



**Cerved Υπηρεσίες Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.**

**Οικονομικές Καταστάσεις**

**για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018**

**Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς  
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

Έσλιν 7 & Αμαλιάδος 20, 115 23 Αθήνα  
[www.eurobankpropertyservices.net](http://www.eurobankpropertyservices.net)  
Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 2296701000

---

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**

**Σελ.**

<b>ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ .....</b>	<b>3</b>
<b>ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ .....</b>	<b>6</b>
<b>Ισολογισμός .....</b>	<b>9</b>
<b>Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων .....</b>	<b>10</b>
<b>Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....</b>	<b>11</b>
<b>Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων .....</b>	<b>12</b>
<b>1. Γενικές Πληροφορίες .....</b>	<b>13</b>
<b>2. Σύνοψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....</b>	<b>13</b>
2.1 Πλαίσιο Κατάρτισης των Οικονομικών Πληροφοριών .....	13
2.2 Μετατροπή Ξένου Νομίσματος .....	23
2.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες.....	23
2.4 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία.....	24
<b>3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου .....</b>	<b>29</b>
3.1 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου.....	29
3.2 Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου .....	31
3.3 Εύλογες Αξίες Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού.....	31
<b>4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές .....</b>	<b>32</b>
4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές.....	32
<b>5. Ενσώματα Πάγια Στοιχεία .....</b>	<b>33</b>
<b>6. Άυλα Πάγια Στοιχεία .....</b>	<b>34</b>
<b>7. Χρηματοοικονομικά Στοιχεία στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Αποτελεσμάτων         απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση.....</b>	<b>34</b>
<b>8. Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες .....</b>	<b>35</b>
<b>9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....</b>	<b>35</b>
<b>10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα .....</b>	<b>36</b>
<b>11. Μετοχικό Κεφάλαιο .....</b>	<b>36</b>
<b>12. Λοιπά Αποθεματικά .....</b>	<b>36</b>
<b>13. Αναβαλλόμενη Φορολογία .....</b>	<b>37</b>
<b>14. Προμηθευτές και λοιπές Υποχρεώσεις .....</b>	<b>37</b>
<b>15. Πρόβλεψη για Αποζημίωση Αποχώρησης Προσωπικού λόγω Εξόδου από την         Υπηρεσία.....</b>	<b>38</b>
<b>16. Έσοδα από Παροχή Υπηρεσιών .....</b>	<b>38</b>
<b>17. Έξοδα σχετικά με Παρασχεθείσες Υπηρεσίες .....</b>	<b>39</b>
<b>18. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού .....</b>	<b>39</b>
<b>19. Λοιπά Έξοδα .....</b>	<b>39</b>
<b>20. Αποσβέσεις .....</b>	<b>39</b>
<b>21. Χρηματοοικονομικά Έσοδα .....</b>	<b>40</b>
<b>22. Φόρος Εισοδήματος .....</b>	<b>40</b>
<b>23. Μερίσματα .....</b>	<b>41</b>
<b>24. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις .....</b>	<b>41</b>
<b>25. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις .....</b>	<b>41</b>
<b>26. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....</b>	<b>41</b>
<b>27. Μεταγενέστερα Γεγονότα της Ημερομηνίας του Ισολογισμού .....</b>	<b>43</b>

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.  
Στρατηγού Τόμπρα 3  
153 42 Αγία Παρασκευή  
Ελλάδα  
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100  
Φαξ: +30 210 60 62 111

## **ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

Προς τους Μετόχους της  
CERVED Υπηρεσίες Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.

### **Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της CERVED Υπηρεσίες Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2018, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της CERVED Υπηρεσίες Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### Βάση Γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

#### Άλλο Θέμα

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 έχουν ελεγχθεί από άλλη Ελεγκτική Εταιρεία, επί των οποίων εξέφρασε γνώμη χωρίς επιφύλαξη την 29 Ιουνίου 2018.

#### Ευθύνη της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που η Διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η Διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την

Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

#### Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στο σύνολό τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδεις σφάλματα, που οφείλονται 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, όπως αυτά 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Στα πλαίσια του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλονται 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 τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλονται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλονται 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 τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Καταλήγουμε σε συμπέρασμα για την καταλληλότητα της χρήσης από τη Διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το αν 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. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη Διοίκηση, 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**

### **Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου**

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του Άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

- (α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 43α του Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.
- (β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.  
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Αναστάσιος Κυριακούλης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ ΣΟΕΛ 39291

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ  
CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.  
ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1/1-31/12/2018**

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η τριακοστή τρίτη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2018 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2018.

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 όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2018.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση την 19<sup>η</sup> Ιουλίου 2019.

**Σας παραθέτουμε στη συνέχεια τα στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση 2018.**

**Έσοδα από Παροχή Υπηρεσιών:**

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2018 πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών **€7.924χιλ** έναντι €6.898χιλ το 2017 σημειώνοντας αύξηση **15%**.

**Έξοδα σχετικά με Παρασχεθείσες Υπηρεσίες:**

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2018 πραγματοποίησε έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες **€4.470χιλ** έναντι €3.934χιλ το 2017 σημειώνοντας αύξηση **14%**.

**Λειτουργικά έξοδα:**

Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας, εξαιρουμένων των αποσβέσεων (€152χιλ) ανήλθαν σε **€2.861χιλ** έναντι €2.994χιλ το 2017 σημειώνοντας μείωση **-4,5%**. Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού ανήλθαν σε **€2.016χιλ** έναντι €2.103χιλ το 2017 σημειώνοντας μείωση **-4%**.

**Χρηματοοικονομικά Έσοδα:**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε **€ 267χιλ**, όπως σημ. 24

**Κέρδη προ Φόρων:**

Τα κέρδη προ φόρων για την χρήση 2018 διαμορφώθηκαν σε **€707χιλ** από ζημίες €627χιλ κατά την χρήση 2017 σημειώνοντας βελτίωση κατά **213%**

Το προσωπικό της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε 47 άτομα (2017: 49 άτομα).

## Προοπτικές

Στρατηγική της Εταιρείας είναι η διατήρηση της κυρίαρχης θέσης που κατέχει σήμερα στην παροχή ολοκληρωμένων υπηρεσιών στο χώρο των ακινήτων (real estate). Η απόσπασή της από τον Τραπεζικό Όμιλο που ανήκε μέχρι πρόσφατα όχι μόνο δεν θα επηρεάσει αρνητικά την πορεία της αλλά θα αυξήσει ακόμη περισσότερο τον κύκλο εργασιών και γενικότερα τα αποτελεσμένα και την κερδοφορία της .

Αυτό θα επιτευχτεί εκ του γεγονότος ότι εκτός από τον βασικό πελάτη που είναι ο Όμιλος Eurobank με τον οποίον έχει υπογράψει εγγυημένο συμβόλαιο παροχής ολοκληρωμένων λύσεων σε όλο το φάσμα των εργασιών επί των ακινήτων, θα μπορέσει να συνάψει περισσότερες συνεργασίες και με τρίτους πελάτες .

Το τελευταίο χρονικό διάστημα οι Ελληνικές Τράπεζες όλο και περισσότερο επιθυμούν να τακτοποιήσουν τα ακίνητα ιδιοκτησίας των καθώς και αυτά που από τον προηγούμενο χρόνο έρχονται στην ιδιοκτησία τους μέσω των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών με τελικό σκοπό την επαναπροώθηση αυτών στην αγορά για πώληση.

Ταυτόχρονα, έχει ξεκινήσει με εντατικό ρυθμό και η πώληση κόκκινων δάνειων με ενυπόθηκα ακίνητα σε εξειδικευμένες εταιρείες διαχείρισης προβληματικών δανείων. Αυτό το γεγονός θα δημιουργήσει μεγάλη ζήτηση παροχής ειδικευμένων εργασιών επί ακινήτων για τις οποίες η Εταιρεία μας είναι σε θέση να αναλάβει και να φέρει σε πέρας σε όλη την Επικράτεια.

## Κίνδυνοι

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

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

## Προστασία του Περιβάλλοντος

Η Εταιρεία είναι πιστοποιημένη κατά ISO 9001:2015 και ISO 14001:2015 και αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της, θέτοντας συγκεκριμένους σκοπούς και στόχους για τη βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων, την προστασία του περιβάλλοντος, τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής, την ελαχιστοποίηση της παραγωγής απορριμμάτων καθώς και την προστασία της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων.

Η Εταιρεία δεσμεύεται να αποτιμά την επίπτωση των δραστηριοτήτων της στο περιβάλλον, να θέτει κατάλληλους σκοπούς και στόχους, να ελέγχει και να βελτιώνει διαρκώς την περιβαλλοντικής της επίδοση και να λαμβάνει όλα τα μέτρα, στο πλαίσιο των δυνατοτήτων ελέγχου των δραστηριοτήτων που την αφορούν, για την πρόληψη της ρύπανσης και την άμβλυση της συμβολής της στο φαινόμενο της κλιματικής αλλαγής, όπως επίσης και να συμμορφώνεται με τους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς, περιβαλλοντικούς νόμους και διατάξεις.

### Δέσμευση στο Προσωπικό

Οι εργαζόμενοι της Εταιρείας αποτελούν το σπουδαιότερο κεφάλαιο για την επιτυχία και την εξέλιξη της. Στόχος της Εταιρείας είναι η διαδικασία στελέχωσης να αποτελέσει την αρχή μίας μακροχρόνιας και αμοιβαία επωφελούς συνεργασίας μεταξύ του εργαζομένου και της Εταιρείας. Την 31η Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία απασχολούσε 47 εργαζομένους. Η κατανομή του ανθρώπινου δυναμικού ως προς την ηλικία και το φύλο αναδεικνύει την προάσπιση των ίσων ευκαιριών που πρεσβεύει η Εταιρεία. Συγκεκριμένα, το 47% των εργαζομένων της είναι κάτω των 45 ετών και η κατανομή ανά φύλο διαμορφώνεται με το ποσοστό των γυναικών στο 68% έναντι του ποσοστού των ανδρών στο 32% του συνόλου των εργαζομένων.

Για τη διασφάλιση της ίσης και ομαλής διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού, η Εταιρεία εφαρμόζει πλήθος πολιτικών (πολιτικές Αποδοχών, Στελέχωσης, Επαγγελματικής Ανάπτυξης, Αξιολόγησης της Απόδοσης, Εκπαίδευσης, Έντυπης Επικοινωνίας, Συγγενών, Υγείας και Ασφάλειας κα). Στην Εταιρεία ο σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου, των ίσων ευκαιριών και της διαφορετικότητας καλύπτει τους πελάτες, τους προμηθευτές και τους εργαζομένους της. Ο στόχος είναι η πρόσληψη και διατήρηση του ανθρώπινου δυναμικού, ανεξαρτήτως φυλής, θρησκείας, ηλικίας, γένους, σεξουαλικής προτίμησης ή ειδικών ικανοτήτων.

Η Εταιρεία δε διαθέτει ακίνητα και δεν έχει υποκαταστήματα.

### Βασικοί Αριθμοδείκτες

Οι βασικοί αριθμοδείκτες για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Δείκτες		31.12.2018	31.12.2017
Δείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητας	Λειτουργικά Κέρδη / ( Ζημίες) (προ φόρων) / Πωλήσεις	9%	-9%
	Καθαρό Κέρδος / ( Ζημία) προ φόρων / Πωλήσεις	9%	-9%
	Καθαρό Κέρδος / ( Ζημία) μετά από φόρους / Πωλήσεις	9%	-7%
Δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούν Περιουσιακά Στοιχεία / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3,7	3,0
	Σύνολο Υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	0,3	0,4
	Ενσώματα Πάγια & Αύλα περιουσιακά στοιχεία / Ίδια Κεφάλαια	14%	16%

Αθήνα, 28 Αυγούστου 2019

Ο Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Γκίκας Μάναλης

Δημήτριος Ανδρίτσος



## Ισολογισμός

	Σημ.	31 Δεκεμβρίου	
		2018	2017
		€'000	€'000
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	5	655	605
Άυλα πάγια στοιχεία	6	104	154
Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες	8	441	556
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών αποτελεσμάτων απ'ευθείας στην καθαρή θέση	7	20	20
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	13	264	241
		<b>1.484</b>	1.576
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	4.664	3.768
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	1.064	1.201
		<b>5.728</b>	4.969
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>7.212</b>	6.545
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	666	666
Λοιπά αποθεματικά	12	351	351
Κέρδη εις νέο		4.501	3.782
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>5.518</b>	4.799
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	15	128	104
		<b>128</b>	104
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	1.566	1.642
		<b>1.566</b>	1.642
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>1.694</b>	1.746
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>7.212</b>	6.545

## Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων

	Σημ.	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
		2018 €'000	2017 €'000
<b>Έσοδα από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	16	7.924	6.898
Έξοδα σχετικά με παρασχεθείσες υπηρεσίες	17	(4.470)	(3.934)
<b>Λοιπά λειτουργικά έξοδα</b>			
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18	(2.016)	(2.244)
Λοιπά έξοδα	19	(846)	(891)
Αποσβέσεις	20	(152)	(461)
<b>Λειτουργικά κέρδη/(ζημιές)</b>		<b>440</b>	<b>(632)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	267	5
<b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</b>		<b>707</b>	<b>(627)</b>
Αναβαλλόμενος Φόρος	22	20	152
<b>Καθαρά κέρδη/(ζημιά) χρήσης</b>		<b>727</b>	<b>(475)</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>			
Ποσά που δεν θα αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων			
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους που αναγνωρίζονται στα Ίδια Κεφάλαια σε σχέση με το ΔΛΠ19			
		<b>(8)</b>	<b>(19)</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα για την χρήση μετς από φόρους</b>		<b>719</b>	<b>(494)</b>

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημ.	Χρήση που έληξε	
		31 Δεκεμβρίου 2018	2017
		€'000	€'000
<b>Κέρδη/(Ζημιά) προ φόρων</b>		<b>707</b>	<b>(627)</b>
<b>Προσαρμογές για:</b>			
Έσοδα από τόκους	21	(3)	(5)
Αποσβέσεις	20	152	461
Κέρδη από πώληση συμμετοχής	21	(121)	-
Έσοδα από μερίσματα	21	(143)	-
Λοιπά έσοδα		-	(241)
Προβλέψεις		28	31
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης</b>		<b>620</b>	<b>(381)</b>
Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων		(896)	(156)
Μείωση/ (Αύξηση) υποχρεώσεων		(107)	234
Είσπραξη φόρων		-	110
<b>Καθαρές ταμειακές εισροές/(εκροές) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>(383)</b>	<b>(193)</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές ενσώματων πάγιων στοιχείων	5	(143)	(208)
Αγορές άυλων πάγιων στοιχείων	6	(8)	(141)
Αγορά μετοχών σε συνδεδεμένες εταιρείες	8	(262)	-
Πώληση μετοχών συνδεδεμένων εταιρειών	8	515	-
Τόκοι εισπραχθέντες	21	3	5
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>103</b>	<b>(344)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Μερίσματα εισπραχθέντα		143	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>143</b>	<b>-</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης (α) + (β) + (γ)</b>		<b>(137)</b>	<b>(537)</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	<b>10</b>	<b>1.201</b>	<b>1.738</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>10</b>	<b>1.064</b>	<b>1.201</b>

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	€'000	€'000	€'000	€'000
<b>Υπόλοιπο 1/1/2017</b>	666	351	4.276	5.293
Καθαρή ζημιά χρήσης	-	-	(475)	(475)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	(19)	(19)
<b>Υπόλοιπο 31/12/2017</b>	666	351	3.782	4.799
<b>Υπόλοιπο 1/1/2018</b>	<b>666</b>	<b>351</b>	<b>3.782</b>	<b>4.799</b>
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	727	<b>727</b>
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	(8)	<b>(8)</b>
<b>Υπόλοιπο 31/12/2018</b>	<b>666</b>	<b>351</b>	<b>4.501</b>	<b>5.518</b>

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Αυγούστου 2019 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι:

**Γκίκας Μάναλης**  
Α.Δ.Τ. ΑΚ 137583

Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

**Δημήτριος Ανδρίτσος**  
Α.Δ.Τ. Ν 127663

Διευθύνων Σύμβουλος

**Παναγιώτης Κυριαζής**  
Α.Δ.Τ. ΑΖ 114071

Α.Μ.Α. 5474 Α΄τάξης  
Οικονομικός Διευθυντής

## 1. Γενικές Πληροφορίες

Η Εταιρεία Cerved Υπηρεσίες Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. (“η Εταιρεία”) είναι εταιρεία παροχής υπηρεσιών σε ακίνητα, ασχολείται με όλο το φάσμα των εργασιών που αφορούν τα ακίνητα (εκτιμήσεις, μεσιτεία, διαχείριση ακινήτων κ.τ.λ).

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 2018 ανερχόταν σε 47 άτομα (2017: 49 άτομα).

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής Εταιρείας Eurobank Ergasias AE με τη μέθοδο ολικής ενοποίησης και για το λόγο αυτό δεν κατάρτισε κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 19 Ιουλίου 2019.

## 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 2018 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 εκτιμάται στο 2,1%, σύμφωνα με τον Προϋπολογισμό 2019, από 1,5% το 2017. Με βάση τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), το ποσοστό ανεργίας τον Οκτώβριο 2018 ήταν στο 18,6% από 21,0% τον αντίστοιχο μήνα του 2017. Στο δημοσιονομικό πεδίο, το πρωτογενές πλεόνασμα για το 2018 εκτιμάται στο 4,0% του ΑΕΠ, σύμφωνα με τον Προϋπολογισμό 2019 (2017: 3,9% του ΑΕΠ σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ). Ο στόχος για το πρωτογενές πλεόνασμα, σύμφωνα με το Τρίτο Πρόγραμμα Οικονομικής Σταθεροποίησης (ΤΠΟΣ) για την περίοδο 2018-2022, έχει τεθεί στο 3,5% του ΑΕΠ για κάθε χρόνο.

Το ΤΠΟΣ για την Ελλάδα ολοκληρώθηκε επιτυχώς στις 20 Αυγούστου 2018. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η Ελλάδα έλαβε περίπου €61,9 δις από τα €86,0 δις της δανειακής σύμβασης του ΤΠΟΣ. Το υπόλοιπο των €24,1 δις επιστράφηκε στον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας (ΕΜΣ) με την λήξη του προγράμματος. Περίπου €11,0 δις από τα συνολικά €61,9 δις χρησιμοποιήθηκαν για την δημιουργία ταμειακού αποθέματος (cash buffer) που αποσκοπεί στην υποβοήθηση της εξόδου της χώρας στις διεθνείς αγορές κατά την περίοδο μετά την λήξη του προγράμματος. Σύμφωνα με τον Οργανισμό Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους (ΟΔΔΗΧ), το ταμειακό απόθεμα ανερχόταν σε €26,5 δις στο τέλος Σεπτεμβρίου 2018, ποσό το οποίο επαρκεί για την κάλυψη των δανειακών υποχρεώσεων της χώρας για 4 χρόνια μετά το τέλος του προγράμματος, υπό την υπόθεση της διατήρησης των εντόκων γραμματίων του Ελληνικού Δημοσίου στα τρέχοντα επίπεδα τους ή για δύο χρόνια με την υπόθεση της αποπληρωμής μέρους των εν λόγω εντόκων γραμματίων.

Για την περίοδο μετά τον Αύγουστο 2018, σύμφωνα με τις αποφάσεις του Eurogroup την 21η Ιουνίου 2018, ορίστηκε το Πρόγραμμα Ενισχυμένης Εποπτείας (ΠΕΕ) με τριμηνιαίους ελέγχους και συγκεκριμένη σειρά εφαρμογής προαπαιτούμενων μεταρρυθμίσεων. Βασικός στόχος της ενισχυμένης εποπτείας μετά τη λήξη του προγράμματος είναι η διασφάλιση της σταθερότητας του χρηματοοικονομικού τομέα και η συνέχιση της διαδικασίας εφαρμογής των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων που με τη σειρά τους, αποσκοπούν μεταξύ άλλων, στην ενίσχυση του εγχώριου ρυθμού ανάπτυξης, στη δημιουργία θέσεων εργασίας και στον εκσυγχρονισμό του δημοσίου τομέα.

Οι κύριοι κίνδυνοι και οι παράγοντες αβεβαιότητας που προέρχονται από το μακροοικονομικό περιβάλλον σχετίζονται με: (α) την τήρηση των ήδη θεσμοθετημένων μεταρρυθμίσεων και τις πιθανές καθυστερήσεις στην εφαρμογή των ήδη συμφωνηθεισών μεταρρυθμίσεων για να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα της περιόδου εποπτείας της χώρας μετά τη λήξη του προγράμματος, (β) 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, (γ) τη δυνατότητα προσέλκυσης νέων άμεσων επενδύσεων στη χώρα, (δ) την επιτυχή μείωση του αποθέματος των Μη Εξυπηρετούμενων Ανοιγμάτων (ΜΕΑ), (ε) την εφαρμογή του χρονοδιαγράμματος μέχρι την πλήρη άρση των περιορισμών στην ελεύθερη κίνηση κεφαλαίων και τη συνεπαγόμενη επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα, (στ) 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 (ζ) τις γεωπολιτικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή και τους εξωτερικούς κλυδωνισμούς από μια επιβράδυνση της περιφερειακής ή/και παγκόσμιας οικονομίας.

#### Θέση Εταιρείας

Η εταιρεία έχει ως κύριο πελάτη τον Όμιλο Eurobank. Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας είναι τοποθετημένα εξολοκλήρου σε λογαριασμούς που διατηρεί στη Τράπεζα Eurobank. Οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Τράπεζα 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 2018 και 2017, 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 2018:

## **ΕΔΔΠΧΑ 22, Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα και Προκαταβολές**

Το ΕΔΔΠΧΑ 22 παρέχει τις απαιτήσεις αναφορικά με το ποια 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 (έσοδο επόμενων χρήσεων) που προέκυψε από την προκαταβολή του τιμήματος. Εάν υπάρχουν πολλαπλές προκαταβολές δοθείσες ή ληφθείσες, η οικονομική οντότητα θα πρέπει να προσδιορίσει μία ημερομηνία συναλλαγής για κάθε καταβολή ή είσπραξη.

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

## **ΔΠΧΑ 2, Τροποποίηση – Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών**

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 περιλάμβανε το στοιχείο του καθαρού διακανονισμού.

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

## **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 στη χρήση του ακινήτου. Αυτή η αλλαγή στη 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 είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 – 2016

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων μέσω του κύκλου 2014-2016 των ετήσιων βελτιώσεων παρέχει διευκρινήσεις σχετικές με το 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. Αυτή η επιλογή πραγματοποιείται χωριστά για κάθε συμμετοχή σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση 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», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», ΔΠΧΑ 11 «Από Κοινού Συμφωνίες», ΔΛΠ 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Εταιρείες 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»

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 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 Εταιρία εφαρμόζει το νέο πρότυπο από 1.1.2018 χωρίς να προβεί σε αναμόρφωση της συγκριτικής πληροφορίας για το 2017. Τα συμβόλαια της Εταιρίας τα οποία επηρεάζονται περισσότερο από το νέο πρότυπο αφορούν τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών εκτίμησης και διαχείρισης ακινήτων. Οι εν λόγω συμβάσεις έχουν ετήσια ή μικρότερη διάρκεια, η υπηρεσία παρέχεται με την πάροδο του χρόνου και το έσοδο αναγνωρίζεται με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της υπηρεσίας προς τον πελάτη.

Η υιοθέτησή του προτύπου δεν έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καθώς η υφιστάμενη λογιστική της Εταιρείας για τα έσοδα από συμβάσεις από πελάτες είναι σύμφωνη γενικά με το ΔΠΧΑ 15.



## ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα

Την 1η Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση». Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 είχε ως αποτέλεσμα μεταβολές στη λογιστική πολιτική σε δύο κύριες περιοχές, ταξινόμηση και επιμέτρηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού του ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και την απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού του ενεργητικού. Η Εταιρεία επέλεξε, ως επιλογή πολιτικής που επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9, να συνεχίσει να εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

Οι διαφορές που προκύπτουν από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 έχουν αναγνωριστεί απευθείας στα αποτελέσματα την 31η Δεκεμβρίου 2018 και παρουσιάζονται στη σημείωση 9. Η Εταιρεία δεν έχει αναμορφώσει συγκριτικές πληροφορίες για το 2017 σε ό,τι αφορά τα χρηματοοικονομικά τα οποία εντάσσονται στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9.

## Μεταβολές στην 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 αναταξινόμησεις μεταξύ κατηγοριών γίνονται μόνο σε σπάνιες περιπτώσεις.

Για σκοπούς μετάβασης στο ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία διενήργησε αξιολόγηση του επιχειρηματικού μοντέλου στα χαρτοφυλάκια χρεωστικών τίτλων, με σκοπό τον εντοπισμό πιθανών μεταβολών στην ταξινόμηση και επιμέτρηση αυτών. Η αξιολόγηση διενεργήθηκε με βάση τα γεγονότα και τις συνθήκες που επικρατούσαν κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής, δηλαδή την 31η Δεκεμβρίου 2018 (βλέπε σημείωση 9).

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, προκειμένου με αυτόν τον τρόπο απαλείφει 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 κάθε συμμετοχικό τίτλο ξεχωριστά.

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 ζημιές που οφείλονται σε μεταβολές του πιστωτικού κινδύνου του Ομίλου παρουσιάζονται στα αποτελέσματα απευθείας στην καθαρή θέση αποτελέσματα απευθείας στην καθαρή θέση και δεν μεταφέρονται στη συνέχεια στα αποτελέσματα, εκτός εάν μια τέτοια παρουσίαση θα δημιουργούσε ή θα διείρυνε μια λογιστική ανακολουθία.

Τέλος, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 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.

Η ποσοτική επίπτωση λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 την 31 Δεκεμβρίου 2018 παρουσιάζεται στη σημείωση 9.

#### **Αλλαγές στον Υπολογισμό Απομείωσης**

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 έχει μεταβάλει σημαντικά τη λογιστική αντιμετώπιση του Ομίλου για τις ζημιές από απομείωση σε χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αντικαθιστώντας την προσέγγιση του ΔΛΠ 39 των πραγματοποιηθεισών πιστωτικών ζημιών του ΔΛΠ 39 με την προσέγγιση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL), η οποία απαιτεί τη χρήση σύνθετων μοντέλων και σημαντική κρίση για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και τη πιστωτική συμπεριφορά. Οι πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται νωρίτερα σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 σε σύγκριση με το ΔΛΠ 39.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, καθώς και τις δανειακές δεσμεύσεις και τα συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης που είναι στοιχεία εκτός ισολογισμού. Η πρόβλεψη 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 τη 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 στοιχείου ενεργητικού.

#### **Λογιστική Αντιστάθμισης 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 εξακολουθήσουν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την λογιστική αντιστάθμισης.

## **Επακόλουθες Αλλαγές στις Γνωστοποιήσεις (ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»)**

Λόγω των αλλαγών που έχει επιφέρει η μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9, οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις μετάβασης οι οποίες παρέχουν λεπτομερείς ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες σχετικά με τις επιπτώσεις που προκύπτουν από τις απαιτήσεις ταξινόμησης, επιμέτρησης και αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επιπροσθέτως, οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις βελτιωμένες γνωστοποιήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης, γνωστοποιήσεις σχετικά με την λογιστική απομείωση και αντιστάθμιση όπως απαιτείται από τις σχετικές τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις».

### **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 εκπεστέων 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 ανπυλοζίζονται. 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.

### **Νέα πρότυπα, Τροποποιήσεις Προτύπων και Διερμηνείες που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη .**

Ένα πλήθος νέων προτύπων, τροποποιήσεις σε υπάρχοντα πρότυπα και διερμηνείες θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2018, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση ή η Εταιρεία δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

### **ΔΠΧΑ 9, Τροποποίηση- Χαρακτηριστικά Προεξόφλησης με Αρνητικό Αντιστάθμισμα (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2019)**

Η τροποποίηση μεταβάλλει τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 προκειμένου να επιτρέψει την επιμέτρηση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών 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 την περίσταση 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 επιμετράτε στο αποσβέσιμο 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 ροών και των τροποποιημένων ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, θα πρέπει να αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

### **ΕΔΔΠΧΑ 23, Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς Φόρου Εισοδήματος (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2019)**

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 τη διερμηνεία, κάθε αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμό φόρου εξετάζεται ξεχωριστά ή συνολικά ως ομάδα, ανάλογα με το ποια προσέγγιση προβλέπει καλύτερα την άρση 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 την άρση 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 τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### **ΔΠΧΑ 16, Μισθώσεις (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2019)**

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 επιμετρώνται 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 ουσιαδώς από τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16.

Η Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία προέβει στην σχετική άσκηση εκτίμησης για την επίπτωση που θα επέφερε η εφαρμογή του προτύπου στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για το έτος 2019. Βάσει των διαθέσιμων πληροφοριών η Εταιρεία εκτιμά ότι θα αναγνωρίσει πρόσθετες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις ύψους € 1.263.χιλ την 1η Ιανουαρίου 2019 και θα καταγράψει ισόποση αξίας περιουσιακά στοιχεία έναντι των λειτουργικών μισθώσεων κτιρίων, αυτοκινήτων και λοιπού εξοπλισμού.

#### **ΔΛΠ 28, Τροποποίηση – Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2019)**

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 επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 19, Τροποποίηση – Τροποποίηση Προγράμματος, Περικοπή ή Διακανονισμός Ακίνητα (σε ισχύ από την 1η 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.

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

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2015-2017 (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2019, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Οι βελτιώσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε διάφορα πρότυπα καθώς:

Με τις τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» και ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες», αποσαφηνίστηκε ο τρόπος με τον οποίο μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει την αύξηση της συμμετοχής της σε μια από κοινού δραστηριότητα που πληροί τον ορισμό της επιχείρησης. Πιο συγκεκριμένα, όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης η οποία θεωρείται 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. Εν αντιθέσει, αν ένα μέρος αποκτά από κοινού έλεγχο σε μια επιχείρηση η οποία θεωρείται από κοινού δραστηριότητα, τότε η συμμετοχή που κατείχε προηγουμένως δεν επαναμετράται.

Οι βελτιώσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» διευκρίνισαν ότι όλες οι επιπτώσεις στο 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.

Με τις τροποποιήσεις του ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού» αποσαφηνίστηκε 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.

**Τροποποιήσεις σε Αναφορές σχετικά με το Εννοιολογικό Πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Το Μάρτιο του 2018, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο. Το εν λόγω πλαίσιο αντικαθιστά την προηγούμενη μορφή η οποία εξεδόθη το 2010. Οι αναθεωρήσεις που πραγματοποιήθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εισήγαγαν ένα νέο κεφάλαιο σχετικά με την επιμέτρηση, επικαιροποιημένους ορισμούς αναφορικά με τα στοιχεία του ενεργητικού, τις υποχρεώσεις και τα κριτήρια αποαναγνώρισης, καθώς επίσης και διευκρινήσεις σχετικά με άλλα σημαντικά πεδία. Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με τον ορισμό της επιχείρησης σε «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» του ΔΠΧΑ 3 με σκοπό να βοηθήσει τις οικονομικές οντότητες να καθορίσουν αν το σύνολο των αποκτώμενων δραστηριοτήτων και των στοιχείων του ενεργητικού συνιστούν επιχείρηση ή όχι. Αποσαφηνίζουν τις ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της επιχείρησης, καταργούν την αξιολόγηση για το εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά δύνανται να αντικαταστήσουν τα στοιχεία που λείπουν, προσθέτουν οδηγίες για να βοηθήσουν τις οικονομικές οντότητες να αξιολογήσουν αν οι αποκτώμενες διαδικασίες θεωρούνται σημαντικές, περιορίζουν τους ορισμούς της επιχείρησης και των εκρών της και εισάγουν έναν προαιρετικό έλεγχο σχετικά με τη συγκέντρωση της εύλογης αξίας (fair value concentration test).

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



### **Τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8: Ορισμός της Έννοιας του Ουσιώδους Μεγέθους (Material) (σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και του ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη» αποσκοπούν στο να ευθυγραμμιστούν όλα τα πρότυπα με τον ορισμό του Ουσιώδους Μεγέθους και να αποσαφηνίσουν συγκεκριμένες πτυχές αυτού. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι «μια πληροφορία θεωρείται ουσιώδης αν η παράλειψή της, ανακρίβεια ή συγκάλυψή της αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης, βάσει των οποίων παράσχουν χρηματοοικονομική πληροφόρηση για μια συγκεκριμένη οικονομική οντότητα. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ουσιώδες μέγεθος (materiality) θα εξαρτάται από τη φύση και το μέγεθος της πληροφορίας.

Επί του παρόντος, η Εταιρεία αξιολογεί την επίπτωση της υιοθέτησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

## **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 Θυγατρικές και Συγγενείς Εταιρείες**

Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες, περιλαμβανομένων και των συμμετοχών που αποκτήθηκαν στο πλαίσιο συναλλαγών μεταξύ επιχειρήσεων που τελούν υπό κοινό έλεγχο, λογίζονται σε κόστος μείον τυχόν απομειώσεις αξίας. Το κόστος συμμετοχής είναι η εύλογη αξία του τιμήματος που δόθηκε, δηλαδή το ποσό των μετρητών που καταβλήθηκε ή των μετοχών που εκδόθηκαν, ή αν αυτό δεν μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα, η εύλογη αξία του τιμήματος που λήφθηκε μαζί με το κόστος που σχετίζεται άμεσα με τη συναλλαγή. Η Εταιρεία για το 2017 δεν χρησιμοποίησε την μέθοδο της καθαρής θέσης διότι πληρούνταν 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.

Αναφορά για τις επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες γίνεται στην Σημείωση 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## 2.4 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

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

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

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

- Βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων σύμφωνα με την διάρκεια του συμβολαίου ή της ωφέλιμης ζωής εάν μικρότερη
- Λοιπά έπιπλα και εξοπλισμός 4 – 7 έτη

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

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

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

## 2.5 Άυλα Πάγια Στοιχεία

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.

## 2.6 Μισθώσεις

Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής. Λειτουργική μίσθωση – μισθώσεις όπου ουσιωδώς 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 ουσιώδεις λειτουργικές μισθώσεις για τις περιόδους που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις.



## 2.7 Απομείωση Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα από την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβέσιμο κόστος συμπεριλαμβανομένων απαιτήσεων, δανείων, χρεωστικών τίτλων, συμβολαίων χρηματοοικονομικής εγγύησης και δανειακών δεσμεύσεων. Καμία αναμενόμενη πιστωτική ζημιά δεν αναγνωρίζεται για τους συμμετοχικούς τίτλους. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αποτελούν μία σταθμισμένη, βάσει πιθανοτήτων, μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντανακλά τη διαχρονική αξία του χρήματος. Κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπίπτουν στην πολιτική απομείωσης, η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής τους, η οποία προκύπτει από γεγονότα αθέτησης που είναι πιθανά κατά την αναμενόμενη διάρκεια του μέσου. Ως εκ τούτου, η εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημίας επιμετρείται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις από πελάτες.

Η επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 επί των απαιτήσεων από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα μετά από φόρους ανέρχεται σε ποσό € 15 χιλ.το οποίο καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

## 2.8 Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού

Την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση». Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 είχε ως αποτέλεσμα μεταβολές στη λογιστική πολιτική σε δύο κύριες περιοχές, την ταξινόμηση και επιμέτρηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και την απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού. Η Εταιρεία δεν έχει αναμορφώσει συγκριτικές πληροφορίες για το 2017 σε ότι αφορά τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία εντάσσονται στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου διαχείρισης αυτών και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Κατά συνέπεια, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού ταξινομούνται στις δύο ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης: αποσβέσιμο κόστος και εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος ("AC")

Η Εταιρεία κατατάσσει και επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος μόνο εάν πληρούνται και οι δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:(α) Το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού προκειμένου να εισπραχθούν συμβατικές ταμειακές ροές (επιχειρηματικό μοντέλο "hold-to-collect") και (β) Βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (SPPI).

Τα χρηματοοικονομικά αυτά στοιχεία του ενεργητικού αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των άμεσων και πρόσθετων εξόδων συναλλαγής και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (EIR), μετά την πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL). Τα έσοδα από τόκους, τα πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές

λόγω αποαναγνώρισης και οι μεταβολές στις ζημιές απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν ταξινομηθεί ως επιμετρώμενα στο αποσβέσιμο κόστος, περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ("FVTPL")

Τα χρηματοοικονομικά αυτά στοιχεία του ενεργητικού αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των άμεσων και πρόσθετων εξόδων συναλλαγής και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (EIR), μετά την πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL). Τα έσοδα από τόκους, τα πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές λόγω αποαναγνώρισης και οι μεταβολές στις ζημιές απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν ταξινομηθεί ως επιμετρώμενα στο αποσβέσιμο κόστος, περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Οι αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω του λογαριασμού αποτελεσμάτων, καταχωρούνται κατά την ημερομηνία συναλλαγής, δηλαδή την ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο ενεργητικού. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που δεν παρουσιάζονται σε εύλογη αξία μέσω του λογαριασμού αποτελεσμάτων, αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των εξόδων συναλλαγής. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης των ταμειακών ροών τους λήγουν ή όταν η Εταιρία έχει ουσιαστικά μεταβιβάσει τους κινδύνους και τις αμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Μερίσματα από επενδύσεις, αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων όταν το δικαίωμα είσπραξης μερίσματος εγκριθεί από τους μετόχους.

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 στην τρέχουσα τιμή συγκρίσιμων στοιχείων που διαπραγματεύονται, και τις μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών, αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης και άλλες μεθόδους αποτίμησης που χρησιμοποιούνται συχνά στην αγορά.

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων σε δεδουλευμένη βάση για όλα τα τοκοφόρα μέσα, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το πραγματικό επιτόκιο, είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί ακριβώς τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές εκροές ή εισροές κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου.

## **2.9 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

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

## **2.10 Μετοχικό Κεφάλαιο**

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

## 2.11 Τραπεζικά Δάνεια

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

## 2.12 Φορολογία

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

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

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

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

## 2.13 Παροχές στο Προσωπικό

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 προβλεβμένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Για την προεξόφληση χρησιμοποιείται το επιτόκιο των μακροπροθέσμων ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου.

Σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο, όταν οι υπάλληλοι παραμένουν στην υπηρεσία μέχρι τη συνήθη ηλικία συνταξιοδότησης, δικαιούνται εφάπαξ αποζημίωσης η οποία υπολογίζεται με βάση τα

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

## (ii) Προγράμματα για Συμμετοχή στα Κέρδη και Επιδόματα

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

### 2.14 Προβλέψεις

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

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

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

### 2.15 Αναγνώριση Εσόδων

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

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

### 2.16 Διανομή Μερισμάτων

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

## 2.17 Έξοδα από Τόκους

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

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

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

## 2.18 Συμφηφισμός Χρηματοοικονομικών Μέσων

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

## 3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

### 3.1 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

**β) Πιστωτικός Κίνδυνος**

Η Εταιρεία έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και από παροχή υπηρεσιών προς την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.

Οι απαιτήσεις από τρίτους πελάτες ανέρχονται σε **€ 385χιλ.** (2017: € 421χιλ.) 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	
	2018 € '000	2017 € '000
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ( λήξη εντός ενός έτους)	1.566	1.642
	<b>1.566</b>	<b>1.642</b>

### 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 Εταιρεία 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 2018, 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 2018, ποσό € 248χιλ. έχει αναγνωριστεί 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.

#### 5. Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

	Οικόπεδα, κτίρια & βελτιώσεις επί ακινήτων τρίτων € '000	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός € '000	Σύνολο € '000
<b>Κόστος</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	86	702	788
Προσθήκες	-	208	208
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>86</b>	<b>910</b>	<b>996</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	(34)	(283)	(317)
Αποσβέσεις χρήσης	(8)	(63)	(74)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>(42)</b>	<b>(349)</b>	<b>(391)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>44</b>	<b>561</b>	<b>605</b>
<b>Κόστος</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	86	910	996
Προσθήκες	-	143	143
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>86</b>	<b>1.053</b>	<b>1.139</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	(42)	(349)	(391)
Αποσβέσεις χρήσης	(7)	(86)	(93)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>(49)</b>	<b>(435)</b>	<b>(484)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>37</b>	<b>618</b>	<b>655</b>

**6. Άυλα Πάγια Στοιχεία**

	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (Συμβάσεις με πελάτες)	Σύνολο
	€ '000	€ '000	€ '000
<b>Κόστος</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	676	2.316	2.992
Προσθήκες	141	-	141
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>817</b>	<b>2.316</b>	<b>3.133</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	(598)	(1.994)	(2.592)
Αποσβέσεις χρήσης	(65)	(322)	(387)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>(663)</b>	<b>(2.316)</b>	<b>(2.979)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>154</b>	<b>-</b>	<b>154</b>
<b>Κόστος</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	817	2.316	3.133
Προσθήκες	8	-	8
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>825</b>	<b>2.316</b>	<b>3.141</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	(663)	(2.316)	(2.979)
Αποσβέσεις χρήσης	(58)	-	(58)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>(721)</b>	<b>(2.316)</b>	<b>(3.037)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στην 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>104</b>	<b>-</b>	<b>104</b>

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. Στην προηγούμενη χρήση του 2017 έγινε πλήρη απόσβεση των παγίων αυτών, διότι η Εταιρεία προχώρησε στην μεταβολή της λογιστικής εκτίμησης των άυλων παγίων στοιχείων (συμβάσεις με πελάτες).

**7. Χρηματοοικονομικά Στοιχεία στην Εύλογη Αξία μέσω Λοιπών Αποτελεσμάτων απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση**

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση περιλαμβάνουν:

	31 Δεκεμβρίου	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
Μη εισηγμένα αξιόγραφα (μετοχές εταιρειών στην Ελλάδα):	20	20

**8. Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες**

	31 Δεκεμβρίου	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
ERB Property Services Sofia A.D. (Βουλγαρία)	-	377
ERB Property Services d.o.o (Σερβία)	189	94
Property Services S.A. (Ρουμανία)	252	85
<b>Σύνολο</b>	<b>441</b>	<b>556</b>

Το ποσοστό (%) συμμετοχής της Εταιρείας στις εταιρείες, Eurobank Property Services (Ρουμανία) και ERB Property Services d.o.o Beograd (Βελιγράδι), στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε 100,00% σε κάθε μία αντίστοιχα μετά την εξαγορά του υπολοίπου ποσοστού στις εταιρείες έναντι ποσού € 262 χιλ. Τον Ιανουάριο 2018 ολοκληρώθηκε η πώληση της συμμετοχής ERB Property Services Sofia A.D στην Eurobank Ergasias έναντι ποσού € 515 χιλ.

**9. Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις**

	31 Δεκεμβρίου	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
Εμπορικές απαιτήσεις	385	422
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	4.256	3.097
Λοιπές απαιτήσεις	37	249
Απομείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις λόγω υιοθέτησης ΔΠΧΑ9	(15)	-
<b>Σύνολο</b>	<b>4.664</b>	<b>3.768</b>

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

	31 Δεκεμβρίου 2018			
	0-6 μήνες	6-12 μήνες	12 μήνες και άνω	Σύνολο
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Εμπορικές απαιτήσεις	308	27	50	385
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	3.505	423	328	4.256
Λοιπές απαιτήσεις	16	-	22	38
Απομείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις λόγω υιοθέτησης ΔΠΧΑ9	(2)	(6)	(7)	(15)
<b>Σύνολο</b>	<b>3.827</b>	<b>444</b>	<b>393</b>	<b>4.664</b>

  

	31 Δεκεμβρίου 2017			
	0-6 μήνες	6-12 μήνες	12 μήνες και άνω	Σύνολο
	€ '000	€ '000	€ '000	€ '000
Εμπορικές απαιτήσεις	357	36	29	422
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	2.624	216	257	3.097
Λοιπές απαιτήσεις	213	-	36	249
<b>Σύνολο</b>	<b>3.194</b>	<b>252</b>	<b>322</b>	<b>3.768</b>

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	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
Ταμείο	-	1
Καταθέσεις όψεως διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	85	270
Καταθέσεις όψεως - εντοκος	979	930
<b>Σύνολο</b>	<b>1.064</b>	<b>1.201</b>

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

## 11. Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές (αξία σε €)	Σύνολο σε €
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>20.000</b>	<b>665.800</b>	<b>665.800</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>20.000</b>	<b>665.800</b>	<b>665.800</b>

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
	€ '000	€ '000	€ '000
<b>Υπόλοιπο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017</b>	<b>206</b>	<b>145</b>	<b>351</b>
Μεταφορά σε κεφάλαιο	-	-	-
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>206</b>	<b>145</b>	<b>351</b>
Μεταφορά από κέρδη εις νέο	-	-	-
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>206</b>	<b>145</b>	<b>351</b>

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

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

### 13. Αναβαλλόμενη Φορολογία

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

	31 Δεκεμβρίου	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μετά από 12 μήνες	280	259
	<b>280</b>	<b>259</b>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να πληρωθούν μετά από 12 μήνες	(16)	(18)
	<b>(16)</b>	<b>(18)</b>
<b>Καθαρές Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις</b>	<b>264</b>	<b>241</b>

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως εξής:

	Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
Αρχή περιόδου	241	81
Πίστωση/ (Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων (Σημ. 22)	20	152
Πίστωση/ (Χρέωση) στα Ίδια Κεφάλαια σε σχέση με το ΔΛΠ19	3	8
<b>Τέλος περιόδου</b>	<b>264</b>	<b>241</b>

Η παραπάνω καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ύψους **€264χιλ.** προκύπτει κυρίως από την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ύψους **€248χιλ.**, 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 **€1.001 χιλ.**

### 14. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

	31 Δεκεμβρίου	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
Προμηθευτές	762	706
Προμηθευτές διαχειρίσεων επί ακινήτων τρίτων	81	270
Λοιπές υποχρεώσεις	606	547
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 26)	117	119
<b>Σύνολο Προμηθευτών και Λοιπών Υποχρεώσεων</b>	<b>1.566</b>	<b>1.642</b>

### 15. Πρόβλεψη για Αποζημίωση Αποχώρησης Προσωπικού λόγω Εξόδου από την Υπηρεσία

	31 Δεκεμβρίου	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
<b>Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 1η Ιανουαρίου</b>	<b>104</b>	66
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	13	11
Αναγνώριση αναλογιστικού (κέρδους)/ζημιάς σε λοιπά συνολικά έσοδα	11	27
<b>Υποχρεώσεις για παροχές μετά τη συνταξιοδότηση την 31η Δεκεμβρίου</b>	<b>128</b>	<b>104</b>

Για τον σχηματισμό της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές : (α) επιτόκιο προεξόφλησης: 1.86% (β) μελλοντικές αυξήσεις μισθών 2019:0,5%,2020:0,7%,2021:1.3%,2022:1.7%,2023:2.7% 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 31/12/2018:

- 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 9% .
- Εάν είχαμε χρησιμοποιήσει αναμενόμενη αύξηση μισθών μικρότερη κατά 0,5% τότε το συνολικό ποσό υποχρέωσης θα ήταν χαμηλότερο κατά 8% .

### 16. Έσοδα από Παροχή Υπηρεσιών

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
Έσοδα από εκτιμήσεις	4.722	3.251
Έσοδα από διαχείριση τεχνικών έργων & ελέγχων	1.156	1.424
Έσοδα από μεσιτεία	1.160	1.324
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	315	297
Έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες	571	602
<b>Σύνολο Εσόδων από Παροχή Υπηρεσιών</b>	<b>7.924</b>	<b>6.898</b>

**17. Έξοδα σχετικά με Παρασχεθείσες Υπηρεσίες**

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
Έξοδα εκτιμητών	(2.856)	(1.854)
Έξοδα σχετικά με διαχείριση έργων	(725)	(1.106)
Έξοδα μεσιτών	(290)	(354)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(568)	(571)
Έξοδα δημοσιεύσεων (μεσιτεία)	(31)	(49)
<b>Σύνολο Εξόδων σχετικά με Παρασχεθείσες Υπηρεσίες</b>	<b>(4.470)</b>	<b>(3.934)</b>

**18. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού**

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
Μισθοί και ημερομίσθια	(1.386)	(1.471)
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	(392)	(412)
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	(225)	(209)
Αποζημίωση προσωπικού λόγω εθελουσίας εξόδου	-	(141)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ.15)	(13)	(11)
<b>Σύνολο Αμοιβών και Εξόδων Προσωπικού</b>	<b>(2.016)</b>	<b>(2.244)</b>

**19. Λοιπά Έξοδα**

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
Ενοίκια	(179)	(212)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(460)	(461)
Διάφορα έξοδα	(207)	(218)
<b>Σύνολο Λοιπών Εξόδων</b>	<b>(846)</b>	<b>(891)</b>

Στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνεται και έξοδο από την απομείωση απαιτήσεων από πελάτες λόγω υιοθέτησης ΔΠΧΑ 9 ποσού 15 χιλ .

**20. Αποσβέσεις**

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων (Σημ. 5)	(93)	(74)
Αποσβέσεις ασώματων παγίων στοιχείων(Σημ. 6)	(59)	(387)
<b>Σύνολο Αποσβέσεων</b>	<b>(152)</b>	<b>(461)</b>

## 21. Χρηματοοικονομικά Έσοδα

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
Έσοδα από τόκους	3	5
Κέρδη από πώληση συμμετοχής	121	-
Έσοδα από μερίσματα	143	-
<b>Σύνολο Χρηματοοικονομικών Εσόδων</b>	<b>267</b>	<b>5</b>

## 22. Φόρος Εισοδήματος

	Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 13)	20	152
<b>Σύνολο</b>	<b>20</b>	<b>152</b>

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 2018 είναι 29% (2017: 29%). Σύμφωνα με το νέο φορολογικό νόμο σε ισχύ τον 4579/2019 ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος μειώνεται σταδιακά κατά 1% κάθε χρόνο από το 2019 έως και το 2022. Οπότε οι συντελεστές διαμορφώνονται ως ακολούθως 2019:28%, 2020:27%, 2021:26%, 2022:25%

## 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 31.12.2018 παραγράφηκαν οι χρήσεις που έληξαν μέχρι και την 31.12.2012.

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 2011-2017. Για την χρήση 2018, 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	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
Εντός ενός έτους	210	200
Από ένα μέχρι πέντε έτη	113	282
Μετά από πέντε έτη	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>323</b>	<b>482</b>

### 26. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εταιρεία την 31 /12 /2018 ήταν υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατείχε 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 συνήθη 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	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
<b>Έσοδα από Παρασχεθείσες Υπηρεσίες</b>		
Τράπεζα	6.044	5.241
Θυγατρικές της Τράπεζας	716	686
<b>Σύνολο</b>	<b>6.760</b>	<b>5.927</b>
<b>β) Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ '000	€ '000
Τράπεζα	(673)	(677)
Θυγατρικές της Τράπεζας	(174)	(262)
<b>Σύνολο</b>	<b>(847)</b>	<b>(939)</b>
<b>γ) Χρηματοοικονομικά Έσοδα</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ '000	€ '000
Έσοδα από τραπεζικές καταθέσεις - Τράπεζα	3	5
<b>δ) Αμοιβές και Παροχές Διοίκησης</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€ '000	€ '000
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	(305)	(291)

**στ) Υπόλοιπα που προέρχονται από Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη**

	31 Δεκεμβρίου	
	2018	2017
	€ '000	€ '000
<b>Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 9)</b>		
Τράπεζα	3.940	2.903
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	311	194
<b>Σύνολο</b>	<b>4.251</b>	<b>3.097</b>
<b>Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 14)</b>		
Τράπεζα	99	96
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	18	23
<b>Σύνολο</b>	<b>117</b>	<b>119</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 10)</b>		
Τράπεζα	1.064	1.201
<b>Σύνολο</b>	<b>1.064</b>	<b>1.201</b>

**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 Απρίλιο του 2019 ολοκληρώθηκε η πώληση της Εταιρείας στην Cerved Credit Management Group S.r.l. με έδρα το Μιλάνο της Ιταλίας .