		1.437	1.790
Σύνολο υποχρεώσεων		1.504	1.989
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		7.709	9.673

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

	Σημ.	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2015	2014
		€'000	€'000
Έσοδα από λειτουργικές δραστηριότητες			
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	16	4.859	8.663
Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	17	(3.330)	(5.064)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα			
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18	(2.285)	(2.230)
Λοιπά έξοδα	19	(814)	(911)
Αποσβέσεις	20	(162)	(838)
Λειτουργικές ζημιές προ απομειώσεων άυλων παγίων		(1.732)	(380)
Απομείωση εύλογης αξίας άυλων πάγιων στοιχείων	6	-	(3.271)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	9	53
Ζημιές προ φόρων		(1.723)	(3.598)
Φόρος Εισοδήματος	22	243	886
Καθαρή ζημιά χρήσης		(1.480)	(2.712)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Κέρδη/(Ζημιές) που αναγνωρίζονται στα Ίδια Κεφάλαια σε σχέση με το ΔΛΠ19			
		1	(17)
Ζημιές που αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια		(1.479)	(2.729)

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
		€'000	€'000	€'000	€'000
Υπόλοιπο 1/1/2014		649	341	22.423	23.413
Καθαρή ζημιά χρήσης		-	-	(2.712)	(2.712)
Μερίσματα	23	-	-	(13.000)	(13.000)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	(17)	(17)
Μεταφορά	11	17	10	(27)	-
Υπόλοιπο 31/12/2014		666	351	6.667	7.684
Υπόλοιπο 1/1/2015		666	351	6.667	7.684
Καθαρή ζημιά χρήσης		-	-	(1.480)	(1.480)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	1	1
Υπόλοιπο 31/12/2015		666	351	5.188	6.205

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 8 Ιουνίου 2016 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

Χρήστος Αδάμ

Δημήτριος Ανδρίτσος

Παναγιώτης Κυριαζής

Πρόεδρος Δ.Σ.

Αντιπρόεδρος &
Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομικός Διευθυντής

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημ.	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2015 €'000	2014 €'000
Ζημιές προ φόρων		(1.723)	(3.598)
Προσαρμογές για:			
Έσοδα από τόκους	21	(9)	(53)
Αποσβέσεις	20	162	838
Απομείωση εύλογης αξίας άυλων παγίων	6	-	3.271
Λοιπά εσοδα		(48)	(222)
Διαγραφές Παγίων	5	-	118
Προβλέψεις		21	57
Ταμειακές ροές από/(σε) λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης		(1.597)	411
Μείωση απαιτήσεων		3.420	548
Μείωση υποχρεώσεων		(335)	(296)
Μείον:			
Κατεβλημένοι φόροι		-	(67)
Καθαρές ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		1.488	596
Ταμειακές ροές σε επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων πάγιων στοιχείων	5	(6)	(1)
Αγορές άυλων πάγιων στοιχείων	6	(15)	(18)
Αγορά μετοχών σε συνδεδεμένες εταιρείες	8	(179)	(377)
Τόκοι εισπραχθέντες		9	53
Καθαρές ταμειακές ροές σε επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(191)	(343)
Ταμειακές ροές σε χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα	23	-	(13.000)
Καθαρές ταμειακές ροές σε χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		-	(13.000)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης (α) + (β) + (γ)		1.297	(12.747)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	10	2.246	14.993
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	10	3.543	2.246

1. Γενικές πληροφορίες

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

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στη Αθήνα, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι η οδός Έσλιν 7 & Αμαλιάδος 20, 11 523, Αθήνα, Ελλάδα (Γ.Ε.Μ.Η. 2296701000). Το προσωπικό της εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2015 ανερχόταν σε 54 άτομα (31.12.2014: 56 άτομα).

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 8 Ιουνίου 2016.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

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

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2015 παρουσιάζουν τη χρηματοοικονομική θέση, την κατάσταση αποτελεσμάτων και τις ταμειακές ροές της εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας όπως θεώρησε κατάλληλα το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας τα ακόλουθα:

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

Το 2015, το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα ήταν αρκετά δύσκολο για το Ελληνικό τραπεζικό σύστημα. Στο πρώτο εξάμηνο, η παρατεταμένη αβεβαιότητα σχετικά με τη συμφωνία με τους εταίρους της Ευρωζώνης αναφορικά με την εφαρμογή των απαιτούμενων μεταρρυθμίσεων για την ολοκλήρωση του Δεύτερου Προγράμματος Οικονομικής Σταθεροποίησης, η ανεπιτυχής λήξη του προηγούμενου προγράμματος, οι δυσχερείς συνθήκες ρευστότητας εξαιτίας των προβλημάτων στη χρηματοδότηση του Ελληνικού Δημοσίου και οι σημαντικές εκροές καταθέσεων - οι οποίες έχουν παρατηρηθεί από τα τέλη του 2014 - οδήγησαν στην επιβολή μέτρων περιορισμού στην κίνηση κεφαλαίων (capital controls) και σε προσωρινή τραπεζική αργία την 28 Ιουνίου 2015.

Στα μέσα Αυγούστου, η Ελληνική Κυβέρνηση κατέληξε σε τελική συμφωνία με τους Ευρωπαίους εταίρους της για ένα νέο τριετές πρόγραμμα χρηματοδότησης από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας (ΕΜΣ) - το Τρίτο Πρόγραμμα Οικονομικής Σταθεροποίησης (ΤΠΟΣ) – που περιλάμβανε χρηματοδότηση περίπου € 86 δις και μια σειρά μεταρρυθμίσεων στοχεύοντας στην αποκατάσταση της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, στη διασφάλιση της οικονομικής σταθερότητας, στην ενίσχυση της ανάπτυξης, της ανταγωνιστικότητας και των επενδύσεων και στη δημιουργία ενός σύγχρονου κράτους και δημόσιας διοίκησης. Η Ελληνική Κυβέρνηση ολοκλήρωσε δύο δέσμες προαπαιτούμενων μεταρρυθμίσεων σύμφωνα με το ΤΠΟΣ στο τέλος Νοεμβρίου και Δεκεμβρίου 2015. Μέχρι τα μέσα Δεκεμβρίου 2015, ολοκληρώθηκε η ανακεφαλαιοποίηση των συστημικών τραπεζών με τη χρήση € 5,4 δις περίπου από τα συνολικά € 25 δις που είχαν αρχικά προβλεφθεί. Τα κεφάλαια που δεν χρησιμοποιήθηκαν αφαιρέθηκαν από το δάνειο του ΕΜΣ, μειώνοντας το ύψος του σε περίπου € 64,5 δις στο τέλος Ιανουαρίου 2016.

Το τρέχον οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα παραμένει αρκετά δύσκολο. Οι κύριοι κίνδυνοι και οι παράγοντες αβεβαιότητας σχετίζονται με (α) την καθυστέρηση της ολοκλήρωσης της πρώτης αξιολόγησης του ΤΠΟΣ, (β) την αρνητική επίδραση στην πραγματική οικονομία ενδεχόμενων πρόσθετων δημοσιονομικών μέτρων επιπλέον αυτών που έχουν ήδη συμφωνηθεί με το ΤΠΟΣ, (γ) τις αυξανόμενες κοινωνικοπολιτικές εντάσεις ως αποτέλεσμα της εγχώριας ύφεσης από το 2008 και της μεταρρυθμιστικής κόπωσης, (δ) την περαιτέρω καθυστέρηση στην άρση μέτρων περιορισμού στην κίνηση κεφαλαίων, (ε) την επίδραση της προσφυγικής κρίσης στην εγχώρια οικονομία εφόσον δεν καταστεί βιώσιμη η επερχόμενη λύση από την ΕΕ, και (στ) τις γεωπολιτικές συνθήκες στην ευρύτερη περιοχή και τους εξωτερικούς κλυδωνισμούς από την παγκόσμια οικονομία.

Η γρήγορη ολοκλήρωση της αξιολόγησης του προγράμματος μπορεί να συμβάλλει σε σημαντικά θετικές εξελίξεις, συμπεριλαμβανόμενης της επαναφοράς της άρσης από την ΕΚΤ της εξαίρεσης των χρεογράφων που έχει εκδώσει το Ελληνικό Δημόσιο, τη συμμετοχή στο πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης της ΕΚΤ, την έναρξη των επίσημων διαπραγματεύσεων για πρόσθετα μέτρα ελάφρυνσης του χρέους της Ελλάδας και τη σταδιακή χαλάρωση των μέτρων περιορισμού στην κίνηση κεφαλαίων, που τελικά θα οδηγήσουν στην οριστική άρση τους. Επιπλέον, η αποδεδειγμένη ανθεκτικότητα της ελληνικής οικονομίας, η επιτυχής ανακεφαλαιοποίηση του εγχώριου τραπεζικού συστήματος το 2015 και η ενεργοποίηση της χρηματοδότησης της ΕΕ για τη στήριξη των εγχώριων επενδύσεων και τη δημιουργία θέσεων εργασίας θα διευκόλυναν την περαιτέρω σταθεροποίηση του εγχώριου οικονομικού περιβάλλοντος και την επιστροφή σε θετικούς ρυθμούς οικονομικής ανάπτυξης από το δεύτερο εξάμηνο του 2016.

Μετά τη σταδιακή ομαλοποίηση της οικονομικής και πολιτικής κατάστασης στην Ελλάδα και σε συνέχεια της επιτυχημένης ανακεφαλαιοποίησης της Τράπεζας, ο Όμιλος ενίσχυσε τη ρευστότητά του και μείωσε την εξάρτησή του από το μηχανισμό χρηματοδότησης του Ευρωσυστήματος σε € 24,3 δις στο τέλος Φεβρουαρίου 2016 από € 33,3 δις στις αρχές Ιουλίου 2015 μέσω των συμφωνιών επαναγοράς χρεογράφων στη διατραπεζική αγορά, της αύξησης των καταθέσεων και του συνολικού προϊόντος της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου.

Με βάση τη συμφωνία με τους Ευρωπαίους εταίρους, οι αρχές έχουν δεσμευτεί να διατηρήσουν επαρκή ρευστότητα στο τραπεζικό σύστημα, εφόσον η Ελλάδα εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της στο πλαίσιο του προγράμματος του ΕΜΣ. Η αποφασιστική εφαρμογή των μέτρων που συμφωνήθηκαν στο πλαίσιο του νέου προγράμματος του ΕΜΣ θα επιτρέψει στην ΕΚΤ να επαναφέρει την εξαίρεση των χρεογράφων που έχει εκδώσει το Ελληνικό Δημόσιο και θα σηματοδοτήσει το σταδιακό επαναπατρισμό των καταθέσεων στο τραπεζικό σύστημα, το οποίο είναι μια σημαντική προτεραιότητα για τον Όμιλο, και την εκ νέου πρόσβαση στις αγορές για άντληση ρευστότητας.

Μετά τα αποτελέσματα της ΣΑ και σύμφωνα με το νέο πλαίσιο ανακεφαλαιοποίησης που τέθηκε σε ισχύ με το Νόμο 4340/2015, η Τράπεζα προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους € 2.039 εκατ., η οποία καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από τις αγορές. Ως αποτέλεσμα, ο Όμιλος ενίσχυσε περαιτέρω την κεφαλαιακή του βάση και ο CET 1 ανήλθε στο 17% στο τέλος Δεκεμβρίου 2015.

Θέση Εταιρείας

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

Εκτίμηση για τη συνέχιση της δραστηριότητας

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη τους παραπάνω παράγοντες που σχετίζονται με την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου και την αναμενόμενη συνέχιση της πρόσβασης στο μηχανισμό χρηματοδότησης του Ευρωσυστήματος στο προσεχές μέλλον, και παρά τις υφιστάμενες αβεβαιότητες για την ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης του τρέχοντος οικονομικού προγράμματος και τις τρέχουσες εξελίξεις στην Ελλάδα, θεωρεί ότι οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και συνεπώς της Εταιρείας, μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

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

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2015 και 2014, εξαιρουμένων εκείνων που παρατίθενται παρακάτω. Τα συγκριτικά στοιχεία, όπου κρίθηκε αναγκαίο, έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση που υιοθέτησε η Εταιρεία για την παρούσα χρήση.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα και νέες διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε πρότυπα και νέες διερμηνείες, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και την Επιτροπή Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2015:

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2011-2013

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε τρία ΔΠΧΑ, ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Σ Δ Λ Π, ως ακολούθως:

- Διευκρινίζουν ότι το ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» εξαιρεί από το πεδίο εφαρμογής του τη λογιστική αντιμετώπιση του σχηματισμού ενός από κοινού ελεγχόμενου σχήματος στις οικονομικές καταστάσεις του από κοινού ελεγχόμενου σχήματος.
- Διευκρινίζουν ότι η εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας» για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε συμψηφισμένη βάση, αφορά τα συμβόλαια, τα οποία εντάσσονται στο πεδίο εφαρμογής και αντιμετωπίζονται λογιστικά σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» ή του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ανεξαρτήτως εάν πληρούν τους ορισμούς των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σύμφωνα με το ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση».
- Αναφέρονται στην αλληλεξάρτηση του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και του ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα», διευκρινίζοντας στο τελευταίο ότι η εταιρεία θα πρέπει να εξετάσει εάν: (α) το αποκτηθέν ακίνητο αποτελεί επενδυτικό ακίνητο στα πλαίσια του ΔΛΠ 40 και (β) η απόκτηση του επενδυτικού ακινήτου αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων, όπως αυτή ορίζεται στο ΔΠΧΑ 3.

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

ΕΔΔΠΧΑ 21, Εισφορές

Η διερμηνεία διευκρινίζει ότι μία εταιρεία αναγνωρίζει μία υποχρέωση για εισφορά, που δεν είναι φόρος εισοδήματος, όταν η δραστηριότητα που προκαλεί την πληρωμή, όπως προσδιορίζεται από τη σχετική νομοθεσία, λαμβάνει χώρα. Διευκρινίζει, επίσης, ότι η υποχρέωση για την εισφορά αναγνωρίζεται σταδιακά μόνο εάν η δραστηριότητα που προκαλεί την καταβολή της εισφοράς πραγματοποιείται κατά την διάρκεια μίας χρονικής περιόδου, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία. Όταν η υποχρέωση εισφοράς προκύπτει με την επίτευξη ενός ελαχίστου ορίου, για παράδειγμα ενός καθορισμένου ύψους εσόδων, η διερμηνεία διευκρινίζει ότι καμία υποχρέωση δεν πρέπει να αναγνωρίζεται πριν την επίτευξη του καθορισμένου ελάχιστου απαιτούμενου ορίου.

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

Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Εταιρεία

Ένα πλήθος νέων προτύπων και τροποποιήσεων σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2015, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί για χρήση στην Ευρωπαϊκή Ένωση ή η Εταιρεία δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

ΔΛΠ 1, Τροποποίηση - Γνωστοποιήσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016)

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

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

ΔΛΠ 7, Τροποποίηση – Γνωστοποιήσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση απαιτεί γνωστοποίηση πληροφοριών που επιτρέπουν στους χρήστες οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν μεταβολές στις υποχρεώσεις προερχόμενες από χρηματοδοτικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων τόσο των αλλαγών από ταμειακές ροές όσο και μη ταμειακές μεταβολές. Οι απαιτήσεις για γνωστοποιήσεις επιπροσθέτως ισχύουν για μεταβολές σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, όπως περιουσιακά στοιχεία που αντισταθμίζουν υποχρεώσεις προερχόμενες από χρηματοδοτικές δραστηριότητες, εάν οι ταμειακές ροές από αυτά τα περιουσιακά στοιχεία είχαν συμπεριληφθεί ή οι μελλοντικές ταμειακές ροές αυτών θα συμπεριληφθούν στις ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν παραδείγματα που παρουσιάζουν πώς μία εταιρεία μπορεί να πληροί τον σκοπό των υποχρεώσεων για γνωστοποιήσεις.

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

ΔΛΠ 12, Τροποποίηση - Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές χρεωστικών τίτλων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία στις οικονομικές καταστάσεις και σε κόστος για σκοπούς φορολογικούς μπορούν να επιφέρουν εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές. Επιπλέον, διευκρινίζει ότι η λογιστική αξία ενός στοιχείου ενεργητικού δεν θέτει όριο στην εκτίμηση για πιθανά μελλοντικά

φορολογητέα κέρδη και ότι κατά την σύγκριση εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών με μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη εξαιρούν φορολογικές μειώσεις προερχόμενες από τον αντιλογισμό αυτών των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38, Τροποποιήσεις- Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016)

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

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

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

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

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

ΔΛΠ 27, Τροποποίηση - Ατομικές οικονομικές καταστάσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016)

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

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

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

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

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

Ταξινόμηση και Επιμέτρηση

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

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

Απομείωση των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού

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

Το νέο μοντέλο απομείωσης εστιάζει στις μελλοντικές ζημιές και απαιτεί την αναγνώριση των αναμενόμενων ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο, σε αντιδιαστολή με το ΔΛΠ 39, το οποίο απαιτούσε την αναγνώριση ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο μόνον μετά την επέλευση ενός ζημιογόνου γεγονότος. Το ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει μία προσέγγιση «τριών σταδίων» η οποία βασίζεται στην μεταβολή της πιστωτικής ποιότητας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού από την αρχική τους αναγνώριση. Ως εκ τούτου, κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, για τα μη απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν έχει παρατηρηθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού τους κινδύνου από την αρχική τους αναγνώριση, οι σχετικές ζημιές από πιστωτικό κίνδυνο θα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα βάσει αυτών που αναμένονται σε χρονικό ορίζοντα 12-μηνου ('12-month expected credit losses'). Αν, ωστόσο, ο πιστωτικός κίνδυνος των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αυξηθεί σημαντικά σε σχέση με αυτόν κατά την αρχική τους αναγνώριση, τότε απαιτείται ο σχηματισμός πρόβλεψης για αναμενόμενες ζημιές από πιστωτικό κίνδυνο για την εναπομένουσα διάρκεια τους ('lifetime expected losses').

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

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

Λογιστική Αντιστάθμιση

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

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις διευθετούν μία ασυνέπεια μεταξύ των διατάξεων του ΔΠΧΑ 10 και του ΔΛΠ 28 σχετικά με την πώληση ή εισφορά των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και μιας συγγενούς εταιρείας ή κοινοπραξίας. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι αναγνωρίζεται ολόκληρο το κέρδος ή η ζημιά μιας συναλλαγής που περιλαμβάνει μία επιχείρηση, ενώ μερικό κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν αποτελούν μια επιχείρηση, ακόμα και αν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία είναι εντός θυγατρικής.

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

ΔΠΧΑ 11, Τροποποίηση - Από κοινού Συμφωνίες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016)

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

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

ΔΠΧΑ 15, Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

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

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

ΔΠΧΑ 16, Μισθώσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, το οποίο αντικαθιστά τις τρέχουσες οδηγίες του ΔΛΠ 17, η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, καταργείται και όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Οι μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται αναγνωρίζοντας την παρούσα αξία των πληρωτέων μισθωμάτων και απεικονίζονται είτε ως μισθωμένα στοιχεία ενεργητικού (right of use assets) ή μαζί με τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια. Επιπροσθέτως, αναγνωρίζεται χρηματοοικονομική υποχρέωση, εάν οι πληρωμές μισθωμάτων πραγματοποιούνται σταδιακά μέσα στον χρόνο, η οποία αντιπροσωπεύει την υποχρέωση πραγματοποίησης μελλοντικών πληρωμών για μισθώματα.

Επιπροσθέτως, ο χειρισμός του εξόδου από μισθώσεις εναρμονίζεται για όλες τις μισθώσεις των μισθωτών και η αναγνώριση του εξόδου στις λειτουργικές μισθώσεις βάσει της σταθερής μεθόδου, κατά το ΔΛΠ 17 αντικαθίσταται με έξοδο απόσβεσης για τα μισθωμένα στοιχεία ενεργητικού και έξοδο τόκου επί των υποχρεώσεων από την μίσθωση. Η αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού από τους μισθωτές δεν είναι υποχρεωτική για ορισμένες βραχυχρόνιας διάρκειας μισθώσεις καθώς και μισθώσεις χαμηλής αξίας στοιχείων ενεργητικού.

Σύμφωνα με το νέο πρότυπο μία μίσθωση ορίζεται ως ένα συμβόλαιο, ή μέρος συμβολαίου, που εμπερικλείει το δικαίωμα χρήσης ενός στοιχείου ενεργητικού (το υποκείμενο στοιχείο ενεργητικού) για μία χρονική περίοδο σε αντάλλαγμα τιμήματος.

Η Εταιρία εξετάζει επί του παρόντος την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές καταστάσεις.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

2.3 Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες

Οι επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο του κόστους. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί την μέθοδο της καθαρής θέσης διότι πληρούνται σωρευτικά τα ακόλουθα:

- Η Εταιρεία αποτελεί μια πλήρως κατεχόμενη θυγατρική μιας άλλης οικονομικής οντότητας,
- Οι μετοχές δεν είναι διαπραγματεύσιμες σε δημόσια αγορά,
- Η Εταιρεία δεν κατέθεσε, ούτε βρίσκεται στη διαδικασία κατάθεσης, των Οικονομικών καταστάσεων σε μια εποπτεύουσα αρχή ή ρυθμιστικό φορέα με σκοπό την έκδοση και προσφορά οποιασδήποτε κατηγορίας μέσων σε δημόσια αγορά,
- Η μητρική Εταιρεία δημοσιεύει ενοποιημένες καταστάσεις που είναι βάσει ΔΠΧΑ.

Οι ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της μητρικής εταιρείας, Eurobank Ergasias SA, δημοσιεύονται στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.eurobank.gr. Αναφορά για τις επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες γίνεται στην Σημείωση 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.4 Ενσώματα πάγια στοιχεία

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

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

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

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

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

Η λογιστική αξία ενός 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 1 – 5 έτη.

(β) Λοιπά άυλα πάγια στοιχεία – Συμβάσεις με πελάτες

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

2.6 Μισθώσεις

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

2.7 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

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

2.8 Επενδύσεις

Η Εταιρεία ταξινομεί τις επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση. Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά

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

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

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

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

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

Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, η σωρευμένη ζημιά, η οποία υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους αγοράς και της τρέχουσας εύλογης αξίας, μείον όποια ζημιά απομείωσης, η οποία έχει αναγνωριστεί στο παρελθόν στην κατάσταση αποτελεσμάτων, αφαιρείται από την καθαρή θέση και αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η ζημιά απομείωσης όσον αφορά τους συμμετοχικούς τίτλους, η οποία έχει αναγνωριστεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων δεν αντιστρέφεται.

2.9 Εμπορικές απαιτήσεις

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

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

2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.11 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.12 Τραπεζικά δάνεια

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

2.13 Φορολογία

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

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν 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.

2.14 Παροχές στο Προσωπικό

Το κόστος τρέχουσας υπηρεσίας και η δαπάνη τόκου αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα. Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων

εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

(i) Συνταξιοδοτικές υποχρεώσεις

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

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

(ii) Προγράμματα για συμμετοχή στα κέρδη και επιδόματα

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

2.15 Προβλέψεις

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

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

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

2.16 Αναγνώριση εσόδων

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

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

2.17 Διανομή μερισμάτων

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

2.18 Έξοδα από Τόκους

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

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

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

2.19 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

2.20 Συγκριτικά Στοιχεία

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

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

(ii) Κίνδυνος τιμών

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

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

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Οι απαιτήσεις από τρίτους πελάτες ανέρχονται σε **€ 48χιλ.** (2014: € 100χιλ.) και δεν υπάρχουν άλλες ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνηθισμένη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει να διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκές ύψος δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων. Η Διοίκηση πιστεύει ότι η εταιρεία δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη σε κίνδυνο ρευστότητας, εφόσον αναμένει

ότι η επιχείρηση θα συνεχίσει να επιφέρει σημαντικές εισροές και η Εταιρεία θα έχει τη δυνατότητα να εξασφαλίσει, εφόσον χρειάζεται, επιπλέον πιστωτικά όρια από τη μητρική εταιρεία της.

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

	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	1.437	1.790
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	-	-
	1.437	1.790

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

3.3 Εύλογες αξίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαχθεί ή μια υποχρέωση να εξοφληθεί, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων μερών σε μια συναλλαγή καθαρά εμπορικής βάσης. Η τιμή αγοράς, όπου υπάρχει μια ενεργή αγορά (όπως ένα αναγνωρισμένο χρηματιστήριο), είναι η καλύτερη ένδειξη της εύλογης αξίας ενός χρηματοοικονομικού μέσου. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχουν ενδεικτικές τιμές αγοράς, η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων υπολογίζεται χρησιμοποιώντας την παρούσα αξία ή άλλες μεθόδους αποτίμησης όπου όλες οι σημαντικές μεταβλητές είναι παρατηρήσιμες στην αγορά.

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

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

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

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

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

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

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

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

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

5. Ενσώματα Πάγια στοιχεία

	Οικόπεδα, κτίρια & βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	333	306	639
Πωλήσεις	-	(34)	(34)
Διαγραφές	(247)	-	(247)
Προσθήκες	-	1	1
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	86	273	359
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	(143)	(281)	(424)
Αποσβέσεις πωληθέντων	-	32	32
Αποσβέσεις διαγραφών	131	-	131
Αποσβέσεις χρήσης	(8)	(4)	(12)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	(20)	(253)	(273)
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2014	66	20	86
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	86	273	359
Προσθήκες	-	6	6
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	86	279	365
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	(20)	(253)	(273)
Αποσβέσεις χρήσης	(7)	(4)	(11)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	(27)	(257)	(284)
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2015	59	22	81

6. Άυλα Πάγια στοιχεία

	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (Συμβάσεις με πελάτες)	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	626	5.587	6.213
Προσθήκες	18	-	18
Απομείωση εύλογης αξίας	-	(3.271)	(3.271)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	644	2.316	2.960
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2014	(448)	(1.016)	(1.464)
Αποσβέσεις χρήσης	(64)	(762)	(826)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	(512)	(1.778)	(2.290)
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2014	132	538	670
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	644	2.316	2.960
Προσθήκες	15	-	15
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	659	2.316	2.975
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2015	(512)	(1.778)	(2.290)
Αποσβέσεις χρήσης	(43)	(108)	(151)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2015	(555)	(1.886)	(2.441)
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2015	104	430	534

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

Η Εταιρεία προχώρησε στην μεταβολή της λογιστικής εκτίμησης των άυλων πάγιων στοιχείων (συμβάσεις με πελάτες), με συνέπεια η νέα ωφέλιμη οικονομική ζωή να έχει εκτιμηθεί από τα 50 χρόνια στα 15 χρόνια, με αποτέλεσμα να επιβαρύνει τα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης κατά **€108χιλ** και της προηγούμενης χρήσης 2014 κατά **€762χιλ**.

Η Εταιρεία διενήργησε έλεγχο απομείωσης της αξίας των άυλων πάγιων στοιχείων (συμβάσεις εκτιμήσεων και μεσιτείας) και δεν εντόπισε περίπτωση απομείωσης των στοιχείων αυτών κατά την τρέχουσα χρήση.

7. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση περιλαμβάνουν:

	31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Μη εισηγμένα αξιόγραφα (μετοχές εταιρειών στην Ελλάδα):		
PROINDEX AE	18	18

8. Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες

	31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
ERB Property Services Sofia A.D. (Βουλγαρία)	377	377
ERB Property Services d.o.o (Σερβία)	94	-
Property Services S.A. (Ρουμανία)	85	-
	556	377

Το συνολικό ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην ERB Property Services Sofia A.D. (Βουλγαρία) ανέρχεται σε 20,00%.

Η Εταιρεία στις 11 Μαρτίου 2015, απέκτησε από την εταιρεία LAMDA Development – Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων το 19.9946% των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της (10.949 μετοχές ονομαστικής αξίας 10RON) της εταιρείας Eurobank Property Services (Ρουμανία), συνολικού τιμήματος **€85χιλ.** Το συνολικό ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην Eurobank Property Services (Ρουμανία) ανήλθε σε 20,00%.

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

9. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Εμπορικές απαιτήσεις	48	90
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	2.749	6.113
Λοιπές απαιτήσεις	58	73
	2.855	6.276

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

	31 Δεκεμβρίου 2015			
	0-6	6-12	12 μήνες	Σύνολο
	μήνες	μήνες	και άνω	
Εμπορικές απαιτήσεις	30	9	9	48
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	2.042	351	356	2.749
Λοιπές απαιτήσεις	58	-	-	58
	2.130	360	365	2.855

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

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

10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Ταμείο	1	2
Καταθέσεις όψεως διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	164	67
Καταθέσεις όψεως - εντοκος	3.378	2.177
	3.543	2.246

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

11. Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές (αξία σε €)	Σύνολο σε €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου και 31 Δεκεμβρίου 2014	20.000	665.800	665.800
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015	20.000	665.800	665.800

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι είκοσι χιλιάδες (20.000), με ονομαστική αξία €33,29 (2014: €33,29) ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών και ούτε κάποιος από τους υπαλλήλους της συμμετέχει στο πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών της μητρικής Εταιρείας.

12. Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό βάσει φορολογικών νόμων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2014	196	145	341
Μεταφορά σε κεφάλαιο	10	-	10
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	206	145	351
Μεταφορά από κέρδη εις νέο	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015	206	145	351

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

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

13. Αναβαλλόμενη Φορολογία

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

	31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μετά από 12 μήνες	325	253
	325	253
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να πληρωθούν μετά από 12 μήνες	(223)	(393)
	(223)	(393)
Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις/(υποχρεώσεις)	102	(140)

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως εξής:

	Χρήση που έληξε	
	31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Αρχή περιόδου	(140)	(1.126)
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημ. 22)	242	986
Τέλος περιόδου	102	(140)

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
1 Ιανουαρίου 2014	(1.290)
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	896
31 Δεκεμβρίου 2014	(394)
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	171
31 Δεκεμβρίου 2015	(223)

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

	Λοιπά
1 Ιανουαρίου 2014	163
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	90
31 Δεκεμβρίου 2014	253
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	72
31 Δεκεμβρίου 2015	325

14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Προμηθευτές	567	833
Προμηθευτές διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	166	13
Λοιπές υποχρεώσεις	493	592
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	211	334
	1.437	1.772

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

	31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 1η Ιανουαρίου		
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	59	36
Αναγνώριση αναλογιστικής ζημιάς/(κέρδους) σε λοιπά συνολικά έσοδα	9	6
	(1)	17
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 31η Δεκεμβρίου	67	59

Για τον σχηματισμό της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές : (α) επιτόκιο προεξόφλησης: 2.58% (β) μελλοντικές αυξήσεις μισθών: 1.60% και (γ) πληθωρισμός: 1.60%.

16. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Έσοδα από εκτιμήσεις	3.312	6.424
Έσοδα από διαχείριση τεχνικών έργων & ελέγχων	947	1.370
Έσοδα από μεσιτεία	329	215
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	192	171
Έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες	79	483
Σύνολο εσόδων από παροχή υπηρεσιών	4.859	8.663

17. Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Έξοδα εκτιμητών	(2.103)	(3.338)
Έξοδα σχετικά με διαχείριση έργων	(965)	(1.112)
Έξοδα μεσιτών	(152)	(221)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(67)	(350)
Έξοδα δημοσιεύσεων (μεσιτεία)	(43)	(43)
Σύνολο εξόδων σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	(3.330)	(5.064)

18. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Μισθοί και ημερομίσθια	(1.622)	(1.578)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(460)	(451)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(158)	(195)
Αποζημίωση προσωπικού λόγω εθελουσίας εξόδου	(36)	-
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.15)	(9)	(6)
Σύνολο αμοιβών και εξόδων προσωπικού	(2.285)	(2.230)

19. Λοιπά Έξοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Ενοίκια	(211)	(212)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(425)	(487)
Διάφορες προβλέψεις	-	-
Διάφορα έξοδα	(178)	(212)
Σύνολο λοιπών εξόδων	(814)	(911)

20. Αποσβέσεις

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ. 5)	(11)	(12)
Αποσβέσεις ασώματων πάγιων στοιχείων(Σημ. 6)	(151)	(826)
Σύνολο αποσβέσεων	(162)	(838)

21. Χρηματοοικονομικά Έσοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Έσοδα από τόκους	9	53
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	9	53

22. Φόρος Εισοδήματος

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Τρέχων φόρος	-	85
Προβλέψεις	-	15
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 13)	(243)	(986)
Σύνολο	(243)	(886)

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	
	2015	2014
Φορολογητέο κέρδος προ φόρων	(1.723)	(3.598)
Φόρος εισοδήματος με φορολογικό συντελεστή 29%(2014: 26%)	(499)	(936)
Επίδραση από μεταβολή φορολογικού συντελεστή	22	-
Προβλέψεις	-	15
Λοιπά (μη αναγνωρισμένες φορολογικές ζημιές)	234	35
Συνολικός Φόρος	(243)	(886)

Ο ελληνικός συντελεστής φορολογίας για την χρήση 2015 είναι 29% (2014: 26%).

Φορολογικό πιστοποιητικό και ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α) όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994) οι Ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου του 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση 1159/2011, δεκαοκτώ μήνες μετά την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού χωρίς διατύπωση επιφύλαξης και υπό την προϋπόθεση ότι ενδεχόμενοι επανέλεγχοι των φορολογικών αρχών δεν έχουν επιφέρει άλλα φορολογικά θέματα, ο έλεγχος θεωρείται περαιωμένος. Επιπρόσθετοι φορολογικοί έλεγχοι, βάσει του άρθρου 82 του Νόμου 2238/1994 (όπως ίσχυε για τις χρήσεις 2011 - 2013) ενδέχεται να διενεργούνται σε περίπτωση εντοπισμού φορολογικών παραβάσεων από ελέγχους του Υπουργείου Οικονομικών (π.χ. παραβάσεις της νομοθεσίας περί ξεπλύματος χρήματος, πλαστών ή εικονικών τιμολογίων, συναλλαγές με μη υπαρκτές φορολογικά εταιρείες ή παραβάσεις της νομοθεσίας περί transfer pricing).

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές έως και τη χρήση 2009, δεν έχει ελεγχθεί για τη χρήση 2010 και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης για τις χρήσεις 2011-2014. Ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2015 από ορκωτούς ελεγκτές βρίσκεται σε εξέλιξη.

Σύμφωνα με την ανωτέρω φορολογική νομοθεσία και την Υπουργική Απόφαση 1159/2011 και λαμβάνοντας υπόψη τις σχετικές προϋποθέσεις, ο φορολογικός έλεγχος για τις χρήσεις 2011 έως και 2013 για την Εταιρεία θεωρείται περαιωμένος, όπως αναφέρεται παραπάνω. Για τις χρήσεις 2014 και εφεξής, σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1006/2016 του Υπουργείου Οικονομικών που αποδέχεται τη γνωμοδότηση υπ' αριθμ. 256/2015 του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, οι εταιρείες για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και πρόστιμων στο πλαίσιο των νομοθετικών περιορισμών (5 χρόνια από τη λήξη της χρήσης στην οποία η φορολογική δήλωση θα πρέπει να έχει υποβληθεί).

23. Μερίσματα

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

24. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Φόροι:

Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη φορολογικά χρήση του 2010 και για τις χρήσεις 2014 και εφεξής.

Επίδικες υποθέσεις :

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

25. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις

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

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

	31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Εντός ενός έτους	274	286
Από ένα μέχρι πέντε έτη	710	980
Μετά από πέντε έτη	540	560
	1.524	1.826

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Το Μάιο του 2014, μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας η οποία καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από θεσμικούς και λοιπούς επενδυτές, το ποσοστό των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου που κατείχε το ΤΧΣ, ο ελέγχων μέτοχος της Τράπεζας έως εκείνη την ημερομηνία, μειώθηκε από 95,23% σε 35,41%. Επομένως, από εκείνη την ημερομηνία, το ΤΧΣ, θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Τράπεζα. Το Νοέμβριο του 2015, μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας, η οποία καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από θεσμικούς και λοιπούς επενδυτές, το ποσοστό των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου που κατείχε το ΤΧΣ μειώθηκε σε 2,38%.

Στο πλαίσιο του Νόμου 3864/2010, όπως είναι σε ισχύ, το ΤΧΣ ασκεί τα δικαιώματα ψήφου του στη Γενική Συνέλευση της Τράπεζας μόνο για αποφάσεις που αφορούν στην τροποποίηση του

καταστατικού της Τράπεζας, περιλαμβανομένης της αύξησης ή μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας ή της παροχής σχετικής εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο της Τράπεζας, αποφάσεις σχετικές με συγχωνεύσεις, διασπάσεις, μετατροπές, αναβιώσεις, παράταση της διάρκειας ή διάλυσης της Τράπεζας, τη μεταβίβαση στοιχείων ενεργητικού (περιλαμβανομένης της πώλησης θυγατρικών), ή για οποιοδήποτε άλλο θέμα απαιτείται έγκριση με αυξημένη πλειοψηφία σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 2190/1920.

Επιπλέον, την 4 Δεκεμβρίου 2015 η Τράπεζα υπέγραψε μία νέα σύμβαση πλαισίου συνεργασίας με το ΤΧΣ, η οποία αντικατέστησε την προηγούμενη σύμβαση που είχε υπογραφεί την 26 Αυγούστου 2014, η οποία ρυθμίζει, μεταξύ άλλων, (α) την εταιρική διακυβέρνηση της Τράπεζας, (β) το σχέδιο αναδιάρθρωσης της Τράπεζας και την παρακολούθηση αυτού, (γ) την παρακολούθηση της εφαρμογής του πλαισίου διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων δανείων και την παρακολούθηση της απόδοσης της Τράπεζας στη διαχείριση αυτών, (δ) την εξειδίκευση για την Τράπεζα των ουσιωδών υποχρεώσεων που προβλέπονται στον Νόμο 3864/2010 και τις περιπτώσεις μετατροπής των υπό περιορισμούς δικαιωμάτων ψήφου του ΤΧΣ σε πλήρη, (ε) την παρακολούθηση του πραγματικού προφίλ κινδύνου της Τράπεζας συγκρινόμενο με την εγκεκριμένη στρατηγική κινδύνου και κεφαλαίου, (στ) τη συναίνεση του ΤΧΣ για τη στρατηγική κινδύνου και κεφαλαίου του Ομίλου της Τράπεζας και για τη στρατηγική, την πολιτική και τη διακυβέρνηση του Ομίλου της Τράπεζας σχετικά με τη διαχείριση των καθυστερούμενων και μη εξυπηρετούμενων δανείων και (ζ) τα καθήκοντα, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του εκπρόσωπου του ΤΧΣ στο Διοικητικό Συμβούλιο της Τράπεζας. Λαμβάνοντας υπόψη τους όρους της αναθεωρημένης σύμβασης πλαισίου συνεργασίας, το ΤΧΣ θεωρείται ότι συνεχίζει να ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Τράπεζα.

Η Εταιρεία πραγματοποιεί συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και σε καθαρά εμπορική βάση.

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
α) Έσοδα		
Έσοδα από παρασχεθείσες υπηρεσίες		
Μητρική	4.021	7.600
Θυγατρικές της μητρικής	525	482
Σύνολο	4.546	8.082
β) Λοιπά λειτουργικά έξοδα	2015	2014
Μητρική	(850)	(830)
Θυγατρικές της μητρικής	(212)	(161)
Σύνολο	(1.062)	(991)
γ) Χρηματοοικονομικά έσοδα	2015	2014
Έσοδα από τραπεζικές καταθέσεις - Μητρική	9	53
δ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης	2015	2014
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	(345)	(350)

στ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31 Δεκεμβρίου	
	2015	2014
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 9)		
Μητρική	2.439	5.796
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	310	317
Σύνολο	2.749	6.113
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 14)		
Μητρική	180	239
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	31	95
Σύνολο	211	334
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 10)		
Μητρική	3.542	2.244
Σύνολο	3.542	2.244

ζ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

27. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Δεν υπήρχαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού.