



Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.

Οικονομικές Καταστάσεις

για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.
ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1/1-31/12/2006**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η εικοστή πρώτη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2006 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2006.

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 Πληροφόρησης. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2006. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση της 14 Μαρτίου 2007.

Σας παραθέτουμε στη συνέχεια τα στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση 2006:

- Την 31/12/2006 το ύψος δανεισμού της εταιρείας από την Τράπεζα EFG EUROBANK ERGASIAS A.E. ανερχόταν σε €6.500 χιλιάδες 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 2006 πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών €8.141 χιλιάδες έναντι €6.495 χιλιάδες το 2005.
- Το προσωπικό της εταιρείας την 31/12/2006 ανερχόταν σε 46 άτομα.
- Για τη χρήση του 2007 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.

Νέα Ιωνία, 14 Μαρτίου 2007

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
1 Γενικές πληροφορίες.....	9
2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών	9
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών	9
2.2 Μετατροπή ξένου νομίσματος	11
2.3 Ενσώματα πάγια στοιχεία	11
2.4 Άυλα πάγια στοιχεία	12
2.5 Μισθώσεις.....	12
2.6 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	12
2.7 Επενδύσεις	13
2.8 Εμπορικές απαιτήσεις	13
2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14
2.10 Μετοχικό κεφάλαιο.....	14
2.11 Τραπεζικά δάνεια	14
2.12 Αναβαλλόμενη φορολογία	14
2.13 Προβλέψεις	14
2.14 Αναγνώριση εσόδων	15
2.15 Διανομή μερισμάτων	15
2.16 Έξοδα από Τόκους.....	15
2.17 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων.....	15
3 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	15
3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	15
3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου	16
4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	17
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	17
5 Ενσώματα Πάγια.....	18
6 Ασώματα Πάγια	19
7 Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	19
8 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις	20
9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	20
10 Μετοχικό Κεφάλαιο	20
11 Λοιπά Αποθεματικά	21
12 Δάνεια.....	21
13 Αναβαλλόμενη Φορολογία Εισοδήματος	22
14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	23
15 Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	23
16 Έσοδα.....	24
17 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού.....	24
18 Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες.....	24
19 Χρηματοοικονομικά Έξοδα	24
20 Φόρος Εισοδήματος	25

21	Μερίσματα ανά μετοχή.....	25
22	Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	25
23	Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	26
24	Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις	26
25	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	26
26	Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού.....	28
	Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	29

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

Ισολογισμός – Εταιρικά Στοιχεία

	Σημειώσεις	31 Δεκεμβρίου	
		2006	2005
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	5	337	29
Ασώματα πάγια στοιχεία	6	5.432	5.520
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	7	246	246
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	13	-	-
		6.015	5.795
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	3.754	3.009
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	798	800
		4.552	3.809
Σύνολο Ενεργητικού		10.567	9.604
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	587	587
Λοιπά αποθεματικά	11	232	220
Κέρδη εις νέο		1.073	856
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.892	1.663
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	13	747	402
		747	402
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	1.421	1.039
Φόρος εισοδήματος		7	-
Δάνεια	12	6.500	6.500
		7.928	7.539
Σύνολο υποχρεώσεων		8.675	7.941
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		10.567	9.604

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

Κατάσταση αποτελεσμάτων - Εταιρικά Στοιχεία

	Σημειώσεις	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2006	2005
Έσοδα	16	8.141	6.495
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	(2.203)	(1.370)
Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	18	(4.012)	(2.646)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	5	(15)	(31)
Αποσβέσεις άυλων παγίων στοιχείων	6	(134)	(133)
Λοιπά έσοδα		27	-
Λοιπά έξοδα		(682)	(531)
Λειτουργικά κέρδη		1.122	1.784
Έσοδα από τόκους		1	1
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	(302)	(256)
Κέρδη προ φόρων		821	1.529
Φόρος Εισοδήματος	20	(592)	(432)
Καθαρά κέρδη χρήσης		229	1.097

Οι παρούσες συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 14 Μαρτίου 2007 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

Χαράλαμπος Κύρκος

Αριστοτέλης Καρυτινός

Ηλίας Παπαηλιόπουλος

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών

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 1/1/2005		587	165	(186)	566
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	1.097	1.097
Μεταφορά σε αποθεματικά	11	-	55	(55)	-
Υπόλοιπο 31/12/2005		587	220	856	1.663
Υπόλοιπο 1/1/2006		587	220	856	1.663
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	229	229
Μεταφορά σε αποθεματικά	11	-	12	(12)	-
Υπόλοιπο 31/12/2006		587	232	1.073	1.892

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

Κατάσταση ταμειακών ροών – Εταιρικά Στοιχεία

	Σημειώσεις	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2006	2005
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	22	1.062	722
Κατεβλήθης φόρος εισοδήματος		(394)	-
Καταβληθείς τόκοι		(302)	(256)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		366	466
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων παγίων στοιχείων	5	(323)	(31)
Αγορές ασώματων παγίων στοιχείων	6	(46)	(58)
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση		-	(246)
Τόκοι εισπραχθέντες		1	1
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(368)	(334)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αναληφθέντα δάνεια		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		-	-
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης		(2)	132
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		800	668
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	9	798	800

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, στο πλαίσιο της διεύρυνσης των παρεχόμενων υπηρεσιών της, εγκαινίασε το 2006 ένα εξειδικευμένο τμήμα στις αγοραπωλησίες κύριας και εξοχικής/ δευτερεύουσας κατοικίας.

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

Το προσωπικό της εταιρείας την 31/12/2006 ανερχόταν σε 46 άτομα (31/12/2005: 40 άτομα).

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 14 Μαρτίου 2007.

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

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.

α) ΔΠΧΠ, τα οποία δεν είναι ακόμα υποχρεωτικά αλλά είναι σχετικά με τις λειτουργίες της Εταιρείας

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. Το πρότυπο αυτό δεν πρόκειται να επηρεάσει σημαντικά την ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων της Εταιρείας, αλλά πρόκειται να εισάγει νέες γνωστοποιήσεις σε σχέση με αυτά.

β) ΔΠΧΠ, τροποποιήσεις και διερμηνείες, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσης χρήσης αλλά δεν είναι σχετικά με τις λειτουργίες της Εταιρείας.

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

Τα παρακάτω πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2006 ή μεταγενέστερα αλλά δεν είναι σχετικά με τις λειτουργίες της Εταιρείας:

- ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση), Παροχές Προσωπικού,
- ΔΛΠ 21 (Τροποποίηση), Καθαρή Επένδυση σε Εκμετάλλευση στο Εξωτερικό,
- ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση), Λογιστική Αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών για τον υπολογισμό ενδοεταιρικών συναλλαγών,
- ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση), Επιλογή Εύλογης Αξίας,
- ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΠ 4 (Τροποποίηση), Συμβόλαια Χρηματοοικονομικής Εγγύησης,
- ΔΠΧΠ 1 (Τροποποίηση), Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης,
- ΔΠΧΠ 6 (Τροποποίηση), Έρευνα και Αξιολόγηση Ορυκτών Πόρων,
- Διερμηνεία 4 Προσδιορισμός επιχειρηματικών συμφωνιών που περιλαμβάνουν χρηματοδοτική μίσθωση,
- Διερμηνεία 5, Δικαιώματα σε Συμμετοχές σε Ταμεία Θέσης Εκτός Λειτουργίας, Αποκατάστασης και Περιβαλλοντικής Αποκατάστασης,
- Διερμηνεία 6, Υποχρεώσεις που προκύπτουν από την συμμετοχή σε συγκεκριμένες αγορές – Ηλεκτρικός και Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός προς απόρριψη,

γ) ΔΠΧΠ και τροποποιήσεις, οι οποίες δεν είναι ακόμα υποχρεωτικές και δεν είναι σχετικές με τις λειτουργίες της Εταιρείας.

Τα παρακάτω πρότυπα και τροποποιήσεις (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π.) έχουν δημοσιευτεί και είναι υποχρεωτικές για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Μαρτίου 2006 ή μεταγενέστερα αλλά δεν είναι σχετικά με τις λειτουργίες της Εταιρείας:

- ΔΠΧΠ 8, Λειτουργικοί τομείς δραστηριότητας (Ισχύει από 1.1.2009). Το ΔΠΧΠ 8 προσδιορίζει τον τρόπο που πρέπει μια οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με τους τομείς δραστηριότητας στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και, ως επακολουθούσα τροποποίηση του ΔΛΠ 34 Ενδιάμεση οικονομική έκθεση, απαιτεί μια οικονομική οντότητα να γνωστοποιεί επιλεγμένες πληροφορίες σχετικά με τους τομείς δραστηριότητάς της στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Επίσης, το ΔΠΧΠ 8 ορίζει τις απαιτήσεις για σχετικές γνωστοποιήσεις προϊόντων και υπηρεσιών, γεωγραφικές περιοχές και σημαντικούς πελάτες. Το ΔΠΧΠ 8 αντικαθιστά το ΔΛΠ 14 Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα. Το πρότυπο δεν αναμένεται να επηρεάσει ουσιωδώς την Εταιρεία.
- ΕΔΔΠΧΠ 7, Εφαρμόζοντας την Προσέγγιση της Αναδιατύπωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 29, Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες (Ισχύει από 1.3.2006). Το ΕΔΔΠΧΠ 7 παρέχει οδηγίες σχετικά με την εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΛΠ 29 σε μια λογιστική περίοδο όπου μια οικονομική οντότητα εξακριβώνει την ύπαρξη υπερπληθωρισμού στο οικονομικό περιβάλλον όπου δραστηριοποιείται, το οποίο δεν ήταν υπερπληθωριστικό στην προηγούμενη λογιστική περίοδο. Εφόσον η Εταιρεία δεν έχει ως λειτουργικό νόμισμα αυτό κάποιου υπερπληθωριστικού οικονομικού περιβάλλοντος, το ΕΔΔΠΧΠ 7 δεν είναι σχετικό με τις λειτουργίες της Εταιρείας.
- ΕΔΔΠΧΠ 8, Πεδίο Εφαρμογής ΔΠΧΠ 2 (Ισχύει για ετήσιες χρήσεις που ξεκινούν από 1.3.2006 και μεταγενέστερα). Το ΕΔΔΠΧΠ 8 απαιτεί την εξέταση συναλλαγών που αφορούν σε έκδοση συμμετοχικών τίτλων – όπου ο προσδιορισμένος διακανονισμός που λαμβάνεται είναι μικρότερος από την εύλογη αξία των συμμετοχικών τίτλων που εκδόθηκαν – ώστε να επιβεβαιωθεί εάν οι συναλλαγές αυτές περιλαμβάνονται στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 2. Το ΕΔΔΠΧΠ 8 δεν αναμένεται να επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

- ΕΔΔΠΧΠ 9, Επανεξέταση των Ενσωματωμένων Παραγώγων (Ισχύει για ετήσιες χρήσεις που ξεκινούν από 1.6.2006 και μεταγενέστερα). Το ΕΔΔΠΧΠ 9 απαιτεί την εξέταση για τον διαχωρισμό ενός ενσωματωμένου παραγώγου από το κύριο συμβόλαιο και την λογιστική αντιμετώπιση ως παραγώγου όταν η οικονομική οντότητα καθίσταται για πρώτη φορά ένας εκ των συμβαλλομένων στο συμβόλαιο. Μεταγενέστερη επανεξέταση απαγορεύεται εκτός εάν υπάρξουν αλλαγές στους όρους του συμβολαίου, οι οποίες επηρεάζουν σημαντικά τις ταμιακές ροές. Το ΕΔΔΠΧΠ 9 δεν είναι σχετικό με τις λειτουργίες της Εταιρείας.
- ΕΔΔΠΧΠ 10, Ενδιάμεση Οικονομική Θέση και Απομείωση Αξίας (Ισχύει για ετήσιες χρήσεις που ξεκινούν από 1.11.2006 και μεταγενέστερα). Το ΕΔΔΠΧΠ 10 απαγορεύει μια ζημία απομείωσης για υπεραξία, επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους και επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία απεικονίζονται σε κόστος, η οποία αναγνωρίστηκε σε ενδιάμεσες περιόδους να αναστραφεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία ισολογισμού. Το ΕΔΔΠΧΠ 10 δεν αναμένεται να επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.
- ΕΔΔΠΧΠ 11 ΔΠΧΠ 2 – Όμιλος και Συναλλαγές με Ίδιες Μετοχές (Ισχύει για ετήσιες χρήσεις που ξεκινούν από 1.3.2007 και μεταγενέστερα). Το ΕΔΔΠΧΠ αναφέρεται σε δύο θέματα. Το πρώτο αφορά το κατά ποσό οι παρακάτω συναλλαγές θα πρέπει να αντιμετωπίζονται λογιστικά ως διακανονισμός με συμμετοχικούς τίτλους είτε ως διακανονισμός τοις μετρητοίς σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΠ 2: α) μία οικονομική οντότητα παραχωρεί στους υπαλλήλους της το δικαίωμα να αποκτήσουν συμμετοχικούς τίτλους της οντότητας (π.χ. μετοχικά δικαιώματα προαίρεσης), και είτε διαλέγει είτε υποχρεούται να αγοράσει συμμετοχικούς τίτλους (δηλαδή ίδιες μετοχές) από κάποιο άλλο μέρος, ώστε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της προς τους υπαλλήλους; και β) στους υπαλλήλους κάποιας οικονομικής οντότητας έχουν παραχωρηθεί δικαιώματα για απόκτηση συμμετοχικών τίτλων της οντότητας (π.χ. μετοχικά δικαιώματα προαίρεσης), είτε από την ίδια την οντότητα είτε από τους μετόχους της, και οι μέτοχοι της εταιρείας παρέχουν τον αναγκαίο αριθμό των συμμετοχικών τίτλων. Η διερμηνεία καλύπτει τον τόπο με τον οποίο πρέπει οι παραπάνω καθοριζόμενες από την τιμή της μετοχής αμοιβές να αντιμετωπίζονται λογιστικά στις οικονομικές καταστάσεις της θυγατρικής η οποία λαμβάνει υπηρεσίες από τους υπαλλήλους. Το ΕΔΔΠΧΠ 10 δεν αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τις οικονομικές καταστάσεις 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 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.

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:

- Βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων 8 έτη, σύμφωνα με την διάρκεια του συμβολαίου ή της ωφέλιμης ζωής εάν μικρότερη
- Λοιπά έπιπλα και εξοπλισμός 1 – 4 έτη

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

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

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

2.4 Άυλα πάγια στοιχεία

(α) Λογισμικά προγράμματα

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

(β) Λοιπά άυλα πάγια στοιχεία – Συμβάσεις με πελάτες

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

2.5 Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής

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

2.6 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

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

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

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

2.7 Επενδύσεις

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

Οι αγορές και πωλήσεις των επενδύσεων καταχωρούνται κατά την ημερομηνία συναλλαγής, δηλαδή την ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο ενεργητικού. 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 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.

2.8 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξοφλησης 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.

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

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

2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.10 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.11 Τραπεζικά δάνεια

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

2.12 Αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

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

2.13 Προβλέψεις

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

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

Σε εκείνες τις περιπτώσεις όπου η Εταιρεία, ως μισθωτής, είναι βάσει συμβολαίου υποχρεωμένη να επαναφέρει το μισθωμένο ακίνητο σε μια συμφωνηθείσα κατάσταση, πριν από την παράδοση στον εκμισθωτή, πραγματοποιείται μια πρόβλεψη για το κόστος αυτό.

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

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

2.14 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από διαχείριση ακινήτων, 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.

2.15 Διανομή μερισμάτων

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

2.16 Έξοδα από Τόκους

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

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

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

2.17 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

3 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνος τιμών και κίνδυνο 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.

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

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

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

(ii) Κίνδυνος τιμών

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

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

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια (Σημείωση 12). Τα δάνεια με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

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

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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.

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν 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. 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. 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

5 Ενσώματα Πάγια

	Οικόπεδα, κτίρια & βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2005			
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
Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2006			
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	-	29	29
Προσθήκες	230	93	323
Πωλήσεις	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	(1)	(14)	(15)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2006	229	108	337
31 Δεκεμβρίου 2006			
Κόστος	230	154	384
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(1)	(46)	(47)
Αναπόσβεστη αξία	229	108	337

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

6 Ασώματα Πάγια

	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (Συμβάσεις με πελάτες)	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2005			
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
Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2006			
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2006	55	5.465	5.520
Προσθήκες	46	-	46
Πωλήσεις	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	(22)	(112)	(134)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2006	79	5.353	5.432
31 Δεκεμβρίου 2006			
Κόστος	122	5.586	5.708
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(43)	(233)	(276)
Αναπόσβεστη αξία	79	5.353	5.432

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

7 Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

31 Δεκεμβρίου 2005	246
31 Δεκεμβρίου 2006	<u>246</u>

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

8 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Εμπορικές απαιτήσεις	383	902
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	2.723	1.810
Λοιπές απαιτήσεις	648	297
	3.754	3.009

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

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

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

9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Ταμείο	6	9
Καταθέσεις όψεως	792	791
	798	800

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

10 Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών (χιλ)	Κοινές μετοχές (αξία)	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου και 31 Δεκεμβρίου 2005	20	587	587
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2006	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

11 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό βάσει φορολογικών νόμων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2004	19	146	165
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	55	-	55
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005	74	146	220
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	12	-	12
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2006	86	146	232

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

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

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

12 Δάνεια

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

	31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
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 επανατοίμησης περιορίζονται σε μία μέγιστη περίοδο επανατοίμησης διάρκειας 180 ημερών.

Τα πραγματικά επιτόκια που καταβλήθηκαν έχουν ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Τραπεζικά δάνεια	4,64%	3,94%

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.

13 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	
	2006	2005
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μετά από 12 μήνες	33	127
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μέσα σε 12 μήνες	-	-
	33	127
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να πληρωθούν μετά από 12 μήνες	(780)	(529)
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να πληρωθούν μέσα σε 12 μήνες	-	-
	(780)	(529)
Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(747)	(402)

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως εξής:

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Αρχή περιόδου	(402)	30
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(345)	(432)
Τέλος περιόδου	(747)	(402)

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 2005	277	277
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	252	252
31 Δεκεμβρίου 2005	529	529
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	251	251
31 Δεκεμβρίου 2006	780	780

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

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

	Φορολογικές Ζημιές	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2005	307	307
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	(180)	(180)
31 Δεκεμβρίου 2005	127	127
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	(94)	(94)
31 Δεκεμβρίου 2006	33	33

14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Προμηθευτές	720	454
Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από τη υπηρεσία (Σημείωση 15)	56	44
Λοιπές υποχρεώσεις	599	450
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 25)	46	91
	1.421	1.039

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

15 Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Μεταβολή στην πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 31 Δεκεμβρίου

	2006	2005
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 1η Ιανουαρίου	44	35
Κόστος για τη χρήση	12	9
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 31η Δεκεμβρίου	56	44

Αναλογιστικές παραδοχές

	31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές (εκφρασμένες σε μέσους όρους)	%	%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	4,25	4,50
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	3,50	4,00
Πληθωρισμός	2,50	3,00

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

16 Έσοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Έσοδα από εκτιμήσεις	6.807	5.392
Έσοδα από διαχείριση τεχνικών έργων	235	-
Έσοδα από μεσιτεία	896	1.070
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων τρίτων	203	33
	8.141	6.495

17 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Μισθοί και ημερομίσθια	1.228	1.035
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	239	192
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	215	135
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13	8
Bonus προς τους υπαλλήλους	508	-
Σύνολο αμοιβών και εξόδων προσωπικού	2.203	1.370

18 Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Έξοδα εκτιμητών	3.451	2.646
Έξοδα σχετικά με διαχείριση έργων	107	-
Έξοδα μεσιτών	287	-
Έξοδα δημοσιεύσεων (μεσιτεία)	102	-
Λοιπά έξοδα	15	-
Μεσιτικά έξοδα	50	-
Σύνολο εξόδων σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	4.012	2.646

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της διεύρυνσης των παρεχόμενων υπηρεσιών της, εγκαίνιασε το 2006 ένα εξειδικευμένο τμήμα στις αγοραπωλησίες κύριας και εξοχικής/ δευτερεύουσας κατοικίας.

19 Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Τόκοι δανείων	302	256
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	302	256

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

20 Φόρος Εισοδήματος

	31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Τρέχων φόρος	(247)	-
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 13)	(345)	(432)
Σύνολο	(592)	(432)

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	
	2006	2005
Φορολογητέο κέρδος προ φόρων	821	1.529
Φόρος εισοδήματος με φορολογικό συντελεστή 29% (2005-32%)	(238)	(489)
Φορολογική επίδραση των εξόδων που δε φορολογούνται	(153)	-
Φόρος εισοδήματος λόγω διανομής κερδών 2005 στους υπαλλήλους	(239)	-
Λοιπά (Καθαρά)	38	57
Συνολικός Φόρος	(592)	(432)

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 διένειμε μερίσματα για το 2005. Το Διοικητικό Συμβούλιο πρότεινε τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2006.

22 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

	31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Καθαρό κέρδος χρήσης	229	1.097
Προσαρμογές για:		
Έσοδα από τόκους	(1)	(1)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	256
Φόρος	20	432
Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων στοιχείων	5, 6	164
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης	1.271	1.948
Αύξηση απαιτήσεων	(591)	(1.790)
Αύξηση υποχρεώσεων	382	564
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	1.062	722

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

23 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2005 και 2006. 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	
	2006	2005
Εντός ενός έτους	169	108
Από ένα μέχρι πέντε έτη	945	1.147
Μετά από πέντε έτη	753	367
	1.867	1.622

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	
	2006	2005
Έσοδα από παρασχεθείσες υπηρεσίες		
Μητρική	7.089	5.326
Θυγατρικές της μητρικής	604	69
Σύνολο	7.693	5.395

β) Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Μητρική	-	20

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

γ) Έξοδα εκτιμητών

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Μητρική	172	138
Θυγατρικές της μητρικής	13	-
Σύνολο	185	138

δ) Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Μητρική	7	1
Θυγατρικές της μητρικής	105	52
Σύνολο	112	53

ε) Χρηματοοικονομικά έξοδα από δανεισμό

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Τραπεζικά και ομολογιακά δάνεια		
Μητρική	302	256

στ) Πληρωμές για αγορά μετοχών

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Properties AEEAΠ)	-	245

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	507	193

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

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31 Δεκεμβρίου	
	2006	2005
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 8)		
Μητρική	2.560	1.509
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	163	301
Σύνολο	2.723	1.810
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 14)		
Μητρική	23	31
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	23	60
Σύνολο	46	91
Δάνεια (Σημείωση 12)		
Μητρική	6.500	6.500
Σύνολο	6.500	6.500
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημείωση 9)		
Μητρική	792	791
Σύνολο	792	791

θ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

26 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Δεν υπήρχαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού.

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.

Έκθεση επί των οικονομικών καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων ΑΕ (η «Εταιρεία»), που αποτελούνται από τον εταιρικό ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2006, και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιήληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές σημειώσεις.

Ευθύνη Διοίκησης για τις οικονομικές καταστάσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει το σχεδιασμό, την εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου που αφορά στην κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται σε απάτη ή λάθος. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει επίσης την επιλογή και εφαρμογή κατάλληλων λογιστικών πολιτικών και τη διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων, που είναι λογικές για τις περιστάσεις.

Ευθύνη Ελεγκτή

Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση γνώμης επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχο σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα που είναι εναρμονισμένα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν τη συμμόρφωσή μας με τους κανόνες δεοντολογίας και το σχεδιασμό και διενέργεια του ελέγχου μας με σκοπό την αποκόμιση εύλογης διασφάλισης ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για τη συγκέντρωση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι διαδικασίες επιλέγονται κατά την κρίση του ελεγκτή και περιλαμβάνουν την εκτίμηση του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, λόγω απάτης ή λάθους. Για την εκτίμηση του κινδύνου αυτού, ο ελεγκτής λαμβάνει υπόψη το σύστημα εσωτερικού ελέγχου που αφορά στην κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό το σχεδιασμό κατάλληλων ελεγκτικών διαδικασιών για τις περιστάσεις, αλλά όχι για την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων.

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα από κάθε ουσιώδη άποψη την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2006, την χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Ρυθμίσεων

Το περιεχόμενο της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου είναι συνεπές με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις.

Αθήνα, 15 Μαρτίου 2007

Ο Ορκωτός Ελεγκτής – Λογιστής
Κυριάκος Ριρής
Αρ Μ ΣΟΕΛ 12111
PricewaterhouseCoopers
Λ.Κηφισίας 268 – 152 32 Χαλάνδρι
Αρ Μ ΣΟΕΛ 113