



Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.

Οικονομική Έκθεση

για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017

Έσλιν 7 & Αμαλιάδος 20, 115 23 Αθήνα

www.eurobankpropertyservices.gr

Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 2296701000

Πίνακας Περιεχομένων

Σελ.

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	3
Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου.....	7

Οικονομικές Καταστάσεις

Ισολογισμός.....	10
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	11
Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	13

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες.....	14
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών.....	14
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου.....	30
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	32
5. Ενσώματα Πάγια στοιχεία.....	34
6. Άυλα Πάγια στοιχεία.....	35
7. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση.....	35
8. Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες.....	36
9. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις.....	36
10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	37
11. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	37
12. Λοιπά Αποθεματικά.....	37
13. Αναβαλλόμενη Φορολογία.....	38
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	38
15. Πρόβλεψη για αποζημίωση αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	39
16. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	39
17. Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες.....	40
18. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού.....	40
19. Λοιπά Έξοδα.....	40
20. Αποσβέσεις.....	40
21. Χρηματοοικονομικά Έσοδα.....	41
22. Φόρος Εισοδήματος.....	41
23. Μερίσματα.....	42
24. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	42
25. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις.....	42
26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	42
27. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού.....	44



ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

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

Έκθεση ελέγχου επί των οικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της «Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις οικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 2190/1920.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2017 αντιστοιχούν στις οικονομικές καταστάσεις
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την «Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των οικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό

Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να

διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



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

Αθήνα, 29 Ιουνίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 17701

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.
ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1/1-31/12/2017**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η τριακοστή δεύτερη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2017 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2017.

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 2017.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση την 29^η Ιουνίου 2018.

Σας παραθέτουμε στη συνέχεια τα στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση 2017.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών:

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2017 πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών **€6.898χιλ** έναντι €5.144χιλ το 2016 σημειώνοντας αύξηση **34%**.

Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες:

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2017 πραγματοποίησε έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες **€3.934χιλ** έναντι €2.864χιλ το 2016 σημειώνοντας αύξηση **37%**.

Λειτουργικά έξοδα:

Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας, εξαιρουμένων των αποσβέσεων (€461χιλ) και του κόστους εθελούσιας εξόδου (€141χιλ), ανήλθαν σε **€2.994χιλ** έναντι €3.096χιλ το 2016 σημειώνοντας μείωση **-3%**. Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού (εξαιρουμένου του κόστους εθελούσιας εξόδου) ανήλθαν σε **€2.103χιλ** έναντι €2.212χιλ το 2016 σημειώνοντας μείωση **-5%**.

Χρηματοοικονομικά έσοδα:

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε **€5χιλ**.

Ζημιές προ Φόρων:

Οι ζημιές προ φόρων μειώθηκαν κατά **-37%** και διαμορφώθηκαν σε **-€627 χιλ**.

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017 ανερχόταν σε 49 άτομα (2016: 51 άτομα).

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2018, ο πραγματικός ρυθμός οικονομικής μεγέθυνσης της Ελλάδος αναμένεται να ανέλθει σε 1,9%, σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Μάιος 2018) (2017: 1,4% σύμφωνα την εκτίμηση της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ)). Με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ και του Υπουργείου Οικονομικών το ποσοστό ανεργίας το Φεβρουάριο 2018 παρέμεινε σταθερό στο 20,8% όπως το Δεκέμβριο 2017 και το πρωτογενές πλεόνασμα για το 2017 ανήλθε σε 4,2% του ΑΕΠ, υπερβαίνοντας τον αντίστοιχο στόχο 1,75% του ΑΕΠ του Τρίτου Προγράμματος Οικονομικής Σταθεροποίησης (ΤΠΟΣ).

Η Ελλάδα βρίσκεται κοντά στην ολοκλήρωση του κύκλου εφαρμογής των προγραμμάτων προσαρμογής της οικονομίας. Η ολοκλήρωση της τέταρτης και τελευταίας αξιολόγησης του ΤΠΟΣ, η αναμενόμενη σημαντική αύξηση των επενδύσεων (11,4% σύμφωνα με την πρόβλεψη του προϋπολογισμού για το 2018 συγκριτικά με 9,6% αύξηση το 2017) και η προβλεπόμενη ισχυρή τουριστική περίοδος, ενισχύουν τις προσδοκίες για περαιτέρω βελτίωση της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας το 2018. Η αποφασιστική εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων που συμφωνήθηκαν στο πλαίσιο του ΤΠΟΣ, η υλοποίηση των μέτρων για την περαιτέρω ελάφρυνση του χρέους σύμφωνα με τις αποφάσεις του Eurogroup την 24 Μαΐου 2016, η κινητοποίηση της χρηματοδότησης από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) για τη στήριξη των εγχώριων επενδύσεων και τη δημιουργία θέσεων εργασίας, η προσέλκυση διεθνών και εγχώριων κεφαλαίων και η υιοθέτηση ενός εξωστρεφούς οικονομικού αναπτυξιακού προτύπου θα ενισχύσουν την εμπιστοσύνη στις προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας και την περαιτέρω σταθεροποίηση του εγχώριου οικονομικού περιβάλλοντος.

Επί του παρόντος, είναι υπό συζήτηση η συμφωνία για τη σχέση μεταξύ της Ελλάδος και των Ευρωπαϊκών Θεσμών για την περίοδο μετά την ολοκλήρωση του τρέχοντος προγράμματος, ο τρόπος σχηματισμού του ταμειακού αποθέματος ασφαλείας του δημοσίου που θα διευκολύνει την πρόσβαση της χώρας στις αγορές μετά το τέλος του προγράμματος τον Αύγουστο του 2018 και η θέσπιση ενός πλαισίου το οποίο θα διασφαλίζει τη συνέχιση των μεταρρυθμίσεων στην Ελληνική οικονομία. Οι κύριοι κίνδυνοι και οι παράγοντες αβεβαιότητας σχετίζονται με (α) τις πιθανές καθυστερήσεις στην εφαρμογή των ήδη συμφωνηθεισών μεταρρυθμίσεων για να επιτευχθούν οι επόμενοι στόχοι και τα ορόσημα του ΤΠΟΣ, (β) τις πιθανές καθυστερήσεις στη συμφωνία σχετικά με τη σχέση μεταξύ της Ελλάδος και των Θεσμών για την περίοδο μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος, (γ) μία συμφωνία σχετικά με τα μέτρα ελάφρυνσης του δημοσίου χρέους που ενδέχεται να θεωρηθεί ως μη επαρκής από τις αγορές ή μη εφαρμόσιμη λόγω του μεγάλου αριθμού προϋποθέσεων που περιλαμβάνει, (δ) την επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα και στην προσέλκυση άμεσων επενδύσεων, των δημοσιονομικών και των σχετικών με την κοινωνική ασφάλιση μέτρων, τα οποία συμφωνήθηκαν στο πλαίσιο των αξιολογήσεων του ΤΠΟΣ, (ε) τη δυνατότητα προσέλκυσης νέων επενδύσεων στη χώρα, (στ) το χρονοδιάγραμμα μέχρι την πλήρη άρση των περιορισμών στην ελεύθερη κίνηση κεφαλαίων και τη συνεπαγόμενη επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα, (ζ) τον πιθανό αργό ρυθμό εισροής καταθέσεων και/ή τις πιθανές καθυστερήσεις στην αποτελεσματική διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων ως αποτέλεσμα των μακροοικονομικών συνθηκών στην Ελλάδα και (η) τις γεωπολιτικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή και τους εξωτερικούς κλυδωνισμούς από μια επιβράδυνση της παγκόσμιας οικονομίας.

Προοπτικές

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

Κίνδυνοι

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

Η Εταιρεία κατά τη χρήση του 2017 δεν είχε υποκαταστήματα.

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		31.12.2017	31.12.2016
Δείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητας	Λειτουργικές Ζημιές (προ φόρων) / Πωλήσεις	-9%	-19%
	Καθαρή Ζημιά προ φόρων / Πωλήσεις	-9%	-19%
	Καθαρή Ζημιά μετά από φόρους / Πωλήσεις	-7%	-18%
Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	303%	376%
	Σύνολο Υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	0,4	0,3
	Ενσώματα Πάγια & Αύλα περιουσιακά στοιχεία / Ίδια Κεφάλαια	16%	16%
	Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3,0	3,8

Αθήνα, 29 Ιουνίου 2018

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Ισολογισμός

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου	
		2017	2016
		€'000	€'000
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	5	605	471
Άυλα πάγια στοιχεία	6	154	400
Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες	8	556	556
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	7	20	20
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	13	241	81
		1.576	1.528
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	3.768	3.371
Φόρος Εισοδήματος	22	-	110
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	1.201	1.738
		4.969	5.219
Σύνολο Ενεργητικού		6.545	6.747
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	666	666
Λοιπά αποθεματικά	12	351	351
Κέρδη εις νέο		3.782	4.276
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		4.799	5.293
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	104	66
		104	66
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	1.642	1.388
		1.642	1.388
Σύνολο υποχρεώσεων		1.746	1.454
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		6.545	6.747

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

	Σημ.	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2017 €'000	2016 €'000
Έσοδα από λειτουργικές δραστηριότητες			
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	16	6.898	5.144
Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	17	(3.934)	(2.864)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα			
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18	(2.244)	(2.212)
Λοιπά έξοδα	19	(891)	(884)
Αποσβέσεις	20	(461)	(184)
Λειτουργικές ζημιές		(632)	(1.000)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	5	9
Ζημιές προ φόρων		(627)	(991)
Φόρος Εισοδήματος	22	152	(69)
Καθαρή ζημιά χρήσης		(475)	(922)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Κέρδη/(Ζημιές) που αναγνωρίζονται στα Ίδια Κεφάλαια σε σχέση με το ΔΛΠ19		(19)	10
Ζημιές που αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια		(494)	(912)

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημ.	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2017 €'000	2016 €'000
Ζημιές προ φόρων		(627)	(991)
Προσαρμογές για:			
Έσοδα από τόκους	21	(5)	(9)
Αποσβέσεις	20	461	184
Λοιπά έσοδα		(241)	-
Προβλέψεις		31	9
Ταμειακές ροές σε λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης		(381)	(807)
Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων		(156)	(516)
Μείωση υποχρεώσεων		234	(49)
Είσπραξη φόρων		110	-
Καθαρές ταμειακές εισροές/(εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		(193)	(1.372)
Ταμειακές ροές σε επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων πάγιων στοιχείων	5	(208)	(423)
Αγορές άυλων πάγιων στοιχείων	6	(141)	(17)
Αγορά μετοχών σε συνδεδεμένες εταιρείες	7	-	(2)
Τόκοι εισπραχθέντες		5	9
Καθαρές ταμειακές ροές σε επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(344)	(433)
Ταμειακές ροές σε χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καθαρές ταμειακές ροές σε χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)			
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης (α) + (β) + (γ)		(537)	(1.805)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	10	1.738	3.543
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	10	1.201	1.738

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	€'000	€'000	€'000	€'000
Υπόλοιπο 1/1/2016	666	351	5.188	6.205
Καθαρή ζημιά χρήσης	-	-	(922)	(922)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	10	10
Υπόλοιπο 31/12/2016	666	351	4.276	5.293
Υπόλοιπο 1/1/2016	666	351	4.276	5.293
Καθαρή ζημιά χρήσης	-	-	(475)	(475)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	(19)	(19)
Υπόλοιπο 31/12/2017	666	351	3.782	4.799

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 29 Ιουνίου 2018 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

Δημοσθένης Αρχοντίδης
Πρόεδρος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδρίτσος
Αντιπρόεδρος &
Διευθύνων Σύμβουλος

Παναγιώτης Κυριαζής
Οικονομικός Διευθυντής

1. Γενικές πληροφορίες

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

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στη Αθήνα, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι η οδός Έσλιν 7 & Αμαλιάδος 20, 11 523, Αθήνα, Ελλάδα (Γ.Ε.Μ.Η. 2296701000). Το προσωπικό της εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017 ανερχόταν σε 49 άτομα (2016: 51 άτομα).

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 29 Ιουνίου 2018.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

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

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2016 παρουσιάζουν τη χρηματοοικονομική θέση, την κατάσταση αποτελεσμάτων και τις ταμειακές ροές της εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας όπως θεώρησε κατάλληλα το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας τα ακόλουθα:

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2018, ο πραγματικός ρυθμός οικονομικής μεγέθυνσης της Ελλάδος αναμένεται να ανέλθει σε 1,9%, σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Μάιος 2018) (2017: 1,4% σύμφωνα την εκτίμηση της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ)). Με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ και του Υπουργείου Οικονομικών το ποσοστό ανεργίας το Φεβρουάριο 2018 παρέμεινε σταθερό στο 20,8% όπως το Δεκέμβριο 2017 και το πρωτογενές πλεόνασμα για το 2017 ανήλθε σε 4,2% του ΑΕΠ, υπερβαίνοντας τον αντίστοιχο στόχο 1,75% του ΑΕΠ του Τρίτου Προγράμματος Οικονομικής Σταθεροποίησης (ΤΠΟΣ).

Η Ελλάδα βρίσκεται κοντά στην ολοκλήρωση του κύκλου εφαρμογής των προγραμμάτων προσαρμογής της οικονομίας. Η ολοκλήρωση της τέταρτης και τελευταίας αξιολόγησης του ΤΠΟΣ, η αναμενόμενη σημαντική αύξηση των επενδύσεων (11,4% σύμφωνα με την πρόβλεψη του προϋπολογισμού για το 2018 συγκριτικά με 9,6% αύξηση το 2017) και η προβλεπόμενη ισχυρή τουριστική περίοδος, ενισχύουν τις προσδοκίες για περαιτέρω βελτίωση της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας το 2018. Η αποφασιστική εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων που συμφωνήθηκαν στο πλαίσιο του ΤΠΟΣ, η υλοποίηση των μέτρων για την περαιτέρω ελάφρυνση του χρέους σύμφωνα με τις αποφάσεις του Eurogroup την 24 Μαΐου 2016, η κινητοποίηση της χρηματοδότησης από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) για τη στήριξη των εγχώριων επενδύσεων και τη δημιουργία θέσεων εργασίας, η προσέλκυση διεθνών και εγχώριων κεφαλαίων και η υιοθέτηση ενός εξωστρεφούς οικονομικού αναπτυξιακού προτύπου θα ενισχύσουν την εμπιστοσύνη στις προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας και την περαιτέρω σταθεροποίηση του εγχώριου οικονομικού περιβάλλοντος.

Επί του παρόντος, είναι υπό συζήτηση η συμφωνία για τη σχέση μεταξύ της Ελλάδος και των Ευρωπαϊκών Θεσμών για την περίοδο μετά την ολοκλήρωση του τρέχοντος προγράμματος, ο τρόπος σχηματισμού του ταμειακού αποθέματος ασφαλείας του δημοσίου που θα διευκολύνει την

πρόσβαση της χώρας στις αγορές μετά το τέλος του προγράμματος τον Αύγουστο του 2018 και η θέσπιση ενός πλαισίου το οποίο θα διασφαλίζει τη συνέχιση των μεταρρυθμίσεων στην Ελληνική οικονομία. Οι κύριοι κίνδυνοι και οι παράγοντες αβεβαιότητας σχετίζονται με (α) τις πιθανές καθυστερήσεις στην εφαρμογή των ήδη συμφωνηθεισών μεταρρυθμίσεων για να επιτευχθούν οι επόμενοι στόχοι και τα ορόσημα του ΤΠΟΣ, (β) τις πιθανές καθυστερήσεις στη συμφωνία σχετικά με τη σχέση μεταξύ της Ελλάδος και των Θεσμών για την περίοδο μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος, (γ) μία συμφωνία σχετικά με τα μέτρα ελάφρυνσης του δημοσίου χρέους που ενδέχεται να θεωρηθεί ως μη επαρκής από τις αγορές ή μη εφαρμόσιμη λόγω του μεγάλου αριθμού προϋποθέσεων που περιλαμβάνει, (δ) την επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα και στην προσέλκυση άμεσων επενδύσεων, των δημοσιονομικών και των σχετικών με την κοινωνική ασφάλιση μέτρων, τα οποία συμφωνήθηκαν στο πλαίσιο των αξιολογήσεων του ΤΠΟΣ, (ε) τη δυνατότητα προσέλκυσης νέων επενδύσεων στη χώρα, (στ) το χρονοδιάγραμμα μέχρι την πλήρη άρση των περιορισμών στην ελεύθερη κίνηση κεφαλαίων και τη συνεπαγόμενη επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα, (ζ) τον πιθανό αργό ρυθμό εισροής καταθέσεων και/ή τις πιθανές καθυστερήσεις στην αποτελεσματική διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων ως αποτέλεσμα των μακροοικονομικών συνθηκών στην Ελλάδα και (η) τις γεωπολιτικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή και τους εξωτερικούς κλυδωνισμούς από μια επιβράδυνση της παγκόσμιας οικονομίας.

Θέση Εταιρείας

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

Εκτίμηση για τη συνέχιση της δραστηριότητας

Το Διοικητικό Συμβούλιο λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες που σχετίζονται με την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου Eurobank θεωρεί ότι οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

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

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2017 και 2016, εξαιρουμένων εκείνων που παρατίθενται παρακάτω. Τα συγκριτικά στοιχεία, όπου κρίθηκε αναγκαίο, έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση που υιοθέτησε η Εταιρεία για την παρούσα χρήση.

Τροποποιήσεις σε πρότυπα που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε πρότυπα, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017:

ΔΛΠ 7, Τροποποίηση – Γνωστοποιήσεις

Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση πληροφοριών που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις προερχόμενες από χρηματοδοτικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων τόσο των αλλαγών από ταμειακές ροές όσο και μη ταμειακές μεταβολές. Οι απαιτήσεις για γνωστοποιήσεις επιπροσθέτως ισχύουν για μεταβολές σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, όπως περιουσιακά στοιχεία που αντισταθμίζουν υποχρεώσεις προερχόμενες από χρηματοδοτικές δραστηριότητες, εάν οι ταμειακές ροές από αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία είχαν συμπεριληφθεί ή οι μελλοντικές ταμειακές ροές αυτών θα συμπεριληφθούν στις ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

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

ΔΛΠ 12, Τροποποίηση - Αναγνώριση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Απαιτήσεων για μη Πραγματοποιηθείσες Ζημιές

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι (α) οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές χρεωστικών τίτλων που επιμετρούνται στην εύλογη αξία στις οικονομικές καταστάσεις και σε κόστος για σκοπούς φορολογικούς μπορούν να επιφέρουν εκπεστές προσωρινές διαφορές, ανεξαρτήτως εάν η εταιρεία αναμένει να ανακτήσει τη λογιστική αξία του χρεωστικού τίτλου μέσω πώλησης ή χρήσης (β) οι εκτιμήσεις για τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη εξαιρούν τις εκπτώσεις φόρου προερχόμενες από τον αντιλογισμό των εκπεστών προσωρινών διαφορών (γ) η εκτίμηση των πιθανών μελλοντικών φορολογητέων κερδών μπορεί να περιλαμβάνει την ανάκτηση ενός στοιχείου ενεργητικού για ποσό μεγαλύτερο από την λογιστική του αξία, εάν υπάρχουν επαρκείς αποδείξεις ότι είναι πιθανό ότι αυτή θα πραγματοποιηθεί από την εταιρεία και (δ) μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση εξετάζεται σε συνδυασμό με όλες τις άλλες αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, όταν ο φορολογικός νόμος δεν περιορίζει τις πηγές των φορολογητέων κερδών από τις οποίες εκπίπτουν οι προσωρινές φορολογικές διαφορές που αντιλογίζονται. Όπου υφίστανται περιορισμοί, οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις εξετάζονται σε συνδυασμό μόνο με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις της ίδιας κατηγορίας.

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

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 – 2016

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»: Διευκρινίζεται ότι οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12, έχουν εφαρμογή στη συμμετοχή μιας οικονομικής οντότητας σε θυγατρική, κοινοπραξία ή συγγενή εταιρεία ταξινομημένη ως κατεχόμενη προς πώληση εκτός από την απαίτηση για συνοπτική οικονομική πληροφόρηση.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

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

A. Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε πρότυπα, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018:

ΔΛΠ 40, Τροποποίηση – Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η μεταφορά ενός ακινήτου, συμπεριλαμβανομένου ενός ακινήτου υπό κατασκευή ή ανάπτυξη, εντός ή εκτός των επενδύσεων σε ακίνητα, θα πρέπει να πραγματοποιείται μόνο όταν συντελείται αλλαγή στην χρήση του ακινήτου. Αυτή η αλλαγή στην

χρήση πραγματοποιείται όταν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και θα πρέπει να τεκμηριώνεται καταλλήλως.

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

ΔΠΧΑ 2, Τροποποίηση – Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών (σε ισχύ 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση αναφέρεται α) στην επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά β) τη λογιστική τροποποιήσεων παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών, από παροχές που διακανονίζονται σε μετρητά σε παροχές που διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους και γ) την ταξινόμηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται καθαρές από φορολογικές κρατήσεις.

Συγκεκριμένα, η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών και διακανονίζεται σε μετρητά επιμετράται χρησιμοποιώντας την ίδια προσέγγιση με τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους. Επιπροσθέτως, διευκρινίζει ότι η υποχρέωση που σχετίζεται με μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών και διακανονίζεται σε μετρητά και τροποποιείται σε παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους αποαναγνωρίζεται και η παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία του συμμετοχικού τίτλου κατά την ημερομηνία τροποποίησης, ενώ η όποια διαφορά αναγνωρίζεται απευθείας στα αποτελέσματα.

Επιπλέον, μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών, που διακανονίζεται μετά από τον παρακρατηθέντα φόρο εκ μέρους του εργαζομένου (καθαρός διακανονισμός) ταξινομείται ως παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους στο σύνολό της, υπό την προϋπόθεση ότι η παροχή θα είχε ούτως ή άλλως ταξινομηθεί με αυτό τον τρόπο, εάν δεν περιελάμβανε το στοιχείο του καθαρού διακανονισμού.

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

ΔΠΧΑ 15, Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες και ΔΠΧΑ 15, Τροποποίηση

Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης εσόδων για τον προσδιορισμό του χρόνου αναγνώρισης και του ποσού του εσόδου και αντικαθιστά τις υφιστάμενες οδηγίες για την αναγνώριση του, συμπεριλαμβανομένου του ΔΛΠ 18 «Έσοδα», του ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις Κατασκευής» και της Διερμηνείας 13 «Προγράμματα πιστότητας πελατών».

Το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόζεται σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες, εκτός από αυτές που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων όπως:

- χρηματοοικονομικά μέσα και λοιπά συμβατικά δικαιώματα ή υποχρεώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» ή ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», ΔΠΧΑ 11 «Από Κοινού Συμφωνίες», ΔΛΠ 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»,
- μισθώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» (ή ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»), και
- ασφαλιστήρια Συμβόλαια, εντός του πλαισίου του ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»

Συνεπώς, τα έσοδα από τόκους και προμήθειες που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών μέσων θα εξακολουθήσουν να είναι εκτός του πλαισίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 15.

Το ΔΠΧΑ 15 διευκρινίζει ότι το έσοδο θα πρέπει να αναγνωρίζεται στο ποσό που αντιστοιχεί στο τίμημα που η οικονομική οντότητα αναμένει ότι δικαιούται σε αντάλλαγμα για την μεταβίβαση αγαθών και υπηρεσιών. Εισάγει την έννοια της αναγνώρισης εσόδου βάσει των υποχρεώσεων εκτέλεσης καθώς αυτές εκπληρώνονται και ο έλεγχος του αγαθού ή της υπηρεσίας (δηλαδή η δυνατότητα κατεύθυνσης της χρήσης και απόκτησης του οφέλους από αυτά) αποκτάται από τον πελάτη.

Εκτενείς γνωστοποιήσεις θα απαιτούνται σε σχέση με το έσοδο που αναγνωρίστηκε και αυτό που αναμένεται να αναγνωριστεί από υπάρχουσες συμβάσεις.

Το ΔΠΧΑ 15 τροποποιήθηκε τον Απρίλιο του 2016, προκειμένου να παράσχει διευκρινίσεις, συμπεριλαμβανομένης αυτής για τον εντοπισμό των υποχρεώσεων εκτέλεσης εντός μίας σύμβασης. Η Εταιρεία εξετάζει επί του παρόντος την επίπτωση του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές καταστάσεις, ωστόσο, η υιοθέτησή του δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση σε αυτές.

ΕΔΔΠΧΑ 22, Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα και Προκαταβολές

Το ΕΔΔΠΧΑ 22 παρέχει τις απαιτήσεις αναφορικά με το ποιά συναλλαγματική ισοτιμία θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί για την απεικόνιση συναλλαγών σε ξένο νόμισμα που περιλαμβάνουν προκαταβολές. Η διερμηνεία αποσαφηνίζει ότι σε αυτή την περίπτωση η ημερομηνία συναλλαγής για τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που πρέπει να χρησιμοποιηθεί για την αρχική αναγνώριση του σχετικού στοιχείου ενεργητικού, εξόδου ή εσόδου είναι η ημερομηνία της προκαταβολής, δηλαδή η ημερομηνία που η οικονομική οντότητα αρχικά αναγνώρισε το μη χρηματικό στοιχείο ενεργητικού (προπληρωμένο έξοδο επόμενων χρήσεων) ή το μη χρηματικό στοιχείο παθητικού (υποχρέωση από έσοδο επόμενων χρήσεων) που προέκυψε από την προκαταβολή του τιμήματος. Εάν υπάρχουν πολλαπλές καταβολές ή πληρωμές εκ των προτέρων, η οικονομική οντότητα θα πρέπει να προσδιορίσει μία ημερομηνία συναλλαγής για κάθε καταβολή ή είσπραξη.

Η υιοθέτηση της διερμηνείας δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 9, Χρηματοοικονομικά μέσα

Την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση». Το ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει τις αναθεωρημένες απαιτήσεις αναφορικά με την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, την απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και τη λογιστική αντιστάθμισης κίνδυνων.

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Το ΔΠΧΑ 9 καθορίζει μια νέα προσέγγιση για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού σύμφωνα με την οποία η ταξινόμηση και επιμέτρηση των στοιχείων αυτών βασίζεται στο επιχειρηματικό μοντέλο που χρησιμοποιεί η οικονομική οντότητα για τη διαχείρισή τους και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

Για τον προσδιορισμό της κατηγορίας ταξινόμησης και επιμέτρησης, το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού, εκτός από συμμετοχικούς τίτλους και παράγωγα, να αξιολογούνται βάσει ενός συνδυασμού του επιχειρηματικού μοντέλου της οικονομικής οντότητας για

τη διαχείριση των στοιχείων του ενεργητικού και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Οι αναταξινομήσεις μεταξύ κατηγοριών γίνονται μόνο σε σπάνιες περιπτώσεις.

Οι κατηγορίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 (εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, διαθέσιμα προς πώληση, διακρατούμενα έως τη λήξη και δάνεια και απαιτήσεις) έχουν αντικατασταθεί από:

- Χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος
- Χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων απευθείας στην καθαρή θέση (FVOCI), με τα κέρδη ή ζημιές να αναταξινομούνται στα αποτελέσματα χρήσης κατά την αποαναγνώριση
- Συμμετοχικούς τίτλους σε FVOCI, χωρίς αναταξινόμηση κερδών ή ζημιών στα αποτελέσματα χρήσης κατά την αποαναγνώριση
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία μπορεί, κατά την αρχική αναγνώριση, να προσδιορίσει ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, εάν με αυτόν τον τρόπο εξαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια λογιστική ανακολουθία.

Επιπλέον, κατά την αρχική αναγνώριση ενός συμμετοχικού τίτλου που δεν κατέχεται για εμπορικούς σκοπούς, μια οικονομική οντότητα μπορεί να αποφασίσει αμετάκλητα να παρουσιάσει μεταγενέστερες αλλαγές στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων απευθείας στην καθαρή θέση. Η επιλογή αυτή γίνεται ανά περίπτωση επένδυσης σε συμμετοχικό τίτλο.

Οι απαιτήσεις επιλεξιμότητας του ΔΠΧΑ 9 για την εφαρμογή της επιλογής επιμέτρησης των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, είναι σύμφωνες με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39. Ωστόσο, για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, τα κέρδη ή οι ζημιές που οφείλονται σε μεταβολές του ίδιου πιστωτικού κινδύνου παρουσιάζονται στα λοιπά αποτελέσματα απευθείας στην καθαρή θέση και δεν μεταφέρονται στη συνέχεια στα αποτελέσματα, εκτός εάν μια τέτοια παρουσίαση θα δημιουργούσε ή θα διεύρυνε μια λογιστική ανακολουθία.

Τέλος, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, τα ενσωματωμένα παράγωγα δεν διαχωρίζονται πλέον από το κύριο χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού. Αντίθετα, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού ταξινομούνται βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου και των συμβατικών όρων τους. Η λογιστική αντιμετώπιση των ενσωματωμένων σε χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις παραγώγων και σε μη χρηματοοικονομικά κύρια συμβόλαια δεν έχει αλλάξει.

Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά την προσέγγιση του ΔΛΠ 39 των πραγματοποιηθεισών πιστωτικών ζημιών με την προσέγγιση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL), η οποία απαιτεί τη χρήση σύνθετων μοντέλων και σημαντική κρίση για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και την πιστωτική συμπεριφορά.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία θα σχηματίσει πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλα τα δάνεια και για τους άλλους χρεωστικούς τίτλους που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, καθώς και τις δανειακές δεσμεύσεις και τα συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης που είναι εκτός ισολογισμού. Η πρόβλεψη θα βασίζεται στον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των ανωτέρω με βάση τη σχετική πιθανότητα αδυναμίας πληρωμής του οφειλέτη τους επόμενους δώδεκα μήνες, εκτός εάν έχει σημειωθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την δημιουργία του ανοίγματος, όταν υπολογίζονται οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια τους. Εάν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού πληροί τον ορισμό του αγορασθέντος ή κατά την αρχική του αναγνώριση πιστωτικά απομειωμένου χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού (POCI), η πρόβλεψη απομείωσης

βασίζεται στις μεταβολές των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη τη διάρκεια του στοιχείου ενεργητικού.

Λογιστική αντιστάθμιση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9

Το ΔΠΧΑ 9 εισάγει ένα αναθεωρημένο μοντέλο λογιστικής γενικής αντιστάθμισης, το οποίο συνδέει τη λογιστική της αντιστάθμισης με τις δραστηριότητες διαχείρισης κινδύνων από τη Διοίκηση. Σύμφωνα με το νέο μοντέλο, επιπλέον στρατηγικές αντιστάθμισης δύναται να πληρούν τα κριτήρια της λογιστικής αντιστάθμισης, νέες απαιτήσεις εφαρμόζονται σχετικά με την αποτελεσματικότητα της αντιστάθμισης ενώ η διακοπή της λογιστικής αντιστάθμισης θα είναι επιτρεπτή μόνο υπό ορισμένες προϋποθέσεις. Ένα ξεχωριστό έργο το οποίο εκπονείται από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων για τη λογιστική της αντιστάθμισης σε επίπεδο χαρτοφυλακίου (macro-hedging) βρίσκεται σε εξέλιξη. Μέχρι την ολοκλήρωση του εν λόγω έργου, ως λογιστική αρχή οι οντότητες μπορούν να συνεχίσουν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την λογιστική αντιστάθμισης. Η Εταιρεία έχει επιλέξει να συνεχίσει να εφαρμόζει το ΔΛΠ 39.

Μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9

Οι νέες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 θα εφαρμοστούν αναδρομικά προσαρμόζοντας τον ισολογισμό της Εταιρείας κατά την ημερομηνία μετάβασης την 1 Ιανουαρίου 2018. Η Εταιρεία προτίθεται να εφαρμόσει την εξαίρεση που επιτρέπει τη μη αναδιατύπωση των συγκριτικών ποσών των προγενέστερων παρουσιαζόμενων περιόδων. Κατά συνέπεια τα συγκριτικά ποσά της Εταιρείας για το 2017 θα παρουσιαστούν σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

Η Εταιρεία εξετάζει επί του παρόντος την επίπτωση του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές καταστάσεις, ωστόσο, η υιοθέτησή του δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση σε αυτές.

Β. Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε πρότυπα, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), θα είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019:

ΔΛΠ 28, Τροποποίηση – Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι το ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά Μέσα', συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων απομείωσης, έχει εφαρμογή στις μακροπρόθεσμες συμμετοχές στις συγγενείς και κοινοπραξίες οι οποίες αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης της εταιρείας στη συγγενή ή κοινοπραξία αλλά δεν λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

Σύμφωνα με την τροποποίηση, τυχόν προσαρμογές στην λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών στις συγγενείς και κοινοπραξίες ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του ΔΛΠ 28 δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9, οι οποίες εφαρμόζονται στις εν λόγω μακροπρόθεσμες συμμετοχές πριν από την εφαρμογή των απαιτήσεων για την κατανομή της ζημιάς και της απομείωσης κατά το ΔΛΠ 28.

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

ΔΛΠ 19, Τροποποίηση – Τροποποίηση Προγράμματος, Περικοπή ή Διακανονισμός Ακίνητα (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι όταν μία αλλαγή σε πρόγραμμα καθορισμένων παροχών δηλ τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός πραγματοποιείται και απαιτείται επαναμέτρηση της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης καθορισμένων παροχών, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται οι αναθεωρημένες αναλογιστικές παραδοχές από την επαναμέτρηση προκειμένου να προσδιοριστεί το

κόστος τρέχουσας απασχόλησης και ο καθαρός τόκος για την υπόλοιπη περίοδο μετά την αλλαγή στο πρόγραμμα. Επιπροσθέτως, η τροποποίηση περιλαμβάνει διευκρινίσεις αναφορικά με την επίδραση μιας τροποποίησης προγράμματος, περικοπής ή διακανονισμού στις απαιτήσεις για το ανώτατο όριο περιουσιακού στοιχείου.

ΔΠΧΑ 9, Τροποποίηση- Χαρακτηριστικά προπληρωμής με αρνητική αποζημίωση και τροποποιήσεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Η τροποποίηση μεταβάλλει τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 προκειμένου να επιτρέψει την επιμέτρηση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λουπών αποτελεσμάτων ανάλογα με το επιχειρηματικό μοντέλο, ακόμη και στην περίπτωση δικαιωμάτων πρόωρης εξόφλησης τα οποία θα μπορούσαν να έχουν ως αποτέλεσμα το μέρος που προκάλεσε την πρόωρη λήξη να λάβει αποζημίωση από το άλλο μέρος (αρνητική αποζημίωση). Κατά συνέπεια, η επιμέτρηση των εν λόγω χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού θα πραγματοποιείται ανεξάρτητα από το γεγονός ή τη συνθήκη που προκάλεσε την πρόωρη λήξη της σύμβασης και ανεξάρτητα από το ποιο μέρος καταβάλλει ή λαμβάνει την εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη. Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 πριν την τροποποίηση πιθανότατα θα είχε ως αποτέλεσμα την επιμέτρηση των εν λόγω χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Επιπλέον, η τροποποίηση επιβεβαιώνει και τον λογιστικό χειρισμό της τροποποίησης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Πιο συγκεκριμένα, όταν μια χρηματοοικονομική υποχρέωση που επιμετράται στο αναπόσβεστο κόστος τροποποιείται χωρίς αυτό να οδηγεί σε αποαναγνώρισή της, τότε το κέρδος ή η ζημιά που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των αρχικών συμβατικών ταμειακών ρών και των τροποποιημένων ταμειακών ρών, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, θα πρέπει να αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

ΔΠΧΑ 16, Μισθώσεις

Το ΔΠΧΑ 16, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και σχετικές διερμηνείες, εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής, εντός ισολογισμού για τους μισθωτές, σύμφωνα με το οποίο η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, καταργείται και όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Το νέο πρότυπο προβλέπει την αναγνώριση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» ('right of use asset') και της «υποχρέωσης από μισθώσεις» ('lease liability'), κατά την έναρξη της μίσθωσης, σε περίπτωση που υπάρχει συμβόλαιο ή μέρος συμβολαίου που αποδίδει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία χρονική περίοδο έναντι τιμήματος.

Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού, αρχικά επιμετράται στο κόστος, το οποίο αποτελείται από το ποσό της υποχρέωσης από μισθώσεις, πλέον τα μισθώματα που καταβλήθηκαν στον εκμισθωτή κατά ή πριν την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, μείον τυχόν κίνητρα προς τον μισθωτή που εισπράχθηκαν, την αρχική εκτίμηση για κόστη αποκατάστασης και αρχικά άμεσα κόστη που πραγματοποιήθηκαν από τον μισθωτή, και εν συνεχεία επιμετράται στο κόστος, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και απομείωση. Η υποχρέωση από μισθώσεις, αρχικά αναγνωρίζεται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης που ακόμη δεν έχουν καταβληθεί.

Κατά συνέπεια, η σταθερή μέθοδος αναγνώρισης του εξόδου από λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 αντικαθίσταται από την απόσβεση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» και τον τόκο-έξοδο της «υποχρέωσης από μισθώσεις». Η αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού από τους μισθωτές, όπως περιγράφεται ανωτέρω, δεν απαιτείται για ορισμένες βραχυπρόθεσμης διάρκειας μισθώσεις και μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού χαμηλής αξίας. Επιπροσθέτως, ο λογιστικός χειρισμός για τους εκμισθωτές δεν επηρεάζεται ουσιωδώς από τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16.

Η Εταιρεία εξετάζει επί του παρόντος την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές καταστάσεις, η οποία δεν είναι δυνατό να ποσοτικοποιηθεί κατά την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Οι δεσμεύσεις λειτουργικών μισθώσεων, σε ισχύ επί του παρόντος, παρουσιάζονται στην σημείωση 25.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 – 2016

ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Εταιρείες και Κοινοπραξίες»: Διευκρινίζεται ότι κεφάλαια επιχειρηματικών συμμετοχών, αμοιβαία κεφάλαια και παρόμοιες εταιρείες μπορούν να επιλέξουν να επιμετρήσουν τις συμμετοχές τους σε συγγενείς εταιρίες ή κοινοπραξίες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2015 – 2017

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε τέσσερα πρότυπα, σε συνέχεια της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου των ετήσιων βελτιώσεων 2015-2017 του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα στα οποία εστιάζουν οι εν λόγω τροποποιήσεις έχουν ως ακολούθως:

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» και ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»: Διευκρινίζεται ο τρόπος με τον οποίο μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει την αύξηση της συμμετοχής της σε μια από κοινού δραστηριότητα που πλήρη τον ορισμό της επιχείρησης.

- Αν ένα μέρος αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης που είναι από κοινού δραστηριότητα, τότε η συναλλαγή αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων που επιτυγχάνεται σε στάδια και ο αποκτών επαναμετρά το σύνολο της συμμετοχής που κατείχε προηγουμένως επί των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων της από κοινού δραστηριότητας σε εύλογη αξία.
- Αν ένα μέρος αποκτά από κοινού έλεγχο, τότε η συμμετοχή που κατείχε προηγουμένως δεν επαναμετράται.

ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος»: Διευκρινίζεται ότι όλες οι επιπτώσεις στον φόρο εισοδήματος από μερίσματα, περιλαμβανομένων και των πληρωμών από χρηματοοικονομικά μέσα που καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια, θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, στην κατάσταση συνολικών εσόδων ή στα ίδια κεφάλαια, ανάλογα με το που είχε αναγνωριστεί η αρχική συναλλαγή ή το γεγονός που δημιούργησε τα διανεμόμενα κέρδη που οδήγησαν στο μέρισμα.

ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού» : Διευκρινίζεται ότι κάθε δανεισμός που λήφθηκε αρχικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου που πληρούσε τις προϋποθέσεις, θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού όταν ουσιαστικά όλες οι αναγκαίες δραστηριότητες προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του έχουν περατωθεί.

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

ΕΔΔΠΧΑ 23, Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς Φόρου Εισοδήματος

Η διερμηνεία παρέχει διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των απαιτήσεων αναγνώρισης και επιμέτρησης του ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμούς φόρου εισοδήματος. Σε αυτή την περίπτωση, η αναγνώριση και η επιμέτρηση των τρεχουσών ή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ή υποχρεώσεων βασίζεται στο φορολογητέο κέρδος (φορολογική ζημιά), στη φορολογική βάση, σε μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, καθώς και φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικούς συντελεστές που καθορίζονται εφαρμόζοντας την ΕΔΔΠΧΑ 23.

Σύμφωνα με την διερμηνεία, κάθε αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμό φόρου εξετάζεται ξεχωριστά ή συνολικά ως ομάδα, ανάλογα με το ποια προσέγγιση προβλέπει καλύτερα τη λύση της αβεβαιότητας και η οικονομική οντότητα θα πρέπει να υποθέτει ότι μια φορολογική αρχή που έχει το δικαίωμα να εξετάσει χειρισμούς φόρων θα τους εξετάσει και θα έχει πλήρη γνώση κάθε σχετικής πληροφορίας.

Αν μια οικονομική οντότητα καταλήξει ότι είναι πιθανό η φορολογική αρχή να αποδεχθεί έναν αβέβαιο χειρισμό φόρου, θα πρέπει να προσδιορίσει τη λογιστική αντιμετώπιση των φόρων εισοδήματος σύμφωνα με αυτόν τον χειρισμό φόρου. Αν καταλήξει ότι δεν είναι πιθανό ο χειρισμός να γίνει αποδεκτός, το αποτέλεσμα της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό του φόρου εισοδήματος θα αποτυπωθεί στην περίοδο κατά την οποία έγινε ο προσδιορισμός αυτός, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο που προβλέπει καλύτερα τη λύση της αβεβαιότητας (δηλαδή το πιο πιθανό ποσό ή τη μέθοδο της αναμενόμενης αξίας).

Οι παραδοχές και οι εκτιμήσεις που έγιναν για την αναγνώριση και την επιμέτρηση αβέβαιων χειρισμών φόρων θα πρέπει να επανεξετάζονται όποτε οι συνθήκες μεταβάλλονται ή προκύπτουν νέες πληροφορίες που επηρεάζουν τις παραδοχές αυτές (π.χ. ενέργειες από τη φορολογική αρχή, στοιχεία ότι έχει λάβει μια συγκεκριμένη θέση σε σχέση με κάποιο παρόμοιο θέμα ή η λήξη του δικαιώματος της να εξετάσει έναν συγκεκριμένο χειρισμό φόρου).

Η υιοθέτηση της διερμηνείας δεν αναμένεται να έχει επίδραση 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 επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

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

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

2.2 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

2.3 Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες

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

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

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

2.4 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον ισολογισμό σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτές 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 – 10 έτη

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

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

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

2.5 Άυλα πάγια στοιχεία

(α) Λογισμικά προγράμματα

Κόστη που σχετίζονται με την συντήρηση υφιστάμενων λογισμικών προγραμμάτων, αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν προκύπτουν. Κόστη που σχετίζονται με την ανάπτυξη αναγνωρίσιμων και μοναδικών λογισμικών προγραμμάτων που ελέγχονται από την Εταιρεία και αναμένεται ότι θα επιφέρουν οφέλη μεγαλύτερα του κόστους πέραν του ενός έτους, αναγνωρίζονται ως άυλα πάγια στοιχεία και αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους 1 – 5 έτη.

(β) Λοιπά άυλα πάγια στοιχεία – Συμβάσεις με πελάτες

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

2.6 Μισθώσεις

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

2.7 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

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

2.8 Επενδύσεις

Η Εταιρεία ταξινομεί τις επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση. Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που είτε έχουν ταξινομηθεί σε αυτή την κατηγορία είτε δεν μπορούν να

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

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

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

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

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

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

2.9 Εμπορικές απαιτήσεις

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

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

2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.11 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.12 Τραπεζικά δάνεια

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

2.13 Φορολογία

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

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

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

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

2.14 Παροχές στο Προσωπικό

Το κόστος τρέχουσας υπηρεσίας και η δαπάνη τόκου αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα. Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

(i) Συνταξιοδοτικές υποχρεώσεις

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον Ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος και τις μεταβολές που προκύπτουν από τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής 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 δεδουλευμένα έξοδα προσωπικού. Η διανομή κερδών στους υπαλλήλους, αναγνωρίζεται ως έξοδο προσωπικού στη χρήση που εγκρίνεται από τους Μετόχους της Εταιρείας.

2.15 Προβλέψεις

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

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής πόρων

σχετικά με κάποια από τις δεσμεύσεις που περιλαμβάνεται στην αντίστοιχη κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

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

2.16 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από διαχείριση ακινήτων, παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών, εκτιμήσεων, τεχνικών έργων - ελέγχων και μεσιτείας.

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

2.17 Διανομή μερισμάτων

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

2.18 Έξοδα από Τόκους

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

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

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

2.19 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

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

2.20 Συγκριτικά Στοιχεία

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

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

(ii) Κίνδυνος τιμών

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

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

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Οι απαιτήσεις από τρίτους πελάτες ανέρχονται σε **€ 422χιλ.** (2016: € 103χιλ.) 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	
	2017	2016
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	1.642	1.388
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (λήξη εντός ενός έτους)	-	-
	1.642	1.388

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

3.3 Εύλογες αξίες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

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

Οι αξίες που προκύπτουν χρησιμοποιώντας αυτές τις μεθόδους, επηρεάζονται σημαντικά από τις παραδοχές σε σχέση με τα ποσά και τη χρονική στιγμή των μελλοντικών ταμειακών ροών και των συντελεστών προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκαν. Όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία κατηγοριοποιούνται στο τέλος κάθε χρήσης σε ένα από τα τρία επίπεδα ιεραρχίας εύλογης αξίας ανάλογα με το αν η αποτίμησή τους βασίζεται σε παρατηρήσιμα ή μη παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

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

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

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

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

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

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

Φόρος εισοδήματος

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

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία αναγνωρίζει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων οι μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές και οι εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν. Συνεπώς, η αναγνώριση των ανωτέρω αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων περιλαμβάνει την διενέργεια εκτιμήσεων σχετικά με τη μελλοντική χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας στην οποία, η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, έχει αναγνωριστεί. Ειδικότερα, ο προσδιορισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορούν να αναγνωριστούν, απαιτεί τη διενέργεια σημαντικών εκτιμήσεων για το χρόνο επίτευξης και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών. Κατά την διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη όλα τα διαθέσιμα στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων της πρόβλεψης της Διοίκησης για τα μελλοντικά φορολογητέα έσοδα και της φορολογικής νομοθεσίας.

Την 31 Δεκεμβρίου 2017, η Εταιρεία επανεξέτασε τις εκτιμήσεις της σχετικά με το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών έναντι των οποίων οι μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές και οι εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν και αξιολόγησε αναλόγως την ανακτησιμότητα των αναγνωρισμένων αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων βασιζόμενη στο πενταετές Επιχειρηματικό Σχέδιό της. Την 31 Δεκεμβρίου 2017, ποσό € 225χιλ. έχει αναγνωρισθεί για αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις από μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, με βάση τις εκτιμήσεις και παραδοχές της Εταιρείας, στον καλύτερο δυνατό βαθμό, όπως περιγράφονται παραπάνω.

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Η παρούσα αξία των υποχρεώσεων παροχών μετά την έξοδο από την υπηρεσία εξαρτάται από έναν αριθμό παραγόντων που προσδιορίζονται σε αναλογιστική βάση με τη χρήση σημαντικού αριθμού παραδοχών. Οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό του καθαρού κόστους (εσόδου) για παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν το προεξοφλητικό επιτόκιο. Οποιοσδήποτε μεταβολές σε αυτές τις παραδοχές θα είχαν επίδραση στη λογιστική αξία των υποχρεώσεων παροχών μετά την έξοδο από την υπηρεσία.

Η Εταιρεία προσδιορίζει το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Αυτό είναι το επιτόκιο που πρέπει να χρησιμοποιηθεί για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών καταβολών που αναμένεται να απαιτηθούν για την τακτοποίηση των υποχρεώσεων παροχών. Για τον προσδιορισμό του κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψιν τα επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο θα καταβληθούν οι παροχές και με ημερομηνίες λήξης που προσεγγίζουν τις λήξεις των σχετικών υποχρεώσεων παροχών.

Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία (Συμβάσεις με πελάτες)

Η Εταιρεία προβαίνει κάθε χρόνο σε επανεξέταση της ωφέλιμης ζωής των συμβάσεων παροχής υπηρεσιών σχετικές με ακίνητα (βλ. σημείωση 6).

5. Ενσώματα Πάγια στοιχεία

	Οικόπεδα, κτίρια & βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	86	279	365
Προσθήκες	-	423	423
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	86	702	788
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	(27)	(257)	(284)
Αποσβέσεις χρήσης	(7)	(26)	(33)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	(34)	(283)	(317)
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2016	52	419	471
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	86	702	788
Προσθήκες	-	208	208
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	86	910	996
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	(34)	(283)	(317)
Αποσβέσεις χρήσης	(8)	(66)	(74)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	(42)	(349)	(391)
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2017	44	561	605

6. Άυλα Πάγια στοιχεία

	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (Συμβάσεις με πελάτες)	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	659	2.316	2.975
Προσθήκες	17	-	17
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	676	2.316	2.992
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	(555)	(1.886)	(2.441)
Αποσβέσεις χρήσης	(43)	(108)	(151)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	(598)	(1.994)	(2.592)
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2016	78	322	400
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	676	2.316	2.992
Προσθήκες	141	-	141
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	817	2.316	3.133
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	(598)	(1.994)	(2.592)
Αποσβέσεις χρήσης	(65)	(322)	(387)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	(663)	(2.316)	(2.979)
Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2017	154	-	154

Τα λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν σε συμβάσεις παροχής υπηρεσιών σχετικές με ακίνητα που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία κατά την αγορά των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας από την Eurobank Properties 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 μετά την αφαίρεση ζημιών απομείωσης.

Κατά την τρέχουσα χρήση 2017 η Εταιρεία προχώρησε στην μεταβολή της λογιστικής εκτίμησης των άυλων πάγιων στοιχείων (συμβάσεις με πελάτες), με συνέπεια η νέα ωφέλιμη οικονομική ζωή να έχει εκτιμηθεί στα 13 χρόνια και να επιβαρύνει τα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης κατά **€215χιλ.**

7. Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση περιλαμβάνουν:

	31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Μη εισηγμένα αξιόγραφα (μετοχές εταιρειών στην Ελλάδα):	20	20

8. Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες

	31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
ERB Property Services Sofia A.D. (Βουλγαρία)	377	377
ERB Property Services d.o.o (Σερβία)	94	94
Property Services S.A. (Ρουμανία)	85	85
	556	556

Το ποσοστό (%) συμμετοχής της Εταιρείας στις συγγενείς εταιρείες, ERB Property Services Sofia A.D. (Βουλγαρία), Eurobank Property Services (Ρουμανία) και ERB Property Services d.o.o Beograd (Βελιγράδι), στις 31 Δεκεμβρίου 2017 ανέρχεται σε 20,00% σε κάθε μία αντίστοιχα. Τον Ιανουάριο 2018 ολοκληρώθηκε η πώληση της συμμετοχής ERB Property Services Sofia A.D. (βλ. Σημείωση 27).

9. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Εμπορικές απαιτήσεις	422	103
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	3.097	3.217
Λοιπές απαιτήσεις	249	51
	3.768	3.371

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

	31 Δεκεμβρίου 2017			Σύνολο
	0-6 μήνες	6-12 μήνες	12 μήνες και άνω	
Εμπορικές απαιτήσεις	357	36	29	422
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	2.624	216	257	3.097
Λοιπές απαιτήσεις	213	-	36	249
	3.194	252	332	3.768

	31 Δεκεμβρίου 2016			Σύνολο
	0-6 μήνες	6-12 μήνες	12 μήνες και άνω	
Εμπορικές απαιτήσεις	80	11	12	103
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	2.831	85	301	3.217
Λοιπές απαιτήσεις	51	-	-	51
	2.962	96	313	3.371

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

10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Ταμείο	1	1
Καταθέσεις όψεως διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	270	241
Καταθέσεις όψεως - εντοκος	930	1.496
	1.201	1.738

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

11. Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές (αξία σε €)	Σύνολο σε €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου και 31 Δεκεμβρίου 2016	20.000	665.800	665.800
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	20.000	665.800	665.800

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι είκοσι χιλιάδες (20.000), με ονομαστική αξία €33,29 (2016: €33,29) ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών και ούτε κάποιος από τους υπαλλήλους της συμμετέχει στο πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών της μητρικής Εταιρείας.

12. Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό βάσει φορολογικών νόμων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2016	206	145	351
Μεταφορά σε κεφάλαιο	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	206	145	351
Μεταφορά από κέρδη εις νέο	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	206	145	351

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

Στην περίπτωση που αυτά τα αποθεματικά θα 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.

13. Αναβαλλόμενη Φορολογία

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

	31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μετά από 12 μήνες	259	190
	259	190
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να πληρωθούν μετά από 12 μήνες	(18)	(109)
	(18)	(109)
Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	241	81

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως εξής:

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Αρχή περιόδου	81	102
Πίστωση/ (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημ. 22)	152	(21)
Πίστωση/ (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια σε σχέση με το ΔΛΠ19	8	-
Τέλος περιόδου	241	81

Η παραπάνω καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ύψους **€241χιλ.** προκύπτει κυρίως από την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ύψους **€225χιλ.**, η οποία έχει σχηματιστεί για μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον, ώστε τα στοιχεία ενεργητικού ή μέρος αυτών να μπορούν να ανακτηθούν. Η εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση σε φορολογικές ζημιές ύψους **€1.845χιλ.**

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Προμηθευτές	706	533
Προμηθευτές διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	270	247
Λοιπές υποχρεώσεις	547	470
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	119	138
	1.642	1.388

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

	31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 1η Ιανουαρίου	66	67
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	11	9
Αναγνώριση αναλογιστικού (κέρδους)/ζημιάς σε λοιπά συνολικά έσοδα	27	(10)
Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 31η Δεκεμβρίου	104	66

Για τον σχηματισμό της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές : (α) επιτόκιο προεξόφλησης: 1.78% (β) μελλοντικές αυξήσεις μισθών: 1.50% και (γ) πληθωρισμός: 1.70%.

Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων

Τα παραπάνω αποτελέσματα εξαρτώνται από τις υποθέσεις (οικονομικές και δημογραφικές) εκπόνησης της αναλογιστικής μελέτης. Έτσι, κατά την ημερομηνία αποτίμησης 31/12/2017:

- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει επιτόκιο προεξόφλησης μεγαλύτερο κατά 0,5% τότε το συνολικό ποσό υποχρέωσης θα ήταν χαμηλότερο κατά 9% .
- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει επιτόκιο προεξόφλησης μικρότερο κατά 0,5% τότε το συνολικό ποσό υποχρέωσης θα ήταν υψηλότερο κατά 10% .
- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει αναμενόμενη αύξηση μισθών μεγαλύτερη κατά 0,5% τότε το συνολικό ποσό υποχρέωσης θα ήταν υψηλότερο κατά 10% .
- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει αναμενόμενη αύξηση μισθών μικρότερη κατά 0,5% τότε το συνολικό ποσό υποχρέωσης θα ήταν χαμηλότερο κατά 9% .

16. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Έσοδα από εκτιμήσεις	3.251	2.726
Έσοδα από διαχείριση τεχνικών έργων & ελέγχων	1.424	1.115
Έσοδα από μεσιτεία	1.324	879
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	297	250
Έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες	602	174
Σύνολο εσόδων από παροχή υπηρεσιών	6.898	5.144

17. Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Έξοδα εκτιμητών	(1.854)	(1.561)
Έξοδα σχετικά με διαχείριση έργων	(1.106)	(830)
Έξοδα μεσιτών	(354)	(180)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(571)	(259)
Έξοδα δημοσιεύσεων (μεσιτεία)	(49)	(34)
Σύνολο εξόδων σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	(3.934)	(2.864)

18. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Μισθοί και ημερομίσθια	(1.471)	(1.589)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(412)	(444)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(209)	(170)
Αποζημίωση προσωπικού λόγω εθελουσίας εξόδου	(141)	-
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.15)	(11)	(9)
Σύνολο αμοιβών και εξόδων προσωπικού	(2.244)	(2.212)

19. Λοιπά Έξοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Ενοίκια	(212)	(211)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(461)	(479)
Διάφορα έξοδα	(218)	(194)
Σύνολο λοιπών εξόδων	(891)	(884)

20. Αποσβέσεις

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ. 5)	(74)	(33)
Αποσβέσεις ασώματων πάγιων στοιχείων(Σημ. 6)	(387)	(151)
Σύνολο αποσβέσεων	(461)	(184)

21. Χρηματοοικονομικά Έσοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Έσοδα από τόκους	5	9
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	5	9

22. Φόρος Εισοδήματος

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Προβλέψεις	-	(90)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 13)	152	21
Σύνολο	152	(69)

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: ο ελληνικός συντελεστής φορολογίας για την χρήση 2017 είναι 29% (2016: 29%).

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές έως και τη χρήση 2009.

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, η Φορολογική Διοίκηση μπορεί να προβεί, κατά κανόνα, σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης. Λόγω παρέλευσης πενταετίας στις 31.12.2017 παραγράφηκαν οι χρήσεις που έληξαν μέχρι και την 31.12.2011.

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

Η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης για τις χρήσεις 2011-2016. Για την χρήση 2017, ο φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού βρίσκεται σε εξέλιξη. Κατά την ολοκλήρωσή του, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών, που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται ήδη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

23. Μερίσματα

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να μην προτείνει την διανομή μερίσματος στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

24. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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

25. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις

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

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

	31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Εντός ενός έτους	200	247
Από ένα μέχρι πέντε έτη	282	552
Μετά από πέντε έτη	-	432
	482	1.231

26. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Από το Νοέμβριο του 2015, το ποσοστό των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου της Τράπεζας που κατέχει το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ) ανέρχεται σε 2,38%.

Το ΤΧΣ θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Τράπεζα. Πιο συγκεκριμένα, στο πλαίσιο του ν. 3864/2010, όπως είναι σε ισχύ, το ΤΧΣ ασκεί τα δικαιώματα ψήφου του στη Γενική Συνέλευση της Τράπεζας μόνο για αποφάσεις που αφορούν στην τροποποίηση του καταστατικού της Τράπεζας, περιλαμβανομένης της αύξησης ή μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας ή της παροχής σχετικής εξουσιοδότησης στο Διοικητικό Συμβούλιο της Τράπεζας, αποφάσεις σχετικές με συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή λύση της Τράπεζας, μεταβίβαση στοιχείων ενεργητικού (περιλαμβανομένης της πώλησης θυγατρικών), ή για όποιο άλλο θέμα απαιτείται αυξημένη πλειοψηφία σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 2190/1920. Επιπλέον, την 4 Δεκεμβρίου 2015 η Τράπεζα υπέγραψε μία νέα σύμβαση πλαισίου συνεργασίας με το ΤΧΣ, η οποία αντικατέστησε την προηγούμενη σύμβαση που είχε υπογραφεί την 26 Αυγούστου 2014, η οποία ρυθμίζει, μεταξύ άλλων, (α) την εταιρική διακυβέρνηση της Τράπεζας, (β) το σχέδιο αναδιάρθρωσης της Τράπεζας και την παρακολούθηση αυτού, (γ) την παρακολούθηση της εφαρμογής του πλαισίου διαχείρισης των μη εξυπηρετούμενων δανείων και την παρακολούθηση της

απόδοσης της Τράπεζας στη διαχείριση αυτών, (δ) την εξειδίκευση για την Τράπεζα των ουσιωδών υποχρεώσεων που προβλέπονται στον Νόμο 3864/2010 και τις περιπτώσεις μετατροπής των υπό περιορισμούς δικαιωμάτων ψήφου του ΤΧΣ σε πλήρη, (ε) την παρακολούθηση του πραγματικού προφίλ κινδύνου της Τράπεζας συγκρινόμενο με την εγκεκριμένη στρατηγική κινδύνου και κεφαλαίου, (στ) τη συναίνεση του ΤΧΣ για τη στρατηγική κινδύνου και κεφαλαίου του Ομίλου της Τράπεζας και για τη στρατηγική, την πολιτική και τη διακυβέρνηση του Ομίλου της Τράπεζας σχετικά με τη διαχείριση των καθυστερούμενων και μη εξυπηρετούμενων δανείων και (ζ) τα καθήκοντα, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του εκπρόσωπου του ΤΧΣ στο Διοικητικό Συμβούλιο της Τράπεζας.

Η Εταιρεία πραγματοποιεί τραπεζικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη μέσα στα συνθήκη πλαίσια των εργασιών και σε καθαρά εμπορική βάση. Ο όγκος των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη και τα υπόλοιπα στο τέλος έτους φαίνονται πιο κάτω:

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
α) Έσοδα		
Έσοδα από παρασχεθείσες υπηρεσίες		
Μητρική	5.241	4.280
Θυγατρικές της μητρικής	686	471
Σύνολο	5.927	4.751
β) Λοιπά λειτουργικά έξοδα	2017	2016
Μητρική	(677)	(817)
Θυγατρικές της μητρικής	(262)	(246)
Σύνολο	(939)	(1.063)
γ) Χρηματοοικονομικά έσοδα	2017	2016
Έσοδα από τραπεζικές καταθέσεις - Μητρική	5	9
δ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης	2017	2016
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	(291)	(335)
στ) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη		
	31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 9)		
Μητρική	2.903	2.799
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	194	418
Σύνολο	3.097	3.217

Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 14)

Μητρική	96	112
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	23	26
Σύνολο	119	138

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 10)

Μητρική	1.201	1.737
Σύνολο	1.201	1.737

ζ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

27. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού

Τον Ιανουάριο 2018 ολοκληρώθηκε η πώληση της συμμετοχής ERB Property Services Sofia A.D. (Βουλγαρία) 20%, στην Eurobank Bulgaria A.D. (Βουλγαρία) έναντι συνολικού τιμήματος ύψους €498χιλ.