



Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.

Οικονομική Έκθεση

για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013

Σινιόσογλου 6, 142 34 Νέα Ιωνία
www.eurobankpropertyservices.gr
Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 2296701000

Περιεχόμενα	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.....	20
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	22
5. Ενσώματα Πάγια στοιχεία.....	23
6. Άυλα Πάγια στοιχεία.....	24
7. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση.....	24
8. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις.....	25
9. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	25
10. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	26
11. Λοιπά Αποθεματικά.....	26
12. Αναβαλλόμενη Φορολογία.....	27
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	28
14. Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	28
15. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	29
16. Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες.....	29
17. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού.....	29
18. Λοιπά Έξοδα.....	29
19. Αποσβέσεις.....	30
20. Χρηματοοικονομικά Έσοδα.....	30
21. Φόρος Εισοδήματος.....	30
22. Μερίσματα.....	31
23. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	31
24. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις.....	31
25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	31
26. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού.....	33

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε., που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013, 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 Οικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

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

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών 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 οικονομικών καταστάσεων.

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2013 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

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



Αθήνα, 30 Μαΐου 2014

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Κυριάκος Ριής
ΑΜ ΣΟΕΛ 12111

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.
ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1/1-31/12/2013**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η εικοστή όγδοη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2013 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2013.

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 2013. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση την 29η Μαΐου 2014.

Σας παραθέτουμε στη συνέχεια τα στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση 2013.

Λειτουργικά κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας ανήλθαν σε € 296χιλ. έναντι € 1.628χιλ. το 2012 σημειώνοντας μείωση **-82%**. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην μείωση των εσόδων από εκτιμήσεις.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών: Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2013 πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών € 10.313χιλ. έναντι € 12.511χιλ. το 2012 σημειώνοντας μείωση **-18%**. Η μείωση των εσόδων οφείλεται κυρίως στην μείωση των εσόδων από εκτιμήσεις.

Λοιπά λειτουργικά έξοδα: Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2013 πραγματοποίησε έξοδα σχετικά με τις παρασχεθείσες υπηρεσίες € 6.104χιλ. έναντι € 7.040χιλ. το 2012 σημειώνοντας μείωση **-13%**. Τα λοιπά έξοδα ανήλθαν σε € 3.913χιλ. έναντι € 3.843χιλ. το 2012 σημειώνοντας αύξηση **2,0%**.

Η συνολική μείωση των λοιπών λειτουργικών εξόδων, πριν την δαπάνη του προγράμματος εθελουσίας εξόδου €224χιλ. στο τέλος του έτους ανέρχεται σε **-4%**, η οποία αντικατοπτρίζει την πολιτική της Διοίκησης για την μείωση των λοιπών λειτουργικών εξόδων της.

Χρηματοοικονομικά έσοδα: Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2013 ανήλθαν σε € 73χιλ. έναντι € 358χιλ. της προηγούμενης χρήσης σημειώνοντας μείωση **-80%**.

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31/12/2013 ανερχόταν σε 48 άτομα (2012: 53).

Προοπτικές

Στρατηγική της Εταιρείας είναι η διατήρηση της κυρίαρχης θέσης που κατέχει σήμερα στον τομέα της παροχής ενός πλήρους φάσματος ποιοτικών υπηρεσιών 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.

Επίπτωση της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα

Η Ελλάδα συμφώνησε ένα νέο πρόγραμμα χρηματοδότησης και αναδιάρθρωσης από κοινού με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) και τις χώρες μέλη της Ευρωζώνης κατά την συνάντηση του Eurogroup την 21 Φεβρουαρίου 2012. Το πρόγραμμα στήριξης αποσκοπούσε στην μείωση του λόγου δημοσίου χρέους προς ΑΕΠ σε ποσοστό κάτω του 120% έως το 2020.

Το νέο πρόγραμμα χρηματοδότησης και μεταρρυθμίσεων βελτίωσε την χρηματοοικονομική θέση και προοπτική της χώρας, μέσω της μείωσης του δημοσίου χρέους και του κόστους εξυπηρέτησής του από το 2012 και εντεύθεν.

Σε συνέχεια αυτών των εξελίξεων, και μετά την εφαρμογή/νομοθέτηση μιας μακράς λίστας διαρθρωτικών αλλαγών και μέτρων δημοσιονομικής λιτότητας για τα έτη 2013-16 από την Ελληνική Κυβέρνηση, το Eurogroup προχώρησε την 26 Νοεμβρίου 2012 σε συμφωνία για ένα σύνολο μέτρων με σκοπό την μείωση του λόγου δημοσίου χρέους προς ΑΕΠ σε ποσοστό 124% έως το 2020 και 110% το 2022. Αυτοί οι στόχοι της μείωσης του δημοσίου χρέους είναι σε αρμονία με την απαίτηση του Διεθνούς Χρηματοοικονομικού Ταμείου (ΔΝΤ) για βιωσιμότητα του δημοσίου χρέους.

Συνδεδεμένα μέρη

Ο Όμιλος EFG ήταν ο βασικός μέτοχος της Τράπεζας, κατέχοντας το 44,70% των κοινών με δικαίωμα ψήφου μετοχών της Τράπεζας έως την 23 Ιουλίου 2012. Το Μάιο του 2013 μετά την πλήρη κάλυψη της ανακεφαλαιοποίησης της Τράπεζας αξίας € 5.839 εκατ., το ΤΧΣ κατέστη ο ελέγχων μέτοχος καθώς και συνδεδεμένο μέρος της Τράπεζας. Τη 19 Ιουνίου 2013, το ΤΧΣ απέκτησε 3.789.317.358 κοινές μετοχές της Τράπεζας, με δικαίωμα ψήφου, που αντιπροσωπεύουν το 98,56% του κοινού μετοχικού κεφαλαίου της. Μετά την έκδοση 205.804.664 νέων κοινών μετοχών τον Ιούλιο, όπως αποφασίσθηκε κατά την Ετήσια Γενική Συνέλευση της 27 Ιουνίου 2013, το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει το ΤΧΣ στην Eurobank μειώθηκε σε 93,55%. Μετά την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου που εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 26 Αυγούστου 2013, το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου του ΤΧΣ αυξήθηκε σε 95,23%.

Την 12 Απριλίου 2014, η έκτακτη Γενική Συνέλευση αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Τράπεζας ύψους €2.864 εκατ..

Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών στις 9 Μαΐου 2014, το ποσοστό των κοινών με δικαίωμα ψήφου μετοχών που κατέχει το Ε.Τ.Χ.Σ στην Eurobank μειώθηκε από 95,23% σε 35,41%.

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		31.12.2013	31.12.2012
Δείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητας	Καθαρά Κέρδη πρό φόρων / Πωλήσεις	3,6%	15,9%
	Καθαρά Κέρδη μετά από φόρους / Πωλήσεις	-0,5%	13,0%
Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	956,0%	939,3%
	Σύνολο Υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	0,15	0,14
	Ενσώματα Πάγια & Αύλα περιουσιακά στοιχεία / Ίδια Κεφάλαια	21,2%	21,4%
	Κυκλοφορούν Περιουσιακά Στοιχεία / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	9,56	9,39

Νέα Ιωνία, 29 Μαΐου 2014

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Ισολογισμός

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου	
		2013	2012
		€'000	€'000
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	5	215	253
Άυλα πάγια στοιχεία	6	4.749	4.766
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	7	18	18
		4.982	5.037
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	5.764	5.291
Φόρος Εισοδήματος		1.125	1.293
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	14.993	15.114
		21.882	21.698
Σύνολο Ενεργητικού		26.864	26.735
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	649	587
Λοιπά αποθεματικά	11	341	342
Κέρδη εις νέο		22.423	22.539
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		23.413	23.468
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	14	36	29
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	1.126	928
		1.162	957
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	2.289	2.310
		2.289	2.310
Σύνολο υποχρεώσεων		3.451	3.267
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		26.864	26.735

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

	Σημειώσεις	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2013 €'000	2012 €'000
Έσοδα από λειτουργικές δραστηριότητες			
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	15	10.313	12.511
Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	16	(6.104)	(7.040)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα			
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	17	(2.760)	(2.672)
Λοιπά έξοδα	18	(944)	(949)
Αποσβέσεις	19	(209)	(222)
Λειτουργικά κέρδη		296	1.628
Έσοδα από τόκους		73	358
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	73	358
Κέρδη προ φόρων		369	1.986
Φόρος Εισοδήματος	21	(414)	(364)
Καθαρά κέρδη/(ζημιά) χρήσης		(45)	1.622
Λοιπά συνολικά εισοδήματα (Ζημιές) / Κέρδη που αναγνωρίζονται στα Ίδια Κεφάλαια σε σχέση με το ΔΛΠ19		(10)	(-)
Κέρδη/(Ζημιά) που αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια		(55)	1.622

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 29 Μαΐου 2014 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

Χρήστος Αδάμ

Δημήτριος Ανδρίτσος

Παναγιώτης Κυριαζής

Πρόεδρος Δ.Σ.

Αντιπρόεδρος &
Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομικός Διευθυντής

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Σημ.	€'000	€'000	€'000	€'000
Υπόλοιπο 1/1/2012	587	342	20.917	21.846
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	1.622	1.622
Υπόλοιπο 31/12/2012	587	342	22.539	23.468
Υπόλοιπο 1/1/2013	587	342	22.539	23.468
Καθαρή ζημιά χρήσης	-	-	(45)	(45)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	(10)	(10)
Μεταφορά σε αποθεματικά	62	(1)	(61)	-
Υπόλοιπο 31/12/2013	649	341	22.423	23.413

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημ.	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2013 €'000	2012 €'000
Κέρδη προ φόρων		369	1.986
<i>Προσαρμογές για:</i>			
Έσοδα από τόκους	20	(73)	(358)
Αποσβέσεις ενσώματων και ασώματων παγίων στοιχείων	19	209	222
Λοιπά έσοδα		(102)	(126)
Προβλέψεις	18	56	50
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης		459	1.774
Αύξηση απαιτήσεων		(472)	(2.127)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(20)	215
<i>Μείον:</i>			
Κατεβλημένοι φόροι		(-)	(2.516)
Καθαρές ταμειακές εκροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		(33)	(2.654)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων πάγιων στοιχείων	5	(1)	(1)
Αγορές άυλων πάγιων στοιχείων	6	(154)	(16)
Τόκοι εισπραχθέντες		67	374
Καθαρές ταμειακές ροές από/(σε) επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(88)	357
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Δάνεια		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από/(σε) χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		-	-
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης (α) + (β) + (γ)		(121)	(2.297)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	9	15.114	17.411
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	9	14.993	15.114

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 Νέα Ιωνία, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι η οδός Σινιόσογλου 6, 142 34, Νέα Ιωνία, Ελλάδα.

Το προσωπικό της εταιρείας την 31/12/2013 ανερχόταν σε 48 άτομα (31/12/2012: 53 άτομα).

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 29 Μαΐου 2014.

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 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 2013 και 2012, 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.

(α) Τα ακόλουθα νέα πρότυπα και τροποποιήσεις σε υπάρχοντα πρότυπα, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2013:

ΔΛΠ 1, Τροποποίηση - Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων

Η τροποποίηση αυτή απαιτεί την χωριστή παρουσίαση των στοιχείων των λοιπών αποτελεσμάτων περιόδου σε δύο ομάδες, ανάλογα με τη μεταγενέστερη ή όχι αναταξινόμησή τους στα αποτελέσματα. Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν έχει επίδραση στην παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12, Τροποποίηση - Φόροι Εισοδήματος

Η τροποποίηση αυτή παρέχει μία πρακτική μέθοδο για την επιμέτρηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων όταν οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται με τη μέθοδο εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα». Η τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 19, Τροποποίηση - Παροχές σε Εργαζομένους

Η τροποποίηση δεν υιοθετήθηκε από την Εταιρεία αναδρομικά, λόγω της μη σημαντικότητας της επίδρασης της τροποποίησης. Η επίδραση από την υιοθέτηση της τροποποίησης, για την τρέχουσα χρήση, του ΔΛΠ 19 περιγράφεται στην σημείωση 14.

ΔΠΧΑ 7, Τροποποίηση - Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις

Η τροποποίηση αυτή απαιτεί γνωστοποίηση της επίδρασης ή της πιθανής επίδρασης που έχουν συμφωνίες για διακανονισμό χρηματοοικονομικών μέσων στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου. Συγκεκριμένα, απαιτεί την παροχή πληροφοριών σχετικά με όλα τα αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά μέσα που συμψηφίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση», καθώς και πληροφορίες για εκείνα τα αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά μέσα που, αν και δεν συμψηφίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση», υπόκεινται σε κύριες συμβάσεις συμψηφισμού ή άλλη παρεμφερή σύμβαση. Η τροποποίηση δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 13, Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας

Το ΔΠΧΑ 13 θέτει μοναδικό πλαίσιο για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, παρέχει νέο ορισμό για την εύλογη αξία και εισάγει πιο εκτενείς γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση αυτής. Οι γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 13 δεν περιλαμβάνουν την υποχρέωση για παροχή συγκριτικών πληροφοριών για περιόδους προγενέστερες της αρχικής εφαρμογής (1 Ιανουαρίου 2013). Δεν υπήρξε σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας από την μελλοντική υιοθέτηση των προϋποθέσεων επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 13.

Οι βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ περιλαμβάνουν τροποποιήσεις σε ένα πλήθος προτύπων με στόχο να διευκρινιστούν:

- οι προϋποθέσεις για παροχή συγκριτικής πληροφόρησης του ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων»,
- οι προϋποθέσεις ταξινόμησης συγκεκριμένων τύπων εξοπλισμού ως ενσώματα πάγια στοιχεία κατά το ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις»,
- λογιστικός χειρισμός της φορολογικής επίδρασης των διανομών στους κατόχους συμμετοχικών τίτλων στο ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» και
- οι προϋποθέσεις αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση ανά τομέα για το σύνολο ενεργητικού και παθητικού σύμφωνα με το ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις».

Οι παραπάνω βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ δεν είχαν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

(β) Ένα πλήθος νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2013, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί για χρήση στην Ευρωπαϊκή Ένωση 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 19, Τροποποίηση - Προγράμματα καθορισμένων παροχών: Εισφορές των εργαζομένων (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2015, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

ΔΛΠ 27, Τροποποίηση - Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2014)

ΔΛΠ 28, Τροποποίηση - Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2014)

ΔΛΠ 32, Τροποποίηση - Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2014)

ΔΛΠ 36, Τροποποίηση - Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2014)

ΔΛΠ 39, Τροποποίηση – Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2014)

ΔΠΧΑ 9, Χρηματοοικονομικά Μέσα (η ημερομηνία ισχύος αναμένεται να προσδιοριστεί μελλοντικά από το ΣΔΔΠ)

ΔΠΧΑ 10, Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2014)

ΔΠΧΑ 11, Από κοινού συμφωνίες (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2014)

ΔΠΧΑ 12, Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2014)

ΔΠΧΑ 10, 11 και 12 (Τροποποιήσεις) Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες : Οδηγίες μετάβασης (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2014)

ΔΠΧΑ 10,12 και ΔΛΠ 27 Τροποποιήσεις - Εταιρείες Επενδύσεων (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2014)

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2010-2012 (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2015, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2011-2013 (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2015, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές» (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2014, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχουν 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 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 παγίου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

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

2.4 Άυλα πάγια στοιχεία

(α) Λογισμικά προγράμματα

Κόστη που σχετίζονται με την συντήρηση υφιστάμενων λογισμικών προγραμμάτων, αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν προκύπτουν. Κόστη που σχετίζονται με την ανάπτυξη αναγνωρίσιμων και μοναδικών λογισμικών προγραμμάτων που ελέγχονται από την Εταιρεία και αναμένεται ότι θα επιφέρουν οφέλη μεγαλύτερα του κόστους πέραν του ενός έτους, αναγνωρίζονται ως άυλα πάγια στοιχεία και αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους 1 – 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 (πενήντα χρόνια). Τα λοιπά άυλα πάγια στοιχεία αφορούν σε συμβάσεις παροχής υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα (εκτιμήσεις, μεσιτεία) που αγοράστηκαν από την Εταιρεία με τη μεταβίβαση των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας από την Eurobank Properties A.E.E.A.Π. την 1 Δεκεμβρίου 2004.

2.5 Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής

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

2.6 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

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

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

2.7 Επενδύσεις

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

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

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

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

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

Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, η σωρευμένη ζημιά, η οποία υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους αγοράς και της τρέχουσας εύλογης αξίας, μείον όποια ζημιά απομείωσης, η οποία έχει 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 αναγνωρισθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων δεν αντιστρέφεται.

2.8 Εμπορικές απαιτήσεις

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

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

2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

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. Κατά το τέλος της κλειόμενης χρήσης και της προηγούμενης η Εταιρεία δεν είχε δανειακές υποχρεώσεις.

2.12 Φορολογία

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

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

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

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

2.13 Παροχές στο Προσωπικό

Οι επιδράσεις του τροποποιημένου ΔΛΠ 19 περιγράφονται στη Σημείωση 14. 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 μονάδας (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.

2.14 Προβλέψεις

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

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

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

2.15 Αναγνώριση εσόδων

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

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

2.16 Διανομή μερισμάτων

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

2.17 Έξοδα από Τόκους

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

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

Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η οικονομική οντότητα θα υπολογίζει τις ταμιακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές 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.

2.18 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

2.19 Συγκριτικά Στοιχεία

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

3 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας, βασιζόμενη στις συμβουλές των Τμημάτων Διαχείρισης Διαθεσίμων και Διαχείρισης Κινδύνων της Μητρικής Εταιρείας, 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 € 297χιλ. (2012: € 169χιλ.) στις οποίες οι προβλέψεις επισφάλειας αφορούν ποσό € 44χιλ. (2012: € 146χιλ.) και δεν υπάρχουν άλλες ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση της Εταιρείας στοχεύει να διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκές ύψος δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων. Η Διοίκηση πιστεύει ότι η εταιρεία δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένη σε κίνδυνο ρευστότητας, εφόσον αναμένει ότι η επιχείρηση θα συνεχίσει να επιφέρει σημαντικές εισροές και η Εταιρεία θα έχει τη δυνατότητα να εξασφαλίσει, εφόσον χρειάζεται, επιπλέον πιστωτικά όρια από τη μητρική εταιρεία της.

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2013	2012
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	2.289	2.310
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	-	-
	2.289	2.310

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 επιστρέφει 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.

Συμβάσεις με πελάτες: Η Εταιρεία εκτιμά ότι η ωφέλιμη ζωή των συμβάσεων παροχής υπηρεσιών σχετικές με ακίνητα που αποκτήθηκαν για την αγορά των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας από την Eurobank Properties A.E.E.A.Π., *την 1 Δεκεμβρίου 2004, ανέρχεται στα 50 (πενήντα) χρόνια*. Η Εταιρεία προβλέπει 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 2012	332	306	638
Προσθήκες	1	-	1
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	333	306	639
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	101	228	329
Αποσβέσεις χρήσης	29	28	57
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	130	256	386
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2012	203	50	253
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	333	306	639
Προσθήκες	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	333	306	639
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	130	256	386
Αποσβέσεις χρήσης	13	25	38
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	143	281	424
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2013	190	25	215

6 Άυλα Πάγια στοιχεία

	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (Συμβάσεις με πελάτες)	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	456	5.587	6.043
Προσθήκες	16	-	16
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	472	5.587	6.059
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2012	336	793	1.129
Αποσβέσεις χρήσης	53	111	164
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2012	389	904	1.293
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2012	83	4.683	4.766
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	472	5.587	6.059
Προσθήκες	154	-	154
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	626	5.587	6.213
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2013	389	904	1.293
Αποσβέσεις χρήσης	59	112	171
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	448	1.016	1.464
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2013	178	4.571	4.749

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 A.E.E.A.Π., την 1 Δεκεμβρίου 2004. Οι συμβάσεις με πελάτες αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους (πενήντα χρόνια).

Με βάση τον έλεγχο που διενέργησε η Εταιρεία δεν εντόπισε περίπτωση απομείωσης των στοιχείων αυτών κατά την 31 Δεκεμβρίου 2013.

7 Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση περιλαμβάνουν:

Μη εισηγμένα αξιόγραφα:	31 Δεκεμβρίου	
	2013	2012
Μετοχές εταιρειών εγκαταστημένων στην Ελλάδα: PROPINDEX AE	18	18

Η Εταιρεία απομείωσε 100% την συμμετοχή της στην Εταιρεία «Απολλώνιες Ακτές Α.Ε.» κατά το έτος 2010.

8 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2013	2012
Εμπορικές απαιτήσεις	253	23
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 25)	5.097	4.567
Απαιτήσεις διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	222	481
Έξοδα επομένων χρήσεων	96	-
Λοιπές απαιτήσεις	96	220
	5.764	5.291

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

	31 Δεκεμβρίου 2013			ΣΥΝΟΛΟ
	0-6 μήνες	6-12 μήνες	12 μήνες και άνω	
Εμπορικές απαιτήσεις	204	2	47	253
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 25)	3.779	446	872	5.097
Απαιτήσεις διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	222	-	-	222
Έξοδα επομένων χρήσεων	96	-	-	96
Λοιπές απαιτήσεις	96	-	-	96
	4.397	447	920	5.764

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 (Ομίλος Eurobank), όπου του αναλογεί περισσότερο από 10% του εισοδήματος. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές.

9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	31 Δεκεμβρίου	
	2013	2012
Ταμείο	1	1
Καταθέσεις όψεως διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	132	161
Καταθέσεις όψεως - εντοκος	14.860	14.952
Καταθέσεις προθεσμίας	-	-
	14.993	15.114

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

10 Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές (αξία σε €)	Σύνολο σε €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου και 31 Δεκεμβρίου 2012	20.000	587.000	587.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	61.600	61.600
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	20.000	648.600	648.600

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι είκοσι χιλιάδες (20.000), με ονομαστική αξία €32,43 (2012: €29,35) ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 27.12.2013, το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά ποσό εξήντα μία χιλιάδες και εξακόσια (61.600) ευρώ, με αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής κατά 3,08 ευρώ (δηλαδή από 29,35 ευρώ σε 32,43 ευρώ). Η αύξηση αυτή συντελέστηκε με κεφαλαιοποίηση μέρους αφορολόγητων αποθεματικών και κέρδη εις νέον. Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών και ούτε κάποιος από τους υπαλλήλους της συμμετέχει στο πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών της μητρικής Εταιρείας.

11 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό βάσει φορολογικών νόμων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2012	196	146	342
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2012	196	146	342
Μεταφορά σε κεφάλαιο	-	(1)	(1)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	196	145	341

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 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	
	2013	2012
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μετά από 12 μήνες	163	68
	163	68
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να πληρωθούν μετά από 12 μήνες	(1.289)	(996)
	(1.289)	(996)
Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(1.126)	(928)

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως εξής:

	Χρήση που έληξε	
	31 Δεκεμβρίου	
	2013	2012
Αρχή περιόδου	(928)	(969)
Χρέωση/(Πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημ. 21)	(198)	41
Τέλος περιόδου	(1.126)	(928)

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 2012	(1.025)
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	29
31 Δεκεμβρίου 2012	(996)
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	(293)
31 Δεκεμβρίου 2013	(1.289)

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

	Λοιπά
1 Ιανουαρίου 2012	56
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	12
31 Δεκεμβρίου 2012	68
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	95
31 Δεκεμβρίου 2013	163

13 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2013	2012
Προμηθευτές	921	918
Προμηθευτές διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	353	641
Λοιπές υποχρεώσεις	694	565
Έσοδα επομένων χρήσεων (Σημ. 25)	157	-
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 25)	164	186
	2.289	2.310

14 Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

	31 Δεκεμβρίου	
	2013	2012
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 1η Ιανουαρίου	29	49
Παροχές που καταβλήθηκαν (Πίστωση) / Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	(219)	(-)
Αναγνώριση αναλογιστικής (ζημιάς)/κέρδους σε λοιπά συνολικά έσοδα	216	(20)
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 31η Δεκεμβρίου	10	(-)
	36	29

Για τον σχηματισμό της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές : (α) επιτόκιο προεξόφλησης: 3.75% (β) μελλοντικές αυξήσεις μισθών: 0.0% και (γ) πληθωρισμός: 2.0%.

15 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2013	2012
Έσοδα από εκτιμήσεις	7.317	9.871
Έσοδα από διαχείριση τεχνικών έργων & ελέγχων	1.704	1.693
Έσοδα από μεσιτεία	323	317
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	181	287
Έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες	788	343
	10.313	12.511

16 Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2013	2012
Έξοδα εκτιμητών	(4.150)	(5.601)
Έξοδα σχετικά με διαχείριση έργων	(1.003)	(1.112)
Έξοδα μεσιτών	(196)	(228)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(716)	-
Έξοδα δημοσιεύσεων (μεσιτεία)	(39)	(41)
Λοιπά έξοδα	-	(58)
Σύνολο εξόδων σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	(6.104)	(7.040)

17 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2013	2012
Μισθοί και ημερομίσθια	(1.909)	(1.988)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(532)	(551)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(102)	(153)
Αποζημίωση προσωπικού λόγω εθελουσίας εξόδου	(219)	-
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.14)	2	20
Σύνολο αμοιβών και εξόδων προσωπικού	(2.760)	(2.672)

18 Λοιπά Έξοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2013	2012
Ενοίκια	(319)	(313)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(407)	(440)
Διάφορες προβλέψεις	(56)	(51)
Διάφορα έξοδα	(162)	(145)
Σύνολο λοιπών εξόδων	(944)	(949)

19 Αποσβέσεις

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2013	2012
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ. 5)	(38)	(57)
Αποσβέσεις άυλων παγίων στοιχείων (Σημ. 6)	(171)	(165)
Σύνολο αποσβέσεων	(209)	(222)

20 Χρηματοοικονομικά Έσοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2013	2012
Έσοδα από τόκους	73	358
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	73	358

21 Φόρος Εισοδήματος

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2013	2012
Τρέχων φόρος	(216)	(443)
Έκπτωση φόρου από εφάπαξ καταβολή	-	38
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 12)	(198)	41
Σύνολο	(414)	(364)

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	
	2013	2012
Φορολογητέο κέρδος προ φόρων	369	1.986
Φόρος εισοδήματος με φορολογικό συντελεστή 26% (2012: 20%)	(96)	(397)
Φορολογική επίδραση των εξόδων που δε φορολογούνται	(58)	33
Επίδραση από μεταβολή φορολογικού συντελεστή	(260)	-
Συνολικός Φόρος	(414)	(364)

Ο ελληνικός συντελεστής φορολογίας για το 2013 είναι 26% (2012: 20%).

Βάσει του νόμου 4110/2013, ο φορολογικός συντελεστής αυξήθηκε σε 26% για τα έσοδα των χρήσεων 2013 κι έπειτα. Επιπρόσθετα, τα μερίσματα που θα διανεμηθούν βάσει των Γενικών Συνελεύσεων από την 1η Ιανουαρίου 2014 κι έπειτα, υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου 10%.

22 Μερίσματα

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που έγινε στις 28 Ιουνίου 2013, ενέκρινε την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου να μην διανεμηθεί μέρισμα για τη χρήση 2012.

23 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει προβεί σε περαίωση των ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων 2007-2009. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη φορολογικά χρήση του 2010. Σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1159/2011, από τη χρήση 2011 και μετά, την ανάθεση του ελέγχου αναλαμβάνουν τα ελεγκτικά γραφεία που ελέγχουν υποχρεωτικά τις οικονομικές καταστάσεις των ανωνύμων εταιρειών και εκδίδουν, μετά από φορολογικό έλεγχο, ετήσιο φορολογικό πιστοποιητικό.

Επίδικες υποθέσεις

Κατά το τέλος της χρήσης, υπήρχε σε εκκρεμότητα επίδικη υπόθεση έναντι της Εταιρείας. Σύμφωνα με την Διοίκηση και τους νομικούς συμβούλους της Εταιρείας η υφιστάμενη επίδικη υπόθεση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, καθώς η Εταιρεία έχει ήδη σχηματίσει την απαιτούμενη πρόβλεψη ύψους € 124χιλ.

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	
	2013	2012
Εντός ενός έτους	391	415
Από ένα μέχρι πέντε έτη	1.278	1.623
Μετά από πέντε έτη	614	553
	2.284	2.591

25 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Eurobank Ergasias (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, και την 31 Δεκεμβρίου 2013, το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ), ήταν ο ελέγχον μέτοχος της Τράπεζας Eurobank Ergasias.

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

α) Έσοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2013	2012
Έσοδα από παρασχεθείσες υπηρεσίες		
Μητρική	8.815	10.615
Θυγατρικές της μητρικής	918	1.106
Σύνολο	9.733	11.721

β) Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	2013	2012
Μητρική	(1.018)	(963)
Θυγατρικές της μητρικής	(326)	(264)
Σύνολο	(1.344)	(1.227)

γ) Χρηματοοικονομικά έσοδα

	2013	2012
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Έσοδα από τραπεζικές καταθέσεις		
Μητρική	73	358

δ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης

	2013	2012
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	(401)	(472)

στ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31 Δεκεμβρίου	
	2013	2012
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 8)		
Μητρική	4.558	4.048
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	539	520
Σύνολο	5.097	4.568

Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 13)

Μητρική	307	144
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	14	42
Σύνολο	321	186

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 9)

Μητρική	14.992	15.113
Σύνολο	14.992	15.113

ζ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

26 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 2^{ας} Απριλίου 2014, αποφασίστηκε η αγορά από την εταιρεία LAMDA Development – Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων α) το 20% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ERB Property Services Sofia A.D. με έδρα την Σόφια, αντί του ποσού των € 376 χιλ., β) το 20% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «ERB Property Services d.o.o Beograd, με έδρα το Βελιγράδι, αντί του ποσού των € 94 χιλ. και γ) το 19.9946% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «Eurobank Property Services S.A, με έδρα το Βουκουρέστι, αντί του ποσού των € 84 χιλ .

Επίσης, το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει την διανομή μερίσματος ποσού € 13,0 εκατ. (€ 650 ανά μετοχή) στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.