

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ
ΣΤΕΓΗΣ**

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΕΛΙΔΑ

Αξιωματούχοι και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου	2 - 5
Έκθεση Ανεξάρτητων Ελεγκτών	6 - 7
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων	8
Κατάσταση οικονομικής θέσης	9
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	10
Κατάσταση των ταμειακών ροών	11
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	12 - 50
Επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις	51 - 53

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Διοικητικό Συμβούλιο:	Αγρότης Σταύρος Πρόεδρος (λήξη θητείας ως Αντιπρόεδρος στις 30/06/2016. Διορίστηκε ως Πρόεδρος στις 18/07/2016) Παπαχαλαράμπους Λοίζος Πρόεδρος (λήξη θητείας στις 30/06/2016) Καμμίση Αντρέα Στέλλα Αντιπρόεδρος (διορίστηκε στις 18/07/2016) Δημητρίου Δημήτρης Μέλος Ζαχαρίου Γεωργία (Γιολάντα) Μέλος Κατσαράς Χάρης Μέλος (διορίστηκε στις 24/8/2016) Κούβαρος Νίκος Μέλος Κούσιου Κλειώ Μέλος (διορίστηκε στις 18/07/2016) Σιόνης Χρίστος Μέλος (διορίστηκε στις 18/07/2016) Στυλιανού Αγάθη Μέλος (διορίστηκε στις 18/07/2016) Ευστρατίου Στέλιος Μέλος (λήξη θητείας στις 30/06/2016) Κοντός Νεόφυτος Μέλος (λήξη θητείας στις 30/06/2016) Πρατζιώτης Μάριος Μέλος (λήξη θητείας στις 30/06/2016)
Γενικός Διευθυντής:	Γεωργίου Ανδρέας (Αναπληρωτής)
Διευθυντές:	Παπαδόπουλος Μάριος (Αναπληρωτής) Μεταξάς Άγις (Αναπληρωτής – πρόωρη αφυπηρέτηση στις 04/05/2016)
Εποπτική Αρχή:	Κεντρική Τράπεζα Κύπρου
Ανεξάρτητοι Ελεγκτές:	Ernst & Young Cyprus Limited Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές
Νομικοί Σύμβουλοι:	Σκορδής, Παπαπέτρου & Σία ΔΕΠΕ
Κεντρικά γραφεία:	Γωνία Προδρόμου / Λεύκωνος 2 2064 Λευκωσία

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης (ο "Οργανισμός"), υποβάλλει την έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου, 2015.

Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες του Οργανισμού, που δεν έχουν αλλάξει από το προηγούμενο έτος, είναι η αποδοχή καταθέσεων και η παροχή στεγαστικών δανείων, μέσα στα πλαίσια της νομοθεσίας του περί Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης Νόμου. Όλες οι δραστηριότητες διεξάγονται στην Κύπρο. Διαχειρίζεται επίσης ως εμπιστευματοδόχος τα στεγαστικά σχέδια του κράτους καθώς και τα δάνεια που εγκρίνει ο Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών.

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο

Η Κυπριακή οικονομία βρίσκεται σε τροχιά ανάκαμψης. Η οικονομική ανάκαμψη ξεκίνησε το πρώτο τρίμηνο του 2015 και συνεχίστηκε κατά τη διάρκεια του χρόνου και μέχρι σήμερα με επιταχυνόμενο ρυθμό. Έτσι το πραγματικό Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) σύμφωνα με τη Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, αυξήθηκε κατά 2,8% και 2,7% το τέταρτο τρίμηνο του 2015 και δεύτερο τρίμηνο του 2016 αντίστοιχα (σε προσαρμοσμένη βάση). Για ολόκληρο το έτος 2015, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 1,6% σε σχέση με μείωση 2,5% τον προηγούμενο χρόνο (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Η βελτίωση στο ΑΕΠ συνεχίστηκε και κατά την διάρκεια του 2016 με αύξηση στο ΑΕΠ 2,7% για το πρώτο εξάμηνο μετά από αναπροσαρμογές για εποχικές διακυμάνσεις. Η ανάπτυξη επηρεάστηκε κυρίως από τον τουρισμό, τις επιχειρηματικές υπηρεσίες και τις χρηματοοικονομικές και ασφαλιστικές υπηρεσίες από πλευράς προσφοράς. Από πλευράς δαπανών, η ανάπτυξη οφειλόταν κυρίως στις επενδύσεις σε κτήρια, μέταλλα και μηχανήματα και εξοπλισμό μεταφοράς. Η ανάπτυξη του έτους υποστηρίχτηκε επίσης από την υποτίμηση του Ευρώ και την πτώση της τιμής του πετρελαίου. Οι επίσημες προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής προβλέπουν αύξηση 1,6% το 2016 και περίπου 2% στα επόμενα χρόνια μέχρι το τέλος της δεκαετίας. Πρόσφατες προβλέψεις από τον Υπουργό Οικονομικών της Κυπριακής Δημοκρατίας προβλέπουν αύξηση 2,2% το 2016 και 2,5% το 2017. Οι αρνητικοί παράγοντες στις προβλέψεις για ανάπτυξη σχετίζονται με τα υψηλά επίπεδα των μη εξυπηρετούμενων δανείων, την παρατεταμένη αβεβαιότητα στην αγορά ακινήτων και την απώλεια δυναμικής των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων με τους κινδύνους που διατρέχουν τα δημόσια οικονομικά. Οι αρνητικοί παράγοντες μπορεί επίσης να σχετίζονται με της επιδείνωση του εξωτερικού περιβάλλοντος της Κύπρου, όπου μια χειροτέρευση του εξωτερικού περιβάλλοντος θα έθετε σε κίνδυνο μια ανοικτή οικονομία όπως είναι η Κύπρος. Αυτό μπορεί να προκύψει από την συνεχιζόμενη ύφεση στη Ρωσία σε συνθήκες παρατεταμένης μείωσης της τιμής του πετρελαίου, ασθενέστερη από ότι αναμενόταν ανάπτυξη στην Ευρωζώνη ως αποτέλεσμα της επιδείνωσης των παγκόσμιων οικονομικών συνθηκών και βραδύτερη ανάπτυξη στο Ηνωμένο Βασίλειο με αποδυνάμωση της στερλίνας μετά από το δημοψήφισμα για έξοδο του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Brexit). Η πολιτική αβεβαιότητα στην Ευρώπη που προκλήθηκε από την έκβαση του δημοψηφίσματος για έξοδο του Ηνωμένου Βασιλείου αλλά και από την προσφυγική κρίση μπορούν επίσης να οδηγήσουν σε αυξημένη οικονομική αβεβαιότητα και να υπονομεύσουν την οικονομική εμπιστοσύνη. Αντιθέτως, οι θετικοί παράγοντες στις οικονομικές προοπτικές σχετίζονται επίσης και με την μεγαλύτερη χρονική περίοδο διατήρησης της χαμηλής τιμής του πετρελαίου, την καλύτερη απόδοση της οικονομικής ανάπτυξης στην Ευρωπαϊκή Ένωση και τις επενδυτικές αποφάσεις των Κυπριακών αρχών στον τουρισμό, την ενέργεια και στα δημόσια έργα. Στην αγορά εργασίας, η ανεργία μειώθηκε σημαντικά στο 12,9% το πρώτο τρίμηνο του 2016 σε προσαρμοσμένη βάση όσον αφορά τις εποχικές διακυμάνσεις, και το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε περαιτέρω στο 11,9% το δεύτερο τρίμηνο του 2016 σε σύγκριση με μέσο όρο ανεργίας 14,9% για το έτος 2015 και με κορύφωση του ποσοστού στο 16,5% το τέταρτο τρίμηνο του 2013 (σύμφωνα με την Στατιστική υπηρεσία Κύπρου).

Οι τιμές καταναλωτή μειώνονταν κάθε χρόνο από το 2013 και μετά, με πτώση κατά 1,4% και 2,1% το 2014 και το 2015 αντίστοιχα (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου). Έτσι η οικονομική αναπροσαρμογή περιλάμβανε μείωση τόσο στις ποσότητες όσο και στις τιμές, γεγονός που εξηγεί γιατί το ονομαστικό ΑΕΠ μειώθηκε με ταχύτερο ρυθμό από το πραγματικό ΑΕΠ. Ωστόσο, αυτό ήταν μέρος της εσωτερικής υποτίμησης, που ήταν ένας από τους στόχους του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής. Η πτώση των τιμών καταναλωτή αντανάκλα επίσης την πτώση των τιμών των βασικών εμπορευμάτων και ειδικά του πετρελαίου. Αναμένεται ότι οι τιμές καταναλωτή θα αυξηθούν ελαφρώς το 2016, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Μετά από τη βαθύτερη ύφεση στην αγορά ακινήτων που παρατηρήθηκε στην Κύπρο άρχισαν να διαφαίνονται τα πρώτα σημάδια σταθεροποίησης και ανάκαμψης. Ειδικότερα, σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία του Δείκτη Τιμών Κατοικιών όπως δημοσιεύεται από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου, ο δείκτης παρέμεινε σχετικά σταθερός (μείωση 1,8% και 0,8% το 2015 και πρώτο τρίμηνο του 2016 αντίστοιχα). Πιο συγκεκριμένα, ο δείκτης τιμών ακινήτων σημείωσε μείωση το 2015 κατά 2,84% και 1,81% όσον αφορά τις κατοικίες και τα διαμερίσματα αντίστοιχα.

Στα δημόσια οικονομικά η Κύπρος σημείωσε σημαντική πρόοδο κατά τη διάρκεια του προγράμματος. Σύμφωνα με τη Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, το δημοσιονομικό έλλειμμα έχει σχεδόν εξαλειφθεί, φτάνοντας κοντά στο μηδέν το 2014 από 5,7% του ΑΕΠ το 2011. Αυτό αποτελεί μια αναπροσαρμογή πάνω από €1 δις σε μια οικονομία που είναι λίγο μεγαλύτερη από €17 δις. Η δημοσιοοικονομική εξυγίανση αφορά σημαντικές περικοπές δαπανών συμπεριλαμβανομένων μισθών και συντάξεων. Οι πληρωμές τόκων έχουν επίσης μειωθεί και έχουν τεθεί όρια στις δαπάνες των υπουργείων. Όσον αφορά τα εισοδήματα, η καλύτερη από την αναμενόμενη επίδοση οδήγησε σε ψηλότερες άμεσες και έμμεσες φορολογικές εισπράξεις και εισφορές κοινωνικών ασφαλίσεων. Ο προϋπολογισμός αναμένεται να εισέλθει σε πλεόνασμα το 2016 και το 2017, έστω και οριακά, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Το γενικό δημόσιο χρέος αυξήθηκε στο 108,2% του ΑΕΠ το 2014 σύμφωνα με το Eurostat και αυξήθηκε ελαφρώς το 2015 σε 108,9% σύμφωνα με την εξέλιξη του προϋπολογισμού. Το δημόσιο χρέος αναμένεται να μειωθεί στο 94,6% του ΑΕΠ μέχρι το 2017 σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Αυτό θα είναι μέσα στα πλαίσια της δημοσιονομικής εξυγίανσης και των σχετικά θετικών οικονομικών προοπτικών. Δεν αναμένονται μεσοπρόθεσμα να υπάρξουν μέτρα διακριτικής ευχέρειας για μείωση του ελλείμματος και περαιτέρω βελτίωση του δημοσιονομικού ισοζυγίου θα προέρχεται από περαιτέρω βελτιώσεις στην οικονομική δραστηριότητα.

Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο ολοκλήρωσε τον ένατο έλεγχο του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής τον Ιανουάριο του 2016 και ενέκρινε την εκταμίευση €126 εκατ., φέρνοντας τις συνολικές εκταμιεύσεις του προγράμματος προσαρμογής συνολικά σε περίπου €1 δις. Οι συνολικές εκταμιεύσεις από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας (ΕΜΣ) ανέρχονται σε €6,3 δις, από το σύνολο δεσμευμένου ποσού ύψους €9 δις. Συνεπώς, περίπου 30% της χρηματοδότησης του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής παραμένει αναξιοποίητο. Ο όγκος έλεγχος της Ευρωπαϊκής Επιτροπής δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί λόγω του ότι ένα τελευταίο προαπαιτούμενο δεν έχει εκπληρωθεί.

Σε δήλωση της Εκτελεστικής Επιτροπής του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου στις 27 Ιανουαρίου 2016 και μετά την ολοκλήρωση του ένατου ελέγχου, η επίδοση της Κύπρου σύμφωνα με το πρόγραμμα σημειώθηκε ως: 'Τα μακροοικονομικά επιτεύγματα κάτω από το πρόγραμμα χρηματοδοτικής υποστήριξης ήταν ευνοϊκά. Τα οικονομικά και δημοσιονομικά αποτελέσματα είναι καλύτερα από τα αναμενόμενα, τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια έχουν σταθεροποιηθεί και η ρευστότητα των τραπεζών εξακολουθεί να βελτιώνεται. Παρ' όλα αυτά, με τις πρόσφατες καθυστερήσεις στην υλοποίηση διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων, υπάρχει ανάγκη για ενεργοποίηση της υλοποίησης των μεταρρυθμίσεων για προστασία της εμπιστοσύνης και της μακροπρόθεσμης ανάπτυξης. Παράλληλα, το δημόσιο χρέος και τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια χρειάζεται να μειωθούν από τα υφιστάμενα υψηλά τους επίπεδα. Η επίσπευση της αναδιάρθρωσης των μη εξυπηρετούμενων δανείων είναι ζωτικής σημασίας για την αναβίωση του δανεισμού της και τη βελτίωση των προοπτικών ανάπτυξης. Μετά την πρόσφατη ψήφιση σημαντικών νομοσχεδίων, τα εργαλεία για αναδιάρθρωσεις δανείων είναι τώρα διαθέσιμα. Παρ' όλα αυτά, η πρόοδος του νομοθετικού πλαισίου για διευκόλυνση της τιτλοποίησης δανείων και της μεταβίβασης τίτλων ιδιοκτησίας ακινήτων καινούργιων υποθέσεων πρέπει να επισπευθεί'.

Το Πρόγραμμα Μακροοικονομικής Προσαρμογής του ΕΜΣ έληξε στις 31 Μαρτίου 2016 και η κυβέρνηση αποφάσισε να το τερματίσει χωρίς άλλη διευθέτηση. Το Eurogroup κατά τη συνεδρίασή του στις 7 Μαρτίου 2016 επαίνεσε τις Κυπριακές αρχές για τη συνολική επιτυχή εφαρμογή του προγράμματος και υπογράμμισε την ανάγκη για περαιτέρω μεταρρυθμίσεις για την ενίσχυση της ανθεκτικότητας της Κυπριακής οικονομίας. Μετά από αυτή την εξέλιξη, το πρόγραμμα του ΔΝΤ το οποίο έληξε επισήμως στις 14 Μαΐου 2016, έχει ακυρωθεί από την Κυπριακή Δημοκρατία.

Η Κύπρος εξήλθε από τη Σύμβαση Δανειακής Διευκόλυνσης στο τέλος Μαρτίου 2016 μετά από μια επιτυχημένη επιστροφή στις αγορές και έχοντας χρησιμοποιήσει περίπου μόνο το 70% των €10 δισεκατομμυρίων των πηγών χρηματοδότησης που διατέθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο. Στα δημόσια οικονομικά η κυβέρνηση διεξήγαγε μια έντονη δημοσιονομική προσαρμογή και ο προϋπολογισμός έχει σχεδόν ισοζυγήσει. Οι δημόσιες δαπάνες μειώθηκαν και η είσπραξη φόρων έγινε πιο αποτελεσματική.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο (συνέχεια)

Η Κύπρος θα παραμείνει υπό εποπτεία μετά το πρόγραμμα, μέχρι να καταβληθεί τουλάχιστον το 75% της χρηματοδότησης που έλαβε. Στα πλαίσια της εποπτείας του προγράμματος, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή σε συνεργασία με την ΕΚΤ θα προβαίνουν σε τακτικούς ελέγχους για την ανάλυση των δημοσιονομικών και χρηματοπιστωτικών εξελίξεων και θα ετοιμάζουν εξαμηνιαία έκθεση αξιολόγησης, η οποία δυνατό να περιλαμβάνει συστάσεις για λήψη περαιτέρω μέτρων, όταν αυτό είναι απαραίτητο.

Αναγνωρίζοντας την πρόοδο που έχει επιτευχθεί στο δημοσιονομικό τομέα και την ανάκαμψη της οικονομίας, καθώς επίσης και τη θεσμοθέτηση της συνολικής μεταρρύθμισης του πλαισίου εκποιήσεων και αφερεγγυότητας τον Απρίλιο 2015, οι διεθνείς οίκοι πιστοληπτικής αξιολόγησης αναβάθμισαν την πιστοληπτική ικανότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας, ανοίγοντάς της το δρόμο για άντληση χρηματοδότησης από τις διεθνείς αγορές κεφαλαίου. Τον Μάιο του 2015 και τον Οκτώβριο του 2015, η Κυπριακή Κυβέρνηση προέβηκε στην έκδοση ομόλογου ύψους €1 δις λήξης το 2022, με απόδοση 4,00% ετησίως και έκδοση ομόλογου λήξης το 2025 ύψους €1 δις με απόδοση 4,25% ετησίως. Τον Ιούλιο του 2016 η Κυπριακή Κυβέρνηση αξιολόγησε την πρόσβαση της στις διεθνείς κεφαλαιαγορές με την Τρίτη έκδοση από την ημέρα έναρξης του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής, με την έκδοση επταετούς Ευρωομόλογου ύψους €1 δις με απόδοση 3,8% ετησίως.

Τα νομοθετήματα που αποτελούν το πλαίσιο αφερεγγυότητας τέθηκαν σε ισχύ το Μάιο του 2015 και ως αποτέλεσμα τέθηκε σε ισχύ ο νόμος για τις εκποιήσεις που είχε ψηφιστεί από την Κυπριακή Βουλή τον Σεπτέμβριο του 2014. Η εφαρμογή του νόμου για τις εκποιήσεις είναι πιθανόν να επιτύχει τα ακόλουθα:

- Βελτίωση της διαπραγματευτικής δύναμης του Οργανισμού έναντι των πελατών που αθέτησαν τις υποχρεώσεις τους.
- Μείωση του χρονικού πλαισίου είσπραξης σε περίπτωση ανάκτησης ενός περιουσιακού στοιχείου από πελάτες που αθέτησαν τις υποχρεώσεις τους.
- Δυνατότητα βελτίωσης της διαχείρισης κινδύνου ρευστότητας του Οργανισμού καθώς έσοδα από προπληρωμή δανείων και/ή καλύτερη αποπληρωμή των δανείων θα διευκολύνει τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Οργανισμού.

Οι κύριοι στόχοι του νομοθετικού πλαισίου αφερεγγυότητας είναι ο εκσυγχρονισμός και η αύξηση της αποτελεσματικότητας των αγωγών ρευστοποίησης και της διαδικασίας πτώχευσης για φυσικά πρόσωπα και εταιρίες και η δημιουργία κατάλληλων κινήτρων για την εξόφληση του χρέους, συμβάλλοντας έτσι στη μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, ενώ ταυτόχρονα παρέχει προστασία και ωφέληματα για τους οφειλέτες συμπεριλαμβανομένων των εξής:

- Προστασία της κύριας κατοικίας των οφειλετών με βάση αυστηρά κριτήρια επιλεξιμότητας.
- Πρόνοια για την οικονομική επαναδραστηριοποίηση πτωχεύσαντων φυσικών προσώπων όπου είναι δυνατόν.
- Εισαγωγή ενός νέου μηχανισμού που θα παρέχει απαλλαγή σε χρεώστες χωρίς εισόδημα ή περιουσιακά στοιχεία και χαμηλό συνολικό χρέος.

Σε γενικές γραμμές, ο Οργανισμός θεωρεί το νέο νόμο για την αφερεγγυότητα και τις εκποιήσεις ως ένα χρήσιμο εργαλείο που αναμένεται να υποβοηθήσει και να ενισχύσει το υφιστάμενο νομικό και λειτουργικό πλαίσιο.

Ανασκόπηση αποτελεσμάτων

Το κέρδος από συνήθειες εργασίες του Οργανισμού πριν τις προβλέψεις για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων σημείωσε μείωση 24,6% και ανέρχεται σε €11.190 χιλ. σε σύγκριση με €14.848 χιλ. το 2014. Η μείωση του κέρδους οφείλεται κυρίως στην μείωση στα καθαρά έσοδα από τόκους και στην απομείωση της αξίας του κτηρίου. Μετά την αφαίρεση της πρόβλεψης για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων €25.897 χιλ., και τη πίστωση φορολογίας ύψους €365 χιλ., προκύπτει ζημιά για το έτος €17.355 χιλ. σε σύγκριση με ζημιά €1.028 χιλ. για το 2014. Η σημαντική αύξηση στη ζημιά οφείλεται κυρίως στην αύξηση της πρόβλεψης για απομείωση των χορηγήσεων ως αποτέλεσμα του αρνητικού οικονομικού κλίματος, της συνεχιζόμενης μείωσης της αξίας των ακινήτων και της ανάγκης για επαρκείς προβλέψεις.

Οι καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών την 31 Δεκεμβρίου, 2015 ανήλθαν σε €916.253 χιλ. σημειώνοντας ετήσια αύξηση €11.364 χιλ. ή 1,3%. Τα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες, μετά τις προβλέψεις, την 31 Δεκεμβρίου, 2015 ανήλθαν σε €673.716 χιλ. σημειώνοντας ετήσια μείωση €74.684 χιλ. ή 10,0%.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ίδια κεφάλαια

Το καθαρό έλλειμμα για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά. Τα ίδια κεφάλαια του Οργανισμού, ανήλθαν στα €93.634 χιλ. και ο δείκτης Ιδίων Κεφαλαίων στο 17,5%.

Μελλοντικές εξελίξεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού παρά τις δύσκολες συνθήκες που υπάρχουν στο χρηματοοικονομικό τομέα και στη συνεχιζόμενη ύφεση της οικονομίας, διαβεβαιώνει τους πελάτες του ότι θα συνεχίσει την προσπάθεια του για την ομαλή λειτουργία του Οργανισμού καθώς επίσης να διευρύνει τις πιστωτικές διευκολύνσεις που προσφέρει στους υφιστάμενους και νέους πελάτες του. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην διατήρηση ισχυρής κεφαλαιακής επάρκειας, και υγιούς ρευστότητας καθώς και στην αποτελεσματική διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου.

Διαχείριση κινδύνων

Οι πιο σημαντικοί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται ο Οργανισμός είναι ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίων και ο κίνδυνος ρευστότητας. Ο Οργανισμός έχει θεσπίσει ένα πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, όπου κεντρική θέση κατέχει η αξιόπιστη μέτρηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι τρόποι αντιμετώπισης τους επεξηγούνται σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια στη σημείωση 28 των οικονομικών καταστάσεων.

Κεφάλαιο

Δεν υπήρξαν αλλαγές στο κεφάλαιο του Οργανισμού κατά τη διάρκεια του υπό εξέταση έτους.

Διοικητικό Συμβούλιο

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2015 και κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Στις 30 Ιουνίου 2016 έληξε η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου και το Υπουργικό Συμβούλιο προχώρησε στον διορισμό νέου Διοικητικού Συμβουλίου για περίοδο 30 μηνών με ισχύ από τις 18 Ιουλίου 2016.

Σύμφωνα με τους Ειδικούς Κανονισμούς του Οργανισμού, όλα τα σημερινά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου διατηρούν το αξίωμά τους.

Δεν υπήρξαν οποιεσδήποτε σημαντικές μεταβολές στη σύνθεση, την κατανομή αρμοδιοτήτων ή την αποζημίωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

Τα γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου, 2015 μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται στην σημείωση 29 των οικονομικών καταστάσεων.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

Οι ανεξάρτητοι ελεγκτές του Οργανισμού, Ernst & Young Cyprus Limited, έχουν εκδηλώσει επιθυμία να συνεχίσουν να προσφέρουν τις υπηρεσίες τους.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,

Πρόεδρος

Λευκωσία, 29 Αυγούστου 2016

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή

Προς τα μέλη του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης (ο 'Οργανισμός') στις σελίδες 8 μέχρι 50, οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό στις 31 Δεκεμβρίου 2015, και την κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, την κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, την κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και την κατάσταση ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων που να δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ('ΔΠΧΑ') όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου, και για τέτοιες εσωτερικές δικλείδες τις οποίες το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί απαραίτητες για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, είτε οφείλεται σε απάτη ή σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

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

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή, περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, οφειλομένου είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνων, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων της οντότητας που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της οντότητας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο, καθώς και την αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να παράσχουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Στην έκθεση επί των οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014, ο προηγούμενος ελεγκτής είχε εκφράσει γνώμη με επιφύλαξη ότι η συσσωρευμένη πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις ύψους €33.3 εκ. θα έπρεπε να ήταν πολύ μεγαλύτερη. Η πρόβλεψη για απομείωση δανείων και απαιτήσεων και αναστολή των τόκων που χρεώθηκε στην κατάσταση συνολικών εσόδων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015 ανέρχεται σε € 29.5 εκ. , και κατά τη γνώμη μας περιλαμβάνει ζημίες για απομείωση δανείων και απαιτήσεων ύψους περίπου €28 εκ. που θα έπρεπε να είχαν αναγνωριστεί σε προηγούμενα έτη.

Αν η παραπάνω πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις, είχε αναγνωριστεί σε προηγούμενα έτη, η κατάσταση συνολικών εσόδων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015 θα παρουσίαζε κέρδος πριν και μετά τη φορολογία ύψους περίπου €11 εκ. και τα αδιανέμητα κέρδη κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2014 θα ήταν περίπου € 28 εκ. λιγότερα από ό, τι αναφέρετε στις οικονομικές καταστάσεις.

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από την επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του θέματος που αναφέρεται στην παράγραφο της Βάσης για Γνώμη με Επιφύλαξη, οι οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της οικονομικής κατάστασης του Οργανισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2015, και της χρηματοοικονομικής επίδοσης και των ταμειακών ροών της για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ('ΔΠΧΑ') όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών Απαιτήσεων

Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις των περί Ελεγκτών και Υποχρεωτικών Ελέγχων των Ετήσιων και Ενοποιημένων Λογαριασμών Νόμων του 2009 και 2013, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Έχουμε πάρει όλες τις πληροφορίες και εξηγήσεις που θεωρήσαμε αναγκαίες για σκοπούς του ελέγχου μας.
- Κατά τη γνώμη μας, έχουν τηρηθεί από τον Οργανισμό κατάλληλα λογιστικά βιβλία, στην έκταση που φαίνεται από την εξέταση από εμάς αυτών των βιβλίων, εκτός από την περίπτωση του θέματος που αναφέρεται στην παράγραφο της βάσης για γνώμη με επιφύλαξη.
- Οι οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού συμφωνούν με τα λογιστικά βιβλία.
- Κατά τη γνώμη μας και από όσα καλύτερα έχουμε πληροφορηθεί και σύμφωνα με τις εξηγήσεις που μας δόθηκαν, οι οικονομικές καταστάσεις παρέχουν τις απαιτούμενες από τον περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου, πληροφορίες με τον απαιτούμενο τρόπο, εκτός από την περίπτωση του θέματος που επεξηγείτε στην παράγραφο της βάσης για γνώμη με επιφύλαξη.

Άλλο Θέμα

Η έκθεση αυτή γίνεται αποκλειστικά προς τα μέλη του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης και το Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας σύμφωνα με το Άρθρο 34 του περί Ελεγκτών και Υποχρεωτικών Ελέγχων των Ετήσιων και των Ενοποιημένων Λογαριασμών Νόμων του 2009 και 2013, τις πρόνοιες του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε ή αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

Συγκριτικά ποσά

Οι οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου, 2014 ελέγχθηκαν από τον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας ο οποίος εξέφρασε γνώμη με επιφύλαξη για αυτές τις οικονομικές καταστάσεις στις 8 Ιανουαρίου 2016.

Ανδρέας Αβρααμίδης
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

Ernst & Young Cyprus Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία
30 Αυγούστου 2016

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

		2015 €'000	2014 €'000
	Σημ.		
Έσοδα από τόκους	6	32.636	39.215
Έξοδα από τόκους	7	(19.462)	(22.378)
Καθαρά έσοδα από τόκους		13.174	16.837
Άλλα έσοδα	9	3.232	3.040
Σύνολο καθαρών εσόδων		16.406	19.877
Κόστος προσωπικού	10	(3.591)	(3.906)
Αποσβέσεις	17	(301)	(60)
Άλλα λειτουργικά έξοδα	12	(1.324)	(1.063)
Σύνολο εξόδων		(5.216)	(5.029)
Πλεόνασμα από εργασίες πριν τις προβλέψεις για απομείωση		11.190	14.848
Απομείωση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων	8	(3.013)	-
Αύξηση προβλέψεων για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων	15	(25.897)	(13.714)
(Έλλειμμα)/ πλεόνασμα πριν τη φορολογία		(17.720)	1.134
Φορολογία	13	365	(2.162)
Καθαρό έλλειμμα για το έτος		(17.355)	(1.028)
Λοιπά συνολικά έσοδα			
<i>Ποσά που δεν θα αναταξινομηθούν στο κέρδος ή ζημιά σε μεταγενέστερες περιόδους:</i>			
Αναλογιστικό κέρδος σε σχέδια καθορισμένου ωφελήματος	11	407	2.309
Λοιπά συνολικά έσοδα για το έτος		407	2.309
Συνολικά έσοδα για το έτος		(16.948)	1.281

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 μέχρι 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

31 Δεκεμβρίου 2015

		2015 €'000	2014 €'000
	Σημ.		
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μετρητά		3.041	3.225
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα		71.934	77.515
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	14	91.810	65.253
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	15	673.716	748.400
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	16	176.920	131.110
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	17	7.140	10.161
Αναβαλλόμενη φορολογία	13	5.381	2.624
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	18	5.370	4.060
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		<u>1.035.312</u>	<u>1.042.348</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Καταθέσεις πελατών	19	916.253	904.889
Λοιπές υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς	20	4.871	5.454
Λοιπές υποχρεώσεις	21	4.172	5.124
Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης	11	16.382	16.299
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>941.678</u>	<u>931.766</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Κεφάλαιο	22	854	854
Γενικό αποθεματικό		427	427
Συσσωρευμένο πλεόνασμα		92.353	109.301
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>93.634</u>	<u>110.582</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>1.035.312</u>	<u>1.042.348</u>
Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις	24	<u>1.943</u>	<u>2.835</u>

Στις 29 Αυγούστου, 2016, το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

.....
Αγρότης Σταύρος
Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

.....
Γεωργίου Ανδρέας
Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 μέχρι 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

	Κεφάλαιο €'000	Γενικό αποθεματικό €'000	Συσσωρευμένο πλεόνασμα €'000	Σύνολο €'000
Την 1 Ιανουαρίου 2014	854	427	108.020	109.301
Συνολικά έσοδα				
Καθαρό έλλειμμα για το έτος	-	-	(1.028)	(1.028)
Λοιπά συνολικά έσοδα για το έτος	-	-	2.309	2.309
Στις 31 Δεκεμβρίου 2014	854	427	109.301	110.582
Την 1 Ιανουαρίου 2015	854	427	109.301	110.582
Συνολικά έσοδα				
Καθαρό έλλειμμα για το έτος	-	-	(17.355)	(17.355)
Λοιπά συνολικά έσοδα για το έτος	-	-	407	407
Στις 31 Δεκεμβρίου, 2015	854	427	92.353	93.634

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 μέχρι 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

		2015 €'000	2014 €'000
	Σημ.		
Ροή μετρητών από εργασίες (Έλλειμμα)/ πλεόνασμα πριν τη φορολογία		(17.720)	1.134
Αναπροσαρμογές για:			
Προβλέψεις για απομείωση δανείων	15	25.897	13.714
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17	301	60
Χρέωση για απομείωση στην αξία των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17	3.013	-
Χρέωση στα αποτελέσματα για σχέδια αφυπηρέτησης προσωπικού		569	696
Τόκοι από επενδύσεις σε χρεόγραφα		(5.216)	(5.660)
Ροή μετρητών από εργασίες πριν από αλλαγές στο κεφάλαιο κινήσεως		6.844	9.944
Μείωση στα δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (Αύξηση) / μείωση στα λοιπά περιουσιακά στοιχεία (Αύξηση) / μείωση στα λοιπά περιουσιακά στοιχεία		48.787	47.736
Αύξηση στις καταθέσεις πελατών (Μείωση) / αύξηση στις λοιπές υποχρεώσεις		(1.335)	6.053
		11.364	16.397
		(1.535)	13
Ροή μετρητών από εργασίες		64.125	80.143
Πληρωμή φόρων		(2.397)	(3.725)
Πληρωμή για σχέδια αφυπηρέτησης προσωπικού	26	(78)	(363)
Καθαρή ροή μετρητών από εργασίες		61.650	76.055
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αύξηση σε καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	14	(502)	-
Τόκοι από επενδύσεις σε χρεόγραφα		5.447	5.791
Πληρωμή για αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	17	(293)	(1.707)
Πληρωμή για αγορά επενδύσεων που κατέχονται μέχρι τη λήξη	16	(71.226)	471
Πληρωμή για αγορά άλλων επενδύσεων		15	-
Είσπραξη από αποπληρωμές επενδύσεων που κατέχονταν μέχρι τη λήξη		25.199	9.564
Καθαρή ροή μετρητών (για) / από επενδυτικές δραστηριότητες		(41.360)	14.119
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		-	-
Καθαρή αύξηση σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		20.290	90.174
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους		145.993	55.819
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	23	166.283	145.993

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12 μέχρι 50 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

1. Γενικά

1.1 Σύσταση Οργανισμού

Ο Οργανισμός ιδρύθηκε από το Κράτος, με το Νόμο 43 του 1980. Τα Κεντρικά Γραφεία του είναι στην Γωνία Προδρόμου / Λεύκωνος 2, 2064 Λευκωσία.

1.2 Κύριες δραστηριότητες

Οι κύριες δραστηριότητες του Οργανισμού, που δεν έχουν αλλάξει από το προηγούμενο έτος, είναι η αποδοχή καταθέσεων και η παροχή στεγαστικών δανείων, μέσα στα πλαίσια της νομοθεσίας του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου. Όλες οι δραστηριότητες διεξάγονται στην Κύπρο. Διαχειρίζεται επίσης ως εμπιστευματοδόχος τα στεγαστικά σχέδια του κράτους καθώς και τα δάνεια που εγκρίνει ο Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών.

2. Βάση ετοιμασίας

2.1 Δήλωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και τις πρόνοιες του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου.

2.2 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας του Οργανισμού. Τα ποσά που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις στρογγυλοποιούνται στην πλησιέστερη χιλιάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Το νόμισμα λειτουργίας είναι το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται ο Οργανισμός και στο οποίο τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων επιμετρούνται.

2.3 Βάση επιμέτρησης

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης που κρατούνται στην εύλογη αξία.

2.4 Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern). Παρά τις πρόσφατες εξελίξεις στο οικονομικό περιβάλλον της Κύπρου όπως αναφέρονται στην Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού, το Συμβούλιο θεωρεί ότι ο Οργανισμός έχει την ικανότητα να συνεχίσει τις εργασίες του ως δρώσα οικονομική μονάδα.

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων, απαιτεί από τη διεύθυνση να κάνει εκτιμήσεις και να χρησιμοποιεί κρίση και παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Οργανισμού και τα υπό αναφορά ποσά των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία ετοιμασίας των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα ποσά εσόδων και εξόδων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της διεύθυνσης του Οργανισμού σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι εκτιμήσεις και οι υποστηρίζουσες παραδοχές αξιολογούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται αν η αναθεώρηση επηρεάζει μόνο αυτή την περίοδο, ή την περίοδο της αναθεώρησης και μελλοντικές περιόδους αν η αναθεώρηση επηρεάζει τόσο την τρέχουσα όσο και μελλοντικές περιόδους.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

Πληροφορίες για εκτιμήσεις οι οποίες περιέχουν σημαντικό ρίσκο για ουσιώδης αναπροσαρμογές για το επόμενο έτος παρουσιάζονται πιο κάτω:

3.1 Πρόβλεψη για απομείωση δανείων και απαιτήσεων από πελάτες

Ο Οργανισμός προβαίνει σε εξέταση των χορηγήσεων σε πελάτες για να αξιολογήσει εάν χρειάζεται να καταχωρηθεί πρόβλεψη η οποία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα και αντικατοπτρίζεται σε λογαριασμό απομείωσης της αξίας των χορηγήσεων.

Ο Οργανισμός εξετάζει εάν υπάρχουν βάσιμες αποδείξεις για πιθανές ζημιές στο χαρτοφυλάκιο χορηγήσεων σε πελάτες σε ατομική και συλλογική βάση.

Το χαρτοφυλάκιο των χορηγήσεων που εξετάζεται σε ατομική βάση συμπεριλαμβάνει όλους τους μη εξυπηρετούμενους λογαριασμούς σύμφωνα με τον ορισμό των Προτύπων Αναφοράς της EAT (βλέπε σημ. 15) καθώς και τους εξυπηρετούμενους λογαριασμούς που ο Οργανισμός ταξινομεί ως υψηλού κινδύνου.

Ενδεικτικά τα ακόλουθα γεγονότα δύναται να θεωρηθούν από τον Οργανισμό ως ένδειξη απομείωσης. Νοείται ότι ένα γεγονός από μόνο του ενδέχεται να μην αποτελεί ένδειξη απομείωσης και η απουσία συγκεκριμένου γεγονότος δεν αποκλείει την ύπαρξη απομείωσης:

1. Πιστωτικές διευκολύνσεις που έχουν ταξινομηθεί ως μη-εξυπηρετούμενες
2. Ρυθμισμένες χορηγήσεις που περιλαμβάνονται στις εξυπηρετούμενες χορηγήσεις
3. Σημαντική και διαρκής μείωση στα συνολικά εισοδήματα/μελλοντικές ταμειακές ροές του οφειλέτη
4. Εμφανής επιδείνωση της ικανότητας εξυπηρέτησης δανεισμού του οφειλέτη
5. Σημαντική μείωση της αξίας των εξασφαλίσεων
6. Πιστωτικές διευκολύνσεις για τις οποίες έχει εν μέρει σχηματιστεί πρόβλεψη

Το ποσό της ζημιάς απομείωσης για χορηγήσεις σε πελάτες που εξετάζονται σε ατομική βάση, υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της απαίτησης και της καταναγκαστικής αξίας πώλησης των εξασφαλίσεων, η οποία εκτιμάται ότι προσεγγίζει την παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του δανείου. Ως εκ τούτου η αξία των εξασφαλίσεων αποτελεί σημαντικό παράγοντα στον υπολογισμό της ζημιάς απομείωσης. Οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές που σχετίζονται με την εκποίηση εξασφαλίσεων βασίζονται σε παραδοχές για έναν αριθμό παραγόντων και ως εκ τούτου οι πραγματικές ζημιές μπορεί να διαφέρουν. Τυχόν μειώσεις στην εύλογη αξία αυτών των εξασφαλίσεων θα σημαίνει και περαιτέρω αύξηση των απαιτούμενων προβλέψεων για απομείωση χορηγήσεων.

Για χορηγήσεις οι οποίες εξετάστηκαν μεμονωμένα και δεν παρουσίασαν απομείωση, οι πιθανές ζημιές εξετάζονται και εκτιμώνται συλλογικά. Οι χορηγήσεις αυτές ταξινομούνται σε ομάδες με συναφή χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου οι οποίες αξιολογούνται για ύπαρξη απομείωσης. Ο υπολογισμός της πρόβλεψης για απομείωση γίνεται με βάση την εκτίμηση του Οργανισμού σε ότι αφορά την ιστορική εμπειρία ζημιών που παρουσιάστηκαν από τις ομάδες με παρόμοια χαρακτηριστικά κινδύνων. Η ιστορική εμπειρία ζημιών συμπληρώνεται με εκτιμήσεις από τη διοίκηση για να αξιολογηθεί κατά πόσο οι τρέχουσες οικονομικές συνθήκες είναι τέτοιες, έτσι ώστε το πραγματικό επίπεδο των ενυπάρχουσων ζημιών είναι μεγαλύτερο ή μικρότερο από αυτό που προκύπτει από την παρελθούσα εμπειρία. Οι χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης ταξινομούνται σε ξεχωριστή ομάδα με υψηλότερο πιστωτικό κίνδυνο.

Το συνολικό ποσό της πρόβλεψης για απομείωση χορηγήσεων του Οργανισμού είναι εκ φύσεως αβέβαιο λόγω της ευαισθησίας του στις οικονομικές και πιστωτικές συνθήκες. Οι οικονομικές και πιστωτικές συνθήκες επηρεάζονται από πολλούς παράγοντες με υψηλό βαθμό αλληλεξάρτησης, έτσι ώστε το ποσό πρόβλεψης για απομείωση χορηγήσεων του Οργανισμού ως σύνολο να μην είναι ευαίσθητο σε κανένα παράγοντα ξεχωριστά. Είναι πιθανόν οι πραγματικές συνθήκες στο επόμενο οικονομικό έτος να διαφέρουν από τις παραδοχές που έχουν γίνει, με αποτέλεσμα σημαντικές αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία των χορηγήσεων.

Ο Οργανισμός παραχωρεί και διαχειρίζεται δάνεια με κεφάλαια που διατίθενται από τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών, και διαχειρίζεται επίσης δάνεια που είχαν παραχωρηθεί με κεφάλαια που διατέθηκαν στο παρελθόν από το Κράτος. Τα δάνεια αυτά καταγράφονται ως στοιχεία εκτός Ισολογισμού καθότι ο Οργανισμός δεν υπόκειται σε πιστωτικό κίνδυνο για τα δάνεια αυτά. Προς τούτο ο Οργανισμός δεν αναγνωρίζει οποιαδήποτε πρόβλεψη για απομείωση.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.2 Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Για συγκεκριμένες συναλλαγές και υπολογισμούς, ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας είναι αβέβαιος κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών. Ο Οργανισμός αναγνωρίζει υποχρεώσεις για προβλεπόμενα φορολογικά ζητήματα, με βάση υπολογισμούς για το κατά πόσο θα προκύψει επιπρόσθετη φορολογία. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων διαφέρει από το ποσό που έχει αρχικά αναγνωρισθεί, οι διαφορές επηρεάζουν την πρόβλεψη για εταιρικό φόρο και αναβαλλόμενη φορολογία στην περίοδο που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

3.3 Ωφελήματα αφυπηρέτησης

Το κόστος ωφελημάτων για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με βάση αναλογιστικές εκτιμήσεις, κατά τις οποίες χρησιμοποιούνται παραδοχές για τους προεξοφλητικούς συντελεστές, τα ποσοστά μακροπρόθεσμης απόδοσης των επενδύσεων, το ρυθμό αύξησης των μισθών, τα ποσοστά θνησιμότητας και τις μελλοντικές αυξήσεις στα ωφελήματα αφυπηρέτησης όπου είναι αναγκαίο. Ο Οργανισμός κάνει αυτές τις παραδοχές βασιζόμενος σε προσδοκίες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς, χρησιμοποιώντας τις καλύτερες εκτιμήσεις για κάθε παράμετρο, καλύπτοντας την περίοδο κατά την οποία η υποχρέωση θα διακανονιστεί. Λόγω της μακροχρόνιας φύσης των προγραμμάτων, οι παραδοχές αυτές υπόκεινται σε σημαντική αβεβαιότητα.

3.4 Αξιολόγηση συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Η διοίκηση έχει προβεί σε εκτίμηση της ικανότητας του Οργανισμού να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα.

Οι συνθήκες που επικρατούσαν κατά τη διάρκεια του 2015, καθώς και οι εξελίξεις μέχρι την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων, που έχουν ληφθεί υπόψη από τη διοίκηση για την αξιολόγηση της ικανότητας να συνεχίσουν ως δρώσα οικονομική μονάδα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, το λειτουργικό περιβάλλον στην Κύπρο όπως περιγράφεται στη έκθεση διοικητικού συμβουλίου καθώς και τα ακόλουθα:

3.4.1 Δείκτες εποπτικών κεφαλαίων

Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου, 2015, ο Οργανισμός παρουσίασε ζημιές σε σχέση με το 2014, λόγω της σημαντικής αύξησης των προβλέψεων για απομείωση δανείων.

Στις 31 Δεκεμβρίου, 2015, ο Οργανισμός τηρούσε τον δείκτη κεφαλαιακής επάρκειας που έχει τεθεί από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου.

3.4.2 Ρευστότητα

Οι καταθέσεις πελατών παρουσίασαν αύξηση 1,58% σε σύγκριση με το Δεκέμβριο του 2014 φθάνοντας τα €909 εκ. (Δεκέμβριος 2014: €895 εκ.)

Το σύνολο των μετρητών και καταθέσεων του Οργανισμού με τράπεζες και την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου στις 31 Δεκεμβρίου, 2015 αυξήθηκαν κατά 14,18% και ανήλθαν σε €167 εκ (2014: €146 εκ) ενισχύοντας την ρευστότητα του Οργανισμού.

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού παρακολουθεί σε συνεχή βάση την κατάσταση ρευστότητας του Οργανισμού και θα συνεχίσει να διατηρεί την δυνατότητα πρόσβασης στις διευκολύνσεις ρευστότητας της ΕΚΤ, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανόνες, όταν παραστεί ανάγκη. Ο Οργανισμός δεν έχει χρησιμοποιήσει τους διαθέσιμους μηχανισμούς άντλησης ρευστότητας της ΕΚΤ.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

3. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων (συνέχεια)

3.4.3 Κερδοφορία

Η κατάσταση της κυπριακής οικονομίας και το μακροοικονομικό περιβάλλον που διαμορφώθηκε επηρεάζει την κερδοφορία του Οργανισμού. Κατά το 2015 το ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 1,6% σε σχέση με μείωση 2,5% του προηγούμενου χρόνου. Το υψηλό ποσοστό ανεργίας όμως αναμένεται να συνεχίσει να επηρεάζει αρνητικά τη δυνατότητα των ιδιωτών δανειοληπτών για εξυπηρέτηση των δανείων τους.

3.4.4 Αβεβαιότητες

Το Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού δεν είναι σε θέση να προβλέψει επακριβώς όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην οικονομία της Κύπρου και κατά συνέπεια, ποια επίδραση, αν υπάρχει, θα μπορούσαν να έχουν στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, στις ταμειακές ροές, στη χρηματοοικονομική θέση του Οργανισμού και στα κεφάλαια του. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεχίζει να παρακολουθεί προσεκτικά τις οικονομικές εξελίξεις και λαμβάνει μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας του και τη διαχείριση της παρούσας κατάστασης αλλά και των πιθανών μελλοντικών αρνητικών εξελίξεων.

Η ικανότητα του Οργανισμού να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα εξαρτάται από:

- Την πορεία της Κυπριακής οικονομίας, την πορεία των τιμών των ακινήτων στην Κύπρο και τη δυνατότητα των δανειοληπτών να αποπληρώνουν τις δανειακές τους υποχρεώσεις.
- Τη διαμόρφωση του διεθνούς οικονομικού περιβάλλοντος και κυρίως στις αγορές που επηρεάζουν την Κύπρο.
- Τη συνεχιζόμενη ανάγκη για διατήρηση και ενίσχυση της ρευστότητας και τη διαθεσιμότητα και την διατήρηση, σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης, των μηχανισμών άντλησης ρευστότητας μέσω της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

3.5 Εύλογη αξία ακινήτων για ίδια χρήση

Η λογιστική πολιτική του Οργανισμού σε σχέση με τα ακίνητα που κατέχει ο Οργανισμός για ίδια χρήση απαιτεί την επιμέτρησή τους σε εύλογη αξία. Για τα ακίνητα που κατέχονται για ίδια χρήση, η εκτίμηση γίνεται σε τακτά διαστήματα ούτως ώστε η λογιστική αξία να μην διαφέρει ουσιωδώς από την εύλογη αξία.

Οι εκτιμήσεις γίνονται από προσοντούχους εκτιμητές μέσω εφαρμογής ενός μοντέλου αποτίμησης όπως συνίσταται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Εκτίμησης.

Ανάλογα με τη φύση του εν λόγω ακινήτου και την υπάρχουσα πληροφόρηση στην αγορά, για τον καθορισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου για ίδια χρήση μπορεί να απαιτηθεί η χρήση εκτιμήσεων όπως οι μελλοντικές ταμειακές ροές από το ακίνητο και ο κατάλληλος συντελεστής προεξόφλησης των ροών αυτών. Όλες αυτές οι εκτιμήσεις βασίζονται στις συνθήκες που επικρατούν στην τοπική αγορά κατά την ημερομηνία ισολογισμού.

Από την περίοδο επιτάχυνσης της οικονομικής κρίσης στην Κύπρο το 2010, οι συναλλαγές στα εμπορικά και οικιστικά ακίνητα κατέγραψαν μια σημαντική μείωση και σύμφωνα με τους τοπικούς δημοσιευμένους δείκτες, οι τιμές έχουν μειωθεί από 15% μέχρι και 45% από το 2011 (ανάλογα με τη περιοχή και το είδος του ακινήτου). Οι καταναγκαστικές πωλήσεις αναμένεται να επιταχυνθούν ως αποτέλεσμα των πιέσεων στις τράπεζες για ανάκτηση των ακινήτων που εξασφαλίζουν δάνεια. Η έντονη αβεβαιότητα που επικρατεί αναφορικά με τις οικονομικές εξελίξεις στην Κύπρο και ειδικά στο χρηματοπιστωτικό τομέα και τον τομέα ακινήτων, καθιστά την πρόβλεψη των μελλοντικών εξελίξεων στην αγορά ακινήτων εξαιρετικά δύσκολη.

Για τις εκτιμήσεις τους οι εκτιμητές έχουν χρησιμοποιήσει τη γνώση τους για την αγορά και την επαγγελματική τους κρίση και δεν έχουν βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών, λαμβάνοντας υπόψη ότι ο βαθμός της αβεβαιότητας είναι αυξημένος σε σχέση με την ύπαρξη μιας πιο ενεργούς αγοράς για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1.1 Πρότυπα και Διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Από την 1 Ιανουαρίου, 2015, ο Οργανισμός υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που σχετίζονται με τις εργασίες του. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού.

Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Οργανισμός έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2015.

Σε περίπτωση που η υιοθέτηση κάποιου προτύπου ή διερμηνείας είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις ή τη δραστηριότητα του Οργανισμού, η επίπτωσή αυτή περιγράφεται παρακάτω:

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2011 -2013, το οποίο είναι μια συλλογή των τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των πιο κάτω τροποποιήσεων δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων

ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης αξίας

ΔΛΠ 40 Επενδύσεις σε ακίνητα

4.1. ΔΠΧΑ και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ

4.1.1 Πρότυπα και Διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, έχουν εκδοθεί νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων, η εφαρμογή των οποίων δεν είναι υποχρεωτική για την τρέχουσα λογιστική περίοδο και τα οποία ο Οργανισμός δεν εφάρμοσε νωρίτερα, ως ακολούθως:

ΔΛΠ 16 Ενσώματα πάγια και ΔΛΠ 38 Άυλα περιουσιακά στοιχεία (Τροποποιήσεις): Αποσαφήνιση των αποδεκτών μεθόδων απόσβεσης

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Η τροποποίηση αυτή αποσαφηνίζει την αρχή του ΔΛΠ 16 Ενσώματα Πάγια και του ΔΛΠ 38 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία ότι τα έσοδα αντανακλούν τις οικονομικές ωφέλειες που δημιουργούνται από τη λειτουργία μιας επιχείρησης (της οποίας το περιουσιακό στοιχείο αποτελεί μέρος) αντί των οικονομικών ωφελειών που καταναλώνονται μέσω χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Ως αποτέλεσμα, ο λόγος των εσόδων που δημιουργούνται προς το σύνολο των εσόδων που αναμένεται να δημιουργηθούν, δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την απόσβεση των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο σε πολύ περιορισμένες περιπτώσεις για την απόσβεση των άυλων περιουσιακών στοιχείων. Ο Οργανισμός δεν αναμένει αυτή η τροποποίηση να έχει σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα και την οικονομική του θέση.

ΔΛΠ 19 Παροχές σε εργαζομένους (Τροποποίηση): Εισφορές των εργαζομένων

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Φεβρουαρίου 2015. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για εισφορές από εργαζομένους ή τρίτους σε προγράμματα καθορισμένων παροχών. Ο στόχος της τροποποίησης είναι η απλοποίηση του λογιστικού χειρισμού των εισφορών που είναι ανεξάρτητες από τον αριθμό των ετών υπηρεσίας των εργαζομένων, για παράδειγμα, για τις εισφορές των εργαζομένων που υπολογίζονται σύμφωνα με ένα σταθερό ποσοστό του μισθού. Ο Οργανισμός δεν αναμένει αυτή η τροποποίηση να έχει σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα και την οικονομική του θέση.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1.1 Πρότυπα και Διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 11 Σχήματα υπό κοινό έλεγχο (Τροποποίηση): Λογιστικοποίηση απόκτησης συμμετοχικών τίτλων σε σχήματα υπό κοινό έλεγχο

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Το ΔΠΧΑ 11 αναφέρεται στο λογιστικό χειρισμό των συμμετοχών σε κοινοπραξίες και κοινές επιχειρήσεις. Η τροποποίηση προσθέτει νέες οδηγίες σχετικά με τη λογιστικοποίηση της απόκτησης συμμετοχής σε μια κοινή επιχείρηση που αποτελεί επιχείρηση σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και διευκρινίζει τον κατάλληλο λογιστικό χειρισμό για τις αποκτήσεις αυτές. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή της τροποποίησης αυτής δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΛΠ 27 Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (Τροποποίηση)

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Η τροποποίηση αυτή θα επιτρέψει στις οντότητες να χρησιμοποιούν τη μέθοδο της καθαρής θέσης για επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις τους και θα βοηθήσει σε ορισμένες δικαιοδοσίες τη μετάβαση των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων στα ΔΠΧΑ μειώνοντας τα κόστη συμμόρφωσης χωρίς τον περιορισμό της πληροφόρησης που είναι διαθέσιμη στους επενδυτές. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή της τροποποίησης αυτής δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΛΠ 1: Πρωτοβουλία σχετικά με τις γνωστοποιήσεις (Τροποποίηση)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων ενθαρρύνουν περαιτέρω τις εταιρείες να εφαρμόζουν την επαγγελματική τους κρίση στον καθορισμό των πληροφοριών που πρέπει να γνωστοποιηθούν και πώς να τις παρουσιάζουν στις οικονομικές τους καταστάσεις. Αυτές οι περιορισμένης έκτασης τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 διευκρινίζουν, παρά αλλάζουν σημαντικά, τις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΛΠ 1. Οι τροποποιήσεις αφορούν τη σημαντικότητα, τη σειρά των σημειώσεων, τα υποσύνολα και το διαχωρισμό, τις λογιστικές πολιτικές και την παρουσίαση των στοιχείων των λοιπών συνολικών εισοδημάτων (OCI) που προκύπτουν από τις επενδύσεις που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η Διοίκηση του Οργανισμού βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης της επίδρασης αυτών των τροποποιήσεων στις οικονομικές του καταστάσεις.

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2010 - 2012, οι οποίες είναι μια συλλογή των τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Φεβρουαρίου 2015, με δικαίωμα να εφαρμοστούν νωρίτερα, από την 1 Ιουλίου 2014 και μετέπειτα. Ο Οργανισμός βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των επιδράσεων αυτών των τροποποιήσεων στα αποτελέσματα και την οικονομική του θέση.

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2012 - 2014, οι οποίες είναι μια συλλογή των τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Ο Οργανισμός βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης των επιδράσεων αυτών των τροποποιήσεων στα αποτελέσματα και την οικονομική του θέση.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1.2 Πρότυπα και Διερμηνείες που δεν υιοθετήθηκαν από την ΕΕ

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9 συγκεντρώνει τις φάσεις του έργου των χρηματοοικονομικών μέσων και αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9. Το πρότυπο εισάγει νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση, απομείωση και λογιστική αντιστάθμισης.

Απομείωση

Οι απαιτήσεις της απομείωσης αφορούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος και σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, καθώς και απαιτήσεις μίσθωσης και ορισμένες μη ανακλήσιμες δανειακές δεσμεύσεις και συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων. Κατά την αρχική αναγνώριση, απαιτείται πρόβλεψη απομείωσης (ή πρόβλεψη στην περίπτωση εγγυήσεων) για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που μπορεί να προκύψουν από γεγονότα αθέτησης των υποχρεώσεων που είναι δυνατόν να συμβούν μέσα στους επόμενους 12 μήνες. Σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου, απαιτείται πρόβλεψη απομείωσης (ή πρόβλεψη) για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που μπορεί να προκύψουν από όλα τα ενδεχόμενα γεγονότα αθέτησης των υποχρεώσεων καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια του χρηματοοικονομικού μέσου (lifetime ECL).

Η αξιολόγηση του κατά πόσο ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά, από την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης, γίνεται για κάθε περίοδο αναφοράς, λαμβάνοντας υπόψη τη μεταβολή του κινδύνου αθέτησης των υποχρεώσεων για όλη την εναπομένουσα διάρκεια του χρηματοοικονομικού μέσου, και όχι την αύξηση στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.

Λογιστική αντιστάθμιση

Το ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει επιλογή λογιστικής πολιτικής ίδια με του ΔΛΠ 39. Το πρότυπο δεν καλύπτει ρητά τις στρατηγικές της μακροοικονομικής λογιστικής αντιστάθμισης, οι οποίες εξετάζονται σε ένα ξεχωριστό πρόγραμμα. Για την αποφυγή του ρίσκου από τυχόν ύπαρξη αντιθέσεων μεταξύ της υφιστάμενης μακροοικονομικής λογιστικής αντιστάθμισης και των καινούργιων γενικών λογιστικών αντισταθμίσεων, το λογιστικό πρότυπο περιλαμβάνει επιλογή λογιστικής πολιτικής για εφαρμογή του ΔΠΧΑ 39 Λογιστική αντιστάθμισης.

Ο Οργανισμός βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9. Η επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 εξαρτάται από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Οργανισμού κατά την ημερομηνία εφαρμογής, και κατά συνέπεια δεν είναι δυνατόν να επιμετρηθεί στο παρόν στάδιο.

ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με πελάτες

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018. Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για έσοδα που προκύπτουν από μια σύμβαση με έναν πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ανεξάρτητα από το είδος της συναλλαγής εσόδων ή τον κλάδο. Οι απαιτήσεις του προτύπου θα εφαρμόζονται επίσης για την αναγνώριση και επιμέτρηση των κερδών και ζημιών από την πώληση ορισμένων μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν παραγωγή από συνήθεις δραστηριότητες της οικονομικής οντότητας (π.χ. πωλήσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού ή άυλων περιουσιακών στοιχείων). Θα απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης του συνόλου των εσόδων, πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις απόδοσης, αλλαγές στα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων σύμβασης και των υποχρεώσεων σύμβασης μεταξύ των περιόδων και βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις. Ο Οργανισμός βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 15.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1.2 Πρότυπα και Διερμηνείες που δεν υιοθετήθηκαν από την ΕΕ (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28: Επενδυτικές επιχειρήσεις: Εφαρμογή της Εξαίρεσης Ενοποίησης (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν τρία ζητήματα που προκύπτουν στην πράξη κατά την εφαρμογή της εξαίρεσης ενοποίησης των εταιριών επενδύσεων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η εξαίρεση από την παρουσίαση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ισχύει σε μητρική εταιρεία που είναι θυγατρική μιας εταιρείας επενδύσεων, όταν η εταιρεία επενδύσεων επιμετρά όλες τις θυγατρικές στην εύλογη αξία. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μόνο μία θυγατρική, η οποία δεν αποτελεί η ίδια μία εταιρεία επενδύσεων και παρέχει υπηρεσίες υποστήριξης στην εταιρεία επενδύσεων ενοποιείται. Όλες οι άλλες θυγατρικές της εταιρείας επενδύσεων επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Τέλος, οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες επιτρέπουν στον επενδυτή, κατά την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης, να διατηρήσει την επιμέτρηση της εύλογης αξίας που εφαρμόζεται από τη συγγενή εταιρεία της εταιρείας επενδύσεων ή κοινοπραξία στις συμμετοχές της σε θυγατρικές. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019. Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων για αμφότερα τα μέρη της σύμβασης, ήτοι για τον πελάτη («μισθωτή») και τον προμηθευτή («εκμισθωτή»). Το νέο πρότυπο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν τις περισσότερες μισθώσεις στις οικονομικές τους καταστάσεις. Οι μισθωτές θα έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη. Ο Οργανισμός βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16.

ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος (Τροποποιήσεις): Αναγνώριση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης για μη πραγματοποιηθείσες ζημιές

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017. Η εν λόγω τροποποίηση καθορίζει το λογιστικό χειρισμό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε σχέση με ομόλογα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία τα οποία δημιουργούν εκπεστές προσωρινές διαφορές όταν ο κάτοχος αναμένει να ανακτήσει τη λογιστική αξία του χαρτοφυλακίου από διακράτηση μέχρι τη λήξη του και να περισυλλέξει όλες τις μελλοντικές συμβατικές ταμειακές ροές. Το ΔΛΠ12 παρέχει τις απαιτήσεις για αναγνώριση και επιμέτρηση των τρεχόντων ή αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων ή απαιτήσεων. Η εν λόγω τροποποίηση διευκρινίζει τις απαιτήσεις για την αναγνώριση της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης για μη πραγματοποιηθείσες ζημιές, για αντιμετώπιση τυχόν διαφορών στην αναγνώριση. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

4. Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

4.1.2 Πρότυπα και Διερμηνείες που δεν υιοθετήθηκαν από την ΕΕ (συνέχεια)

ΔΛΠ 7 Πρωτοβουλία Γνωστοποιήσεων (Τροποποιήσεις) :

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017. Το ΣΔΛΠ πρόσθεσε την Πρωτοβουλία Γνωστοποιήσεων στο πρόγραμμα εργασίας του το 2013 σε συνδυασμό με την εργασία που γίνεται στο Εννοιολογικό πλαίσιο. Αυτή η πρωτοβουλία αποτελείται, μεταξύ άλλων, από ένα αριθμό μικρότερων προγραμμάτων που στοχεύουν στη διερεύνηση μεθόδων για βελτίωση των αρχών παρουσίασης και γνωστοποιήσεων και απαιτήσεων των υφιστάμενων προτύπων σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα. Μεταξύ αυτών συγκαταλέγεται και η περιορισμένη έκτασης τροποποίηση του ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών για βελτίωση της πληροφόρησης στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων για τις χρηματοοικονομικές δραστηριότητες και τη ρευστότητα μίας οντότητας.

Ο στόχος των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να επιτρέψει στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που απορρέουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις οντότητες να παρέχουν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους επενδυτές να αξιολογούν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων μεταβολών που προέρχονται από ταμειακές ροές και μεταβολές μη ταμειακής φύσης. Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 7 ανταποκρίνονται στα αιτήματα επενδυτών για πληροφόρηση που θα τους βοηθά στην καλύτερη κατανόηση των αλλαγών στον δανεισμό της οντότητας, που είναι σημαντικές για ανάλυση των οικονομικών καταστάσεων. Η Διοίκηση του Οργανισμού εκτιμά ότι η εφαρμογή των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές του καταστάσεις.

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

Οι κυριότερες λογιστικές πολιτικές που ακολουθούνται στην ετοιμασία αυτών των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά.

5.1 Έσοδα και έξοδα από τόκους

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο το οποίο προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης. Το πραγματικό επιτόκιο υπολογίζεται κατά την αρχική αναγνώριση του χρηματοοικονομικού μέσου και δεν αναθεωρείται σε μεταγενέστερη ημερομηνία. Τα έσοδα και έξοδα από τόκους υπολογίζονται με βάση το υφιστάμενο επιτόκιο της χορήγησης/κατάθεσης.

Έσοδα από τόκους χορηγήσεων πελατών, οι οποίες απομειώθηκαν σε ατομική βάση, που αντιστοιχούν στο ποσό της ζημιάς απομείωσης, αναστέλλονται και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά την είσπραξή τους. Οι τόκοι αυτοί μεταφέρονται σε προσωρινό λογαριασμό αναστολής αναγνώρισης εσόδων και περιλαμβάνονται στο σύνολο των προβλέψεων για απομείωση της αξίας των χορηγήσεων.

5.2 Εισόδημα από επενδύσεις σε τίτλους αξίων

Οι τόκοι εισπρακτέοι από επενδύσεις σε τίτλους αξίων αναγνωρίζονται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων.

Το κέρδος ή η ζημιά από την εκποίηση επενδύσεων, το οποίο αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ των καθαρών εισπράξεων και της λογιστικής αξίας των επενδύσεων που εκποιούνται, μεταφέρεται στα αποτελέσματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.3 Ωφελήματα αφυπηρέτησης προσωπικού

Ο Οργανισμός και οι υπάλληλοι του συνεισφέρουν στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Επιπρόσθετα, ο Οργανισμός λειτουργεί σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών (Σχέδιο Συντάξεων και Φιλοδωρημάτων). Το σχέδιο χρηματοδοτείται από τον Οργανισμό. Οι συνεισφορές του Οργανισμού διαγράφονται στην περίοδο που σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού. Ο Οργανισμός έχει νομική υποχρέωση για να πληρώσει επιπλέον συνεισφορές, εάν το σχέδιο παρουσιάσει ελλείμματα, που ενδεχομένως να προκύψουν μέσα από αναλογιστικές μελέτες, στα οφειλόμενα ποσά που αναλογούν στους υπαλλήλους για τις υπηρεσίες τους κατά τη διάρκεια της τρέχουσας και των προηγούμενων περιόδων.

5.4 Φορολογία

Η δαπάνη φορολογίας αφορά την τρέχουσα και την αναβαλλόμενη φορολογία. Αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός των περιπτώσεων που υπάρχει σχέση με στοιχεία που αναγνωρίζονται απευθείας στα αποθεματικά ή στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

Η τρέχουσα φορολογία αντιπροσωπεύει το ποσό του πληρωτέου εταιρικού φόρου που αφορά το φορολογητέο κέρδος μιας περιόδου, χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης, καθώς και οποιοσδήποτε προσαρμογές στη φορολογία πληρωτέα για προηγούμενες περιόδους.

Αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογία για τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης και της φορολογικής τους βάσης. Αναγνωρίζεται φορολογική απαίτηση μόνο στην έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου η απαίτηση μπορεί να χρησιμοποιηθεί. Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και μειώνεται στο βαθμό που δε θεωρείται πιθανό ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

Η αναβαλλόμενη φορολογία επιμετρείται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν αφορούν φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή η οποία επιτρέπει την καταβολή ή είσπραξη του καθαρού ποσού και ο Οργανισμός προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου είτε να εισπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

5.5 Ειδικός φόρος

Σύμφωνα με τον «Περί Επιβολής Ειδικού Φόρου Πιστωτικού Ιδρύματος Νόμος 2011 έως 2015» επιβάλλεται ειδικός φόρος στα πιστωτικά ιδρύματα σε τριμηνιαία βάση, με συντελεστή 0,0375% επί των σχετικών καταθέσεων που κρατούνται από το κάθε πιστωτικό ίδρυμα κατά την 31 Δεκεμβρίου, 31 Μαρτίου, 30 Ιουνίου και 30 Σεπτεμβρίου. Με βάση την τελευταία τροποποίηση στον Νόμο που δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 17 Δεκεμβρίου 2015, από την 1η Ιανουαρίου 2015 μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2021 θα κατατίθενται στο νέο-ιδρυθέν Ταμείο Ανακεφαλαιοποίησης τα 35/60 των συνολικών εσόδων που προέρχονται από την επιβολή ειδικού φόρου.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.5 Ειδικός φόρος (συνέχεια)

Με τη θέσπιση, στις 22 Μαρτίου 2013, του Περί Σύστασης και Λειτουργίας Σχεδίου Προστασίας Καταθέσεων και Εξυγίανσης Πιστωτικών και Άλλων Ιδρυμάτων, καθώς και για Συναφή Θέματα Νόμου καταργήθηκε ο Περί Σύστασης και Λειτουργίας Ανεξάρτητου Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας Νόμος του 2011 ο οποίος είχε τεθεί σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου 2013.

Με βάση τις πρόνοιες του νέου Νόμου λειτουργούν δύο Ταμεία (Προστασίας Καταθέσεων και Εξυγίανσης Τραπεζικών Ιδρυμάτων) των οποίων τα Κεφάλαια προκύπτουν ως ακολούθως:

- (1) Ταμείο Προστασίας Καταθέσεων – Μεταφορά του συνόλου του λογαριασμού στον οποίο κατατέθηκαν οι συνεισφορές των πιστωτικών ιδρυμάτων βάσει των προνοιών του άρθρου 34 του Περί Τραπεζικών Εργασιών Νόμου. Τακτικές ή έκτακτες εισφορές που θα επιβάλλει η Διαχειριστική Επιτροπή του Ταμείου, δάνεια, έσοδα από επενδύσεις, δωρεές και άλλα έσοδα.
- (2) Ταμείο Εξυγίανσης Πιστωτικών και Άλλων Ιδρυμάτων – Μεταφορά 25/60 των εσόδων από την επιβολή του Ειδικού Φόρου, αρχικές ή έκτακτες εισφορές που θα επιβάλλει η Διαχειριστική Επιτροπή του Ταμείου ποσά προερχόμενα από πιθανές κυρώσεις που θα επιβάλλονται στα επηρεαζόμενα ιδρύματα, δάνεια, έσοδα από επενδύσεις, δωρεές και άλλα έσοδα.

5.6 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Η γη και τα κτίρια παρουσιάζονται σε εύλογη αξία, με βάση εκτιμήσεις από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές, μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις για κτίρια. Οι επανεκτιμήσεις γίνονται σε τακτά χρονικά διαστήματα, έτσι ώστε, τα ποσά που παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης να μην διαφέρουν σημαντικά από τις εύλογες αξίες κατά την ημερομηνία αναφοράς. Όλα τα άλλα στοιχεία ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον αποσβέσεις.

Αυξήσεις στη λογιστική αξία που προκύπτουν από επανεκτίμηση πιστώνονται στα αποθεματικά εύλογης αξίας στα ίδια κεφάλαια. Μειώσεις που αντισταθμίζουν προηγούμενες αυξήσεις του ίδιου στοιχείου ενεργητικού χρεώνονται έναντι αυτού του αποθεματικού. Όλες οι άλλες μειώσεις χρεώνονται στα αποτελέσματα. Κάθε χρόνο, η διαφορά μεταξύ των αποσβέσεων με βάση την επανεκτιμημένη λογιστική αξία του στοιχείου ενεργητικού (οι αποσβέσεις που χρεώθηκαν στα αποτελέσματα) και των αποσβέσεων με βάση το αρχικό κόστος του στοιχείου ενεργητικού μεταφέρεται από τα αποθεματικά εύλογης αξίας στο αποθεματικό προσόδων.

Τα ακίνητα υπό κατασκευή που προορίζονται για την παραγωγή, την ενοικίαση ή για διοικητικούς σκοπούς ή για σκοπούς ακόμη μη καθορισμένους, παρουσιάζονται στο κόστος τους μειωμένα με κάθε αναγνωρισθείσα ζημιά απομείωσης. Το κόστος περιλαμβάνει αμοιβές επαγγελματιών και για περιουσιακά στοιχεία που ικανοποιούν τα απαραίτητα κριτήρια, το κεφαλαιοποιημένο κόστος δανεισμού, σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές του Οργανισμού. Η απόσβεση των στοιχείων αυτών γίνεται στην ίδια βάση, όπως και των άλλων ακινήτων και αρχίζει όταν τα στοιχεία ενεργητικού είναι έτοιμα για την προοριζόμενη χρήση τους.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο, ώστε να διαγραφεί το κόστος ή η επανεκτιμημένη αξία του κάθε στοιχείου ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης χρήσης τους. Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης είναι τα ακόλουθα:

	%
Οχήματα	20
Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός	10
Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός	20
Λειτουργικά Προγράμματα	20
Προγράμματα Εφαρμογής Ηλεκτρονικών Υπολογιστών:	
- μέχρι €1.709	100
- πάνω από €1.709	33 1/3
Εγκαταστάσεις	10

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.6 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Δε λογίζεται απόσβεση πάνω στη γη.

Η υπολειμματική αξία και η ωφέλιμη χρήση αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο.

Όπου η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το υπολογιζόμενο ποσό ανάκτησης, αυτή μειώνεται αμέσως στο ποσό της ανάκτησης.

Δαπάνες για επιδιορθώσεις και συντήρηση ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού χρεώνονται στα αποτελέσματα στο έτος που προκύπτουν. Το κόστος σημαντικών ανακαινίσεων και άλλες μεταγενέστερες δαπάνες περιλαμβάνονται στην αξία του στοιχείου ενεργητικού, όταν είναι πιθανό πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στον Οργανισμό μεγαλύτερα από αυτά που αρχικά αναμένονταν σύμφωνα με την αρχική απόδοση του στοιχείου ενεργητικού. Οι σημαντικές ανακαινίσεις αποσβένονται κατά τη διάρκεια της υπόλοιπης ωφέλιμης χρήσης του σχετικού στοιχείου ενεργητικού.

Η λογιστική αξία των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού αναθεωρείται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις δείχνουν ότι η λογιστική αξία πιθανόν να μην είναι ανακτήσιμη. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη και η λογιστική αξία ξεπερνά το προβλεπόμενο ανακτήσιμο ποσό, η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων απομειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης τους και της αξίας χρήσης τους.

Ένα στοιχείο των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν δεν αναμένονται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά την πώληση ή την απόσυρση ενός στοιχείου των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού, καθορίζεται ως η διαφορά μεταξύ των εισπραξιών των πωλήσεων και τη λογιστική αξία του στοιχείου ενεργητικού και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Στην περίπτωση διάθεσης επανεκτιμημένων στοιχείων ενεργητικού, τα ποσά που περιλαμβάνονται στα αποθεματικά εύλογης αξίας μεταφέρονται στο αποθεματικό προσόδων.

5.7 Λειτουργικές μισθώσεις

Στις περιπτώσεις όπου η μίσθωση μεταβιβάζει στο μισθωτή ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία ενός ακινήτου αυτή χαρακτηρίζεται ως χρηματοδοτική μίσθωση. Όλες οι υπόλοιπες μισθώσεις χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Ο Οργανισμός έχει συνάψει συμβάσεις μόνο για λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων ως μισθωτής.

Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων που ο Οργανισμός ενεργεί ως μισθωτής, το μισθωμένο ακίνητο δεν αναγνωρίζεται στα περιουσιακά στοιχεία του Οργανισμού. Τα έξοδα από ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα

5.8.1 Αναγνώριση

Ο Οργανισμός αναγνωρίζει αρχικά τις χορηγήσεις σε πελάτες, τις καταθέσεις πελατών και το δανειακό κεφάλαιο που εκδόθηκε κατά την ημερομηνία δημιουργίας τους. Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά κατά την ημερομηνία της εμπορικής συναλλαγής κατά την οποία ο Οργανισμός καθίσταται ένας εκ των συμβαλλομένων του χρηματοοικονομικού μέσου.

Ο Οργανισμός κατηγοριοποιεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της ως εξής:

- δάνεια και χορηγήσεις σε πελάτες
- επενδύσεις που κατέχονται μέχρι την λήξη

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.8.1 Αναγνώριση (συνέχεια)

Ο Οργανισμός κατηγοριοποιεί τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του ως υποχρεώσεις σε αποσβεσμένο κόστος.

5.8.2 Διαγραφή

Ο Οργανισμός διαγράφει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του, ή όταν μεταβιβάζει τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του περιουσιακού στοιχείου σε μία συναλλαγή στην οποία μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη της κυριότητας του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή όταν ο Οργανισμός ούτε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας των στοιχείων. Κάθε δικαίωμα και υποχρέωση που δημιουργήθηκε ή διατηρήθηκε από τον Οργανισμό κατά τη μεταβίβαση αναγνωρίζεται διακεκριμένα ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση. Κατά τη διαγραφή, η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του στοιχείου και του αθροίσματος του ανταλλάγματος και οποιουδήποτε κέρδους ή ζημιάς είχε αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά έσοδα, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Ο Οργανισμός διαγράφει μία χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η σχετική συμβατική υποχρέωση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

5.8.3 Συμφηφισμός

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης μόνο όταν ο Οργανισμός έχει νομικό δικαίωμα να συμφηφίσει τα αναγνωρισμένα ποσά και προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου, είτε να εισπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

Έσοδα και έξοδα παρουσιάζονται σε καθαρή βάση μόνο όταν επιτρέπεται από τα λογιστικά πρότυπα, ή όταν αφορούν κέρδη και ζημιές τα οποία προκύπτουν από μία ομάδα παρόμοιων συναλλαγών.

5.8.4 Επιμέτρηση σε αποσβεσμένο κόστος

Το αποσβεσμένο κόστος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης είναι το ποσό στο οποίο αρχικά επιμετρήθηκε το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, μετά την αφαίρεση των αποπληρωμών κεφαλαίου, πλέον ή μείον τη συσσωρευμένη απόσβεση κάθε διαφοράς μεταξύ του αρχικού αυτού ποσού και του καταβλητέου στη λήξη ποσού, υπολογιζόμενη με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και μετά την αφαίρεση τυχόν απομείωσης.

5.8.5 Επιμέτρηση σε δίκαιη αξία

Δίκαιη αξία είναι το ποσό που θα μπορούσε να εισπραχθεί από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή να πληρωθεί για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συνήθη συναλλαγή μεταξύ των συμμετεχόντων στην κύρια ή, εν ελλείψει αυτής, στην πιο συμφέρουσα αγορά στην οποία ο Οργανισμός έχει πρόσβαση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Η δίκαιη αξία της υποχρέωσης αντανάκλα τον κίνδυνο μη εξυπηρέτησης της.

Ο Οργανισμός επιμετρά την δίκαιη αξία ενός στοιχείου χρησιμοποιώντας τις τιμές που παρουσιάζονται σε μία ενεργό αγορά στην περίπτωση που αυτές είναι διαθέσιμες. Μια αγορά θεωρείται ενεργός, εάν οι συναλλαγές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση παρουσιάζονται με επαρκή συχνότητα και όγκο ώστε να παρέχονται τιμές σε συνεχή βάση.

Αν δεν υπάρχει χρηματιστηριακή τιμή σε ενεργό αγορά, τότε ο Οργανισμός χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης που μεγιστοποιούν τη χρήση των δεδομένων που παρατηρούνται στις αγορές και ελαχιστοποιούν τη χρήση μη παρατηρήσιμων δεδομένων. Η τεχνική αποτίμησης που χρησιμοποιείται ενσωματώνει όλες τις κύριες παραμέτρους που οι συμμετέχοντες στην αγορά θα λάμβαναν υπόψη στον καθορισμό της τιμής μιας συναλλαγής.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.8.5 Επιμέτρηση σε δίκαιη αξία (συνέχεια)

Η καλύτερη απόδειξη της δίκαιης αξίας ενός χρηματοοικονομικού μέσου κατά την αρχική αναγνώριση είναι συνήθως η τιμή της συναλλαγής δηλαδή η δίκαιη αξία του ανταλλάγματος που καταβλήθηκε ή ελήφθη. Αν ο Οργανισμός κρίνει ότι η δίκαιη αξία κατά την αρχική αναγνώριση διαφέρει από την τιμή συναλλαγής και η δίκαιη αξία δεν αποδεικνύεται ούτε από χρηματιστηριακή τιμή σε ενεργό αγορά για όμοια στοιχεία ενεργητικού ή παθητικού, ούτε βασίζεται σε τεχνική αποτίμησης που χρησιμοποιεί μόνο δεδομένα που έχουν εξαχθεί από τις αγορές, τότε, το χρηματοοικονομικό μέσο αποτιμάται αρχικά στην δίκαιη αξία, προσαρμοσμένη έτσι ώστε η διαφορά μεταξύ της δίκαιης αξίας κατά την αρχική αναγνώριση και της τιμής της συναλλαγής να παρουσιάζεται ως αναβαλλόμενο έσοδο/έξοδο. Στη συνέχεια, η διαφορά αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου, χρησιμοποιώντας κατάλληλη μεθοδολογία καταμερισμού, αλλά όχι αργότερα από όταν η αποτίμηση υποστηρίζεται εξ ολοκλήρου από δεδομένα που εξαγονται αποκλειστικά από τις αγορές ή η συναλλαγή έχει ολοκληρωθεί.

Εάν ένα περιουσιακό στοιχείο ή μια υποχρέωση που επιμετρείται στην δίκαιη αξία έχει μια τιμή προσφοράς και μια τιμή ζήτησης, τότε ο Οργανισμός επιμετρά τα περιουσιακά στοιχεία και θέσεις ενεργητικού στην τιμή προσφοράς και τα στοιχεία παθητικού και θέσεις παθητικού στην τιμή ζήτησης.

Τα χαρτοφυλάκια των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι εκτεθειμένα σε κίνδυνο αγοράς και πιστωτικό κίνδυνο, τα οποία διαχειρίζεται ο Οργανισμός με βάση την καθαρή έκθεση είτε σε κίνδυνο αγοράς είτε σε πιστωτικό κίνδυνο, επιμετρούνται με βάση το αντίτιμο που θα ληφθεί από την πώληση μιας καθαρής θέσης ενεργητικού (ή θα πληρωθεί για το διακανονισμό μιας καθαρής θέσης παθητικού) για κάθε συγκεκριμένη έκθεση σε κίνδυνο. Οι προσαρμογές σε επίπεδο χαρτοφυλακίου κατανέμονται στα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με βάση το σχετικό κίνδυνο του κάθε μέσου στο χαρτοφυλάκιο.

Η δίκαιη αξία των καταθέσεων όψεως δεν είναι μικρότερη από το ποσό που είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση, προεξοφλημένο από την πρώτη ημερομηνία κατά την οποία θα μπορούσε να απαιτηθεί να καταβληθεί το ποσό.

Ο Οργανισμός αναγνωρίζει μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας της δίκαιης αξίας στο τέλος της περιόδου αναφοράς κατά την οποία συνέβη η μεταβολή.

5.8.6 Δάνεια και απαιτήσεις

Τα δάνεια και απαιτήσεις είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με σταθερές ή προσδιοριστέες καταβολές που δεν έχουν χρηματιστηριακή τιμή σε ενεργό αγορά και τα οποία ο Οργανισμός δε σκοπεύει να πωλήσει αμέσως ή στο προβλεπτό μέλλον. Τα δάνεια και απαιτήσεις περιλαμβάνουν τις χορηγήσεις σε πελάτες και διαπραγμαζόμενες καταθέσεις.

Τα δάνεια και απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην δίκαιη αξία συν αποδοτέο κόστος συναλλαγής και μετέπειτα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον προβλέψεις για απομείωση.

5.8.7 Καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι καταθέσεις και άλλοι λογαριασμοί πελατών επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

5.8.8 Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών, για σκοπούς της κατάστασης των ταμειακών ροών, αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και τράπεζα και άλλες ισοδύναμες αξίες που είναι άμεσα ρευστοποιήσιμες.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.8 Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.8.9 Δάνεια πληρωτέα

Τα δάνεια αναγνωρίζονται στο αρχικό ποσό χορήγησης μετά την αφαίρεση του κόστους χρηματοδότησης. Τα δάνεια παρουσιάζονται μετέπειτα στην αποσβεσθείσα τιμή κόστους. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση των εξόδων) και της αξίας αποπληρωμής, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανείου με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

5.9 Απομείωση

5.9.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς ο Οργανισμός προβαίνει σε αξιολόγηση εάν υπάρχουν αντικειμενικές αποδείξεις ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά του στοιχεία, εκτός από στοιχεία στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, έχουν υποστεί απομείωση αξίας.

Αντικειμενικές αποδείξεις ότι χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία έχουν υποστεί απομείωση αξίας περιλαμβάνουν την αθέτηση όρων του δανείου από πελάτες, την αναδιάρθρωση ενός δανείου με βάση όρους τους οποίους ο Οργανισμός δεν θα εξέταζε σε διαφορετική περίπτωση, ενδείξεις ότι ο πελάτης ή ο εκδότης θα πτωχεύσει, την εξαφάνιση ενεργούς αγοράς για το στοιχείο, ή άλλα παρατηρήσιμα στοιχεία σε σχέση με μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων όπως δυσμενείς μεταβολές στην κατάσταση πληρωμών των οφειλετών ή εκδοτών της ομάδας, ή οικονομικές συνθήκες που συσχετίζονται με τις πιο πάνω αθετήσεις επί των περιουσιακών στοιχείων της ομάδας. Επιπρόσθετα, για μια επένδυση σε μετοχές, μια σημαντική ή παρατεταμένη μείωση της δίκαιης αξίας τους κάτω του κόστους επίσης αποτελεί αντικειμενική απόδειξη απομείωσης αξίας.

Ο Οργανισμός εξετάζει εάν υπάρχουν βάσιμες αποδείξεις για πιθανές ζημιές στο χαρτοφυλάκιο χορηγήσεων σε πελάτες και σε επενδύσεις κρατούμενες μέχρι της λήξης σε ατομική και συλλογική βάση. Χορηγήσεις και επενδύσεις, που από μόνες τους θεωρούνται σημαντικές εξετάζονται για απομείωση σε ατομική βάση. Χορηγήσεις οι οποίες εξετάστηκαν μεμονωμένα και δεν παρουσίασαν απομείωση εξετάζονται και εκτιμώνται συλλογικά για πιθανές ζημιές που έχουν επισυμβεί αλλά δεν έχουν γνωστοποιηθεί. Χορηγήσεις και επενδύσεις κρατούμενες μέχρι τη λήξη που δεν θεωρούνται από μόνες τους σημαντικές ταξινομούνται σε ομάδες με συναφή χαρακτηριστικά κινδύνου και αξιολογούνται συλλογικά για ύπαρξη απομείωσης. Ο υπολογισμός της πρόβλεψης για απομείωση γίνεται με βάση την εκτίμηση του Οργανισμού σε ότι αφορά την ιστορική εμπειρία ζημιών που παρουσιάστηκαν από τις ομάδες με παρόμοια χαρακτηριστικά κινδύνων.

Το ποσό της ζημιάς απομείωσης για στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο του στοιχείου. Αν γίνει επαναδιαπραγμάτευση ή αλλαγή των όρων ενός περιουσιακού στοιχείου ή το στοιχείο αντικατασταθεί με ένα καινούργιο ως αποτέλεσμα οικονομικών δυσκολιών του πελάτη τότε γίνεται αξιολόγηση για να καθοριστεί κατά πόσον το περιουσιακό στοιχείο πρέπει να διαγραφεί. Στην περίπτωση όπου οι ταμειακές ροές έχουν ουσιαστικά διαφοροποιηθεί, τότε τα συμβατικά δικαιώματα για ταμειακές ροές από το αρχικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται ότι έχουν λήξει και το αρχικό περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται και αναγνωρίζεται το καινούργιο στοιχείο στην δίκαιη του αξία.

Οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και αντικατοπτρίζονται σε λογαριασμό απομείωσης της αξίας των χορηγήσεων ή των επενδύσεων που διακρατούνται μέχρι τη λήξη. Τόκος πάνω στα απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζεται μέσω της αναστροφής της προεξόφλησης.

Αν μετά την ημερομηνία αναγνώρισης της ζημιάς από απομείωση λάβουν χώρα γεγονότα που οδηγούν σε μείωση των ήδη αναγνωρισθέντων ποσών απομείωσης ή εισπραχθούν ποσά από διαγραφέντες χορηγήσεις, η μείωση στη ζημιά απομείωσης αναστρέφεται μέσω των αποτελεσμάτων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.9 Απομείωση (συνέχεια)

5.9.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Όταν υπάρχουν αντικειμενικές αποδείξεις ότι μια επένδυση διαθέσιμη προς πώληση έχει υποστεί απομείωση αξίας, η συσσωρευμένη ζημιά που είχε αναγνωριστεί απευθείας στα ίδια κεφάλαια αφαιρείται από τα ίδια κεφάλαια και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Το ποσό της ζημιάς που αφαιρείται από τα ίδια κεφάλαια και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα είναι η διαφορά μεταξύ του κόστους κτήσης (μετά την αφαίρεση αποπληρωμών κεφαλαίου και αποσβέσεων) και της τρέχουσας δίκαιης αξίας, μείον ζημιές απομείωσης που είχαν αναγνωριστεί προηγουμένως στα αποτελέσματα για την εν λόγω επένδυση.

Οποιαδήποτε μελλοντική αύξηση στην δίκαιη αξία αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα. Ο Οργανισμός διαγράφει χορηγήσεις ή επενδύσεις είτε σε μέρος είτε ολοκληρωτικά όταν διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει ρεαλιστική πιθανότητα για ανάκτηση. Ο Οργανισμός δεν κατέχει επενδύσεις διαθέσιμες προς πώληση.

5.9.2 Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η λογιστική αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (εκτός από ακινήτων για επένδυση και αναβαλλόμενη φορολογία εισπρακτέα) εξετάζεται από τον Οργανισμό σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για να εξακριβωθεί κατά πόσο υπάρχει ένδειξη απομείωσης στην αξία τους. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη ο Οργανισμός εκτιμά το ανακτήσιμο ποσό των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων.

Το ανακτήσιμο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου ή μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της δίκαιης αξίας απομειωμένης κατά το κόστος πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Για τον υπολογισμό της αξίας λόγω χρήσης γίνεται μια εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών οι οποίες προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους χρησιμοποιώντας ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους συναφείς με το περιουσιακό στοιχείο.

Αναγνωρίζεται ζημιά απομείωσης όταν το ανακτήσιμο ποσό είναι μικρότερο από τη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Η ζημιά από απομείωση είναι αναστρέψιμη μόνο στο βαθμό που η λογιστική αξία δεν υπερβαίνει την καθαρή λογιστική αξία που θα είχε το περιουσιακό στοιχείο εάν δεν είχε αναγνωριστεί, μετά την αφαίρεση απόσβεσης, η ζημιά για απομείωση.

5.10 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Οργανισμός έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση που προκύπτει από προηγούμενα γεγονότα, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις υπολογίζονται με βάση τις μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλημένες στην παρούσα αξία χρησιμοποιώντας ένα προεξοφλητικό προ-φόρου επιτόκιο το οποίο αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους συναφείς με την υποχρέωση. Όταν ο Οργανισμός αναμένει η πρόβλεψη να αποπληρωθεί, για παράδειγμα με βάση ένα ασφαλιστικό συμβόλαιο, η αποπληρωμή αναγνωρίζεται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο μόνο όταν η αποπληρωμή είναι σχεδόν βεβαία.

5.11 Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο που δόθηκε από την Κυβέρνηση με την ίδρυση του Οργανισμού ταξινομείται ως κεφάλαιο και περιλαμβάνεται στα ίδια κεφάλαια.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

5.12 Συγκριτικά ποσά

Όπου χρειάζεται, τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση του τρέχοντος έτους.

5.13 Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις αναπροσαρμόζονται για γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την περίοδο αναφοράς και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών απολογισμών από το Διοικητικό Συμβούλιο, όταν τα γεγονότα αυτά προσφέρουν πρόσθετες πληροφορίες για την εκτίμηση ποσών σχετικών με υφιστάμενες καταστάσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς.

6. Έσοδα από τόκους

	2015 €'000	2014 €'000
Τόκοι από:		
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	26.787	32.896
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου	4	16
Τόκοι από Γραμμάτια Δημοσίου	33	-
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	379	512
Χρεόγραφα	5.433	5.791
	<u>32.636</u>	<u>39.215</u>

Οι τόκοι από δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες περιλαμβάνουν τόκους στο ανακτήσιμο ποσό των απομειωμένων δανείων και απαιτήσεων ύψους €8.895 χιλ. (2014: €10.235 χιλ.)

7. Έξοδα από τόκους

	2015 €'000	2014 €'000
Τόκοι που χρεώθηκαν σε:		
Καταθέσεις πελατών	19.277	22.328
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	185	50
	<u>19.462</u>	<u>22.378</u>

8. Άλλες ζημιές

	2015 €'000	2014 €'000
Απομείωση στην αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων	(3.013)	-
	<u>(3.013)</u>	<u>-</u>

Η λογιστική αξία των ακινήτων και εγκαταστάσεων αναθεωρήθηκε με βάση εκτιμήσεις από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές και η λογιστική αξία απομειώθηκε στο ανακτήσιμο ποσό.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

9. Άλλα έσοδα

	2015 €'000	2014 €'000
Ασφαλιστικές και άλλες τραπεζικές υπηρεσίες	441	410
Αμοιβή για υπηρεσίες Κυβερνητικών στεγαστικών σχεδίων	532	484
Αμοιβή για υπηρεσίες δανείων Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	2.041	2.022
Διάφορα	218	124
	<u>3.232</u>	<u>3.040</u>

10. Κόστος προσωπικού

	2015 €'000	2014 €'000
Μισθοί	2.391	2.544
Επιδόματα παραστάσεως	2	8
Κοινωνικές ασφαλίσεις	256	274
Εισφορές σε άλλα ταμεία	86	92
Πρόνοια για συντάξεις υπαλλήλων	569	696
Ιατροφαρμακευτική περίθαλψη	215	215
Ταμείο ευημερίας	48	51
Ασφάλεια προσωπικού	24	26
	<u>3.591</u>	<u>3.906</u>

11. Ωφελήματα υπαλλήλων

Πέραν από το σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών, δυνάμει πρόνοιας της συλλογικής σύμβασης εργασίας εργοδότη και εργοδοτούμενων, ο Οργανισμός λειτουργεί και σχέδιο αφυπηρέτησης καθορισμένων ωφελημάτων (Κατοχυρωμένο Ταμείο Συντάξεων και Φιλοδωρημάτων).

Το ποσό που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εξόδων αναλύεται ως ακολούθως:

	2015 €'000	2014 €'000
Τρέχουσες δαπάνες υπηρεσίας	168	71
Τόκος στην υποχρέωση	400	625
Αναγνώριση αναλογιστικών (Κερδών)/Ζημιών Πρόνοιας Συντάξεων Υπαλλήλων	(407)	(2.309)
	<u>161</u>	<u>(1.613)</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

11. Ωφελήματα υπαλλήλων (συνέχεια)

Η πλέον πρόσφατη ανεξάρτητη αναλογιστική μελέτη έγινε στις 31 Δεκεμβρίου, 2015, με βάση τις πιο κάτω παραδοχές:

	2015	2014
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	2,40%	2,45%
Ρυθμός Ανάπτυξης Πληθωρισμού	1,25%	3,00%
Ρυθμός Ανάπτυξης Μισθοδοσίας	2016: 0,00%	2015-2016: 0,00%
	2017-: 0,25%	2017-: 0,25%
Ολική Αύξηση Μισθών	2016: 0,00%	2015-2016: 0,00%
	2017-: 1,50%	2017-: 1,75%
	(1,25%+ 0,25%) +	(1,50%+ 0,25%) +
	κλίμακα για προαγωγές	κλίμακα για προαγωγές
	και προσαυξήσεις	και προσαυξήσεις
Ποσοστό Αύξησης Συντάξεων	1,25%	1,50%
Αύξηση Βασικών Ασφαλιστέων Αποδοχών	2,00%	2,00%
Πίνακας Θνησιμότητας	75% του ΡΑ90	75% του ΡΑ90

Κίνηση προβλέψεων για υποχρεώσεις σχεδίου αφυπηρέτησης όπως περιλαμβάνεται στις λοιπές υποχρεώσεις:

	2015 €'000	2014 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	16.299	18.275
Δαπάνη τόκου	400	625
Κόστος υπηρεσίας	168	84
Εισφορές Μελών	138	114
Πληρωμές σε μέλη που αποχώρησαν	(216)	(490)
Αναλογιστικό (Κέρδος)/Ζημιά	(407)	(2.309)
Στις 31 Δεκεμβρίου	16.382	16.299

12. Άλλα λειτουργικά έξοδα

	2015 €'000	2014 €'000
Έξοδα μηχανογράφησης	404	327
Ενοίκια	116	264
Ελεγκτικά και Εποπτικά Δικαιώματα	166	113
Φωτισμός, θέρμανση, ύδρευση	62	61
Γραφική ύλη και εκτυπωτικά	42	52
Καθαριότητα γραφείων	48	41
Ταχυδρομικά τέλη	30	35
Τηλεφωνικά	16	24
Συντήρηση εξοπλισμού	22	18
Ασφάλιστρα	17	16
Αμοιβή Διοικητικού Συμβουλίου	10	9
Έξοδα Διοικητικού Συμβουλίου	3	3
Έξοδα κινήσεως	3	3
Διαφημίσεις, δημοσιεύσεις	47	2
Έξοδα πρόσληψης προσωπικού	56	-
Διάφορα έξοδα	282	95
	1.324	1.063

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

13. Φορολογία

	2015 €'000	2014 €'000
Εταιρικός φόρος - τρέχοντος έτους	1.032	1.335
Αμυντική εισφορά - τρέχοντος έτους	18	392
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.342	1.333
Αναβαλλόμενη φορολογία - πίστωση	<u>(2.757)</u>	<u>(898)</u>
Πίστωση/ χρέωση έτους	<u>(365)</u>	<u>2.162</u>

Ο φόρος επί των αποτελεσμάτων του Οργανισμού, πριν τη φορολογία, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας ως εξής:

	2015 €'000	2014 €'000
(Έλλειμμα)/ πλεόνασμα πριν τη φορολογία	<u>(17.720)</u>	<u>1.134</u>
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	(2.215)	142
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	3.147	912
Φορολογική επίδραση εκπώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	-	281
Υπερ-πρόβλεψη εταιρικού φόρου τρέχοντος έτους	100	-
Αμυντική εισφορά - τρέχοντος έτους	18	392
Ειδικός φόρος πιστωτικού ιδρύματος	1.342	1.333
Αναβαλλόμενη φορολογία	<u>(2.757)</u>	<u>(898)</u>
Χρέωση φορολογίας	<u>(365)</u>	<u>2.162</u>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 12,5%.

Αναβαλλόμενη φορολογία

	2015 €'000	2014 €'000
Προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με τις γενικές προβλέψεις για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων	<u>5.381</u>	<u>2.624</u>
	<u>5.381</u>	<u>2.624</u>

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας.

Η αναβαλλόμενη φορολογία επιμετρείται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς.

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν αφορούν φόρους που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή η οποία επιτρέπει την καταβολή ή είσπραξη του καθαρού ποσού και ο Οργανισμός προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου είτε να εισπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

Ο Οργανισμός κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογία που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με τις γενικές προβλέψεις για απομείωση δανείων και άλλων χορηγήσεων άξιας €43.044 χιλιάδες. (31 Δεκεμβρίου 2014:€22.988 χιλιάδες)

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

14. Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα

Οι καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα αφορούν καταθέσεις ρευστών διαθέσιμων και παρουσιάζονται όπως πιο κάτω:

	2015 €'000	2014 €'000
Καταθέσεις σε κυπριακές τράπεζες	89.588	65.083
Επιταγές υπό εκκαθάριση	2.173	170
	<u>91.761</u>	<u>65.253</u>
Δεδουλευμένοι τόκοι	49	-
	<u>91.810</u>	<u>65.253</u>

Ανάλυση αποπληρωμής:	2015 €'000	2014 €'000
Σε πρώτη ζήτηση	73.371	58.253
Εντός τριών μηνών	17.937	7.000
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	502	-
	<u>91.810</u>	<u>65.253</u>

Η έκθεση του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με τις πιο πάνω καταθέσεις γνωστοποιείται στη σημείωση 28.1 των οικονομικών καταστάσεων.

15. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

	2015 €'000	2014 €'000
Δάνεια τακτής προθεσμίας	700.908	741.849
Έναντι κατάθεσης	28	31
Προσωπικά Δάνεια Υπαλλήλων	94	88
Φοιτητικά Προσωπικού	559	566
Χρεωστικοί τρεχούμενοι	397	399
Στεγαστικά Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	26.942	30.752
Επαγγελματικά με εγγύηση Φορέα Ισότιμης Κατανομής	5.516	5.738
Ειδικού σχεδίου Κ.Ο.Α.Γ.	757	834
Αγροτικών περιοχών	302	329
Πολυτέκνων	1.046	1.120
	<u>736.549</u>	<u>781.706</u>
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	<u>(62.833)</u>	<u>(33.306)</u>
	<u>673.716</u>	<u>748.400</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

15. Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (συνέχεια)

Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις:

	Συλλογική πρόνοια για επισφαλή χρέη €'000	Ειδική πρόνοια για επισφαλή χρέη €'000	Ειδική πρόνοια για αναστολή αναγνώρισης τόκων και επιβαρύνσεων €'000	Σύνολο €'000
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2014	13.808	798	2.264	16.870
Αναστολή αναγνώρισης τόκων έτους	-	-	1.423	1.423
Προβλέψεις έτους	7.180	6.534	-	13.714
Επιβαρύνσεις	-	-	1.299	1.299
Την 1 Ιανουαρίου 2015	20.988	7.332	4.986	33.306
Αναστολή αναγνώρισης τόκων έτους	-	-	2.065	2.065
Προβλέψεις έτους	22.055	3.842	-	25.897
Επιβαρύνσεις	-	-	1.565	1.565
Στις 31 Δεκεμβρίου, 2015	43.043	11.174	8.616	62.833

Η πιο πάνω ανάλυση έγινε σύμφωνα με τη συμβατική λήξη των δανείων.

Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στις 31 Δεκεμβρίου, 2015, ήταν €299.616 χιλ. (2014: €301.752 χιλ.) και αντιστοιχούσαν στο 40,68% επί του συνόλου του χαρτοφυλακίου των δανείων (2014: 38,60%). Το ποσοστό κάλυψης τους με πρόνοιες για επισφαλείς απαιτήσεις και εμπράγματα εξασφαλίσεις ήταν 20,97% (2014: 11,04%).

Ανάλυση των μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων παρουσιάζεται στη σημείωση 28. Οι μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις στην σημείωση 28 παρουσιάζονται στις 31 Δεκεμβρίου 2015 και στις 31 Δεκεμβρίου 2014 σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT).

Σύμφωνα με τον ορισμό της EAT, ως μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις θεωρούνται οι ακόλουθες: (i) Σημαντικές χορηγήσεις που παρουσιάζουν καθυστέρηση πέραν των 90 ημερών, ή (ii) Χορηγήσεις χρεωστών οι οποίοι αδυνατούν να αποπληρώσουν πλήρως τις υποχρεώσεις τους χωρίς την εκποίηση εξασφαλίσεων, ή (iii) Χορηγήσεις πελατών για τους οποίους η Τράπεζα έχει κινηθεί νομικά εναντίον τους, ή Χορηγήσεις πτωχεύσαντων πελατών, ή Χορηγήσεις για τις οποίες η Τράπεζα έχει προβεί σε ειδική πρόβλεψη ή διαγραφή, ή (vi) Χορηγήσεις οι οποίες έχουν τύχει ρύθμισης δύο φορές σε περίοδο 2 χρόνων, ή (v) Χορηγήσεις οι οποίες έχουν τύχει ρύθμισης και κατά την διάρκεια της περιόδου επιτήρησης (διάστημα 2 χρόνων) παρουσιάζουν καθυστερήσεις πέραν των 30 ημερών.

16. Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη

	2015 €'000	2014 €'000
Αγορά χρεογράφων υπέρ το άρτιο	1.313	125
Κυβερνητικά χρεόγραφα αναπτύξεως	168.868	127.095
Γραμμάτια δημοσίου	2.616	-
	172.797	127.220
Δεδουλευμένοι τόκοι	4.123	3.890
	176.920	131.110

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

16. Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη (συνέχεια)

Η κίνηση του έτους στα χρεόγραφα και στα γραμμάτια δημοσίου κρατούμενα μέχρι τη λήξη τους, παρουσιάζεται πιο κάτω:

	2015 €'000	2014 €'000
Την 1 Ιανουαρίου	131.110	141.276
Αγορές	71.226	(471)
Αποπληρωμές	(25.199)	(9.564)
Απόσβεση διαφοράς υπέρ το άρτιο	(217)	(131)
Στις 31 Δεκεμβρίου	176.920	131.110

Οι αγορές και πωλήσεις των επενδύσεων που διακρατούνται μέχρι τη λήξη αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία ο Οργανισμός δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο ενεργητικού.

17. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

	Γη και κτίρια €'000	Ακίνητα υπό κατασκευή €'000	Οχήματα €'000	Έπιπλα, σκεύη και εξοπλισμός €'000	Σύνολο €'000
Κόστος					
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2014	-	8.375	67	1.870	10.312
Προσθήκες	-	1.456	-	251	1.707
Την 31 Δεκεμβρίου 2014/1 Ιανουαρίου 2015	-	9.831	67	2.121	12.019
Προσθήκες	121	-	-	172	293
Χρέωση για απομείωση στην αξία	(3.013)	-	-	-	(3.013)
Μεταφορά	9.831	(9.831)	-	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2015	6.939	-	67	2.293	9.299
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο - 1 Ιανουαρίου 2014	-	-	58	1.740	1.798
Επιβάρυνση για το έτος	-	-	9	51	60
Την 31 Δεκεμβρίου 2014/1 Ιανουαρίου 2015	-	-	67	1.791	1.858
Επιβάρυνση για το έτος	209	-	-	92	301
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2015	209	-	67	1.883	2.159
Καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2015	6.730	-	-	410	7.140
Στις 31 Δεκεμβρίου 2014	-	9.831	-	330	10.161

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

17. Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός (συνέχεια)

Η γη και τα κτίρια επανεκτιμήθηκαν το 2015, λαμβάνοντας υπόψη εκτιμήσεις από ανεξάρτητους εκτιμητές που έγιναν με βάση την αγοραία αξία. Η αναπροσαρμογή από την επανεκτίμηση καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αν η γη και τα κτίρια παρουσιάζονταν με βάση το ιστορικό κόστος, τα ποσά θα ήταν ως εξής:

	2015 €'000	2014 €'000
Κόστος	9.952	9.831
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(209)	-
Καθαρή λογιστική αξία	9.743	9.831

18. Λοιπά στοιχεία ενεργητικού

	2015 €'000	2014 €'000
Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής των Βαρών	2.020	2.001
Επιστρεπτός εταιρικός φόρος	1.376	1.371
Υπουργείο Εσωτερικών και Οικονομικών	367	326
Προμήθειες εισπρακτέες	199	199
Προπληρωθέντα ασφάλιστρα	79	44
Προκαταβολή ενοικίου Κ.Ο.Α.Γ.	-	5
Άλλοι χρεώστες	-	4
Άλλοι χρεώστες	1.225	-
Προπληρωθέντα έξοδα	104	110
	5.370	4.060

19. Καταθέσεις πελατών

	2015 €'000	2014 €'000
Τρεχούμενοι	7.167	11.504
Όψεως	26.668	21.676
Προειδοποίησης	109.237	125.758
Προθεσμίας	719.804	684.344
Ταμειυτήριο	46.189	51.617
	909.065	894.899
Δεδουλευμένοι τόκοι	7.188	9.990
	916.253	904.889
	2015	2014
	€'000	€'000
Ανάλυση αποπληρωμής:		
Σε πρώτη ζήτηση	141.141	158.959
Εντός τριών μηνών	304.024	292.097
Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους	471.088	453.833
	916.253	904.889

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

20. Λοιπές Υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς

20.1. Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών

	2015 €'000	2014 €'000
Λογαριασμός Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	370.788	365.407
Δάνεια Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	<u>(367.677)</u>	<u>(362.131)</u>
	<u>3.111</u>	<u>3.276</u>

20.2. Επαρχιακή Διοίκηση Πάφου

Σχέδιο Ακάμα

	2015 €'000	2014 €'000
Λογαριασμός Σχεδίου Ακάμα	938	936
Δάνεια Σχεδίου Ακάμα	<u>(54)</u>	<u>(62)</u>
	<u>884</u>	<u>874</u>

20.3. Υπουργείο Εσωτερικών

Σύνολο Ενιαίου Στεγαστικού Υπουργείου Εσωτερικών

	2015 €'000	2014 €'000
Λογαριασμός Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	10.085	10.667
Δάνεια Πράσινης Γραμμής Λευκωσίας	<u>(9.988)</u>	<u>(10.570)</u>
	<u>97</u>	<u>97</u>
Λογαριασμός Ακριτικών Περιοχών	20.975	23.052
Δάνεια Ακριτικών Περιοχών	<u>(20.754)</u>	<u>(22.820)</u>
	<u>221</u>	<u>232</u>
Λογαριασμός Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	18.526	20.723
Δάνεια Κοινοτήτων 500 Κατοίκων	<u>(18.374)</u>	<u>(20.512)</u>
	<u>152</u>	<u>211</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	40	41
Δάνεια Εμπιστευμάτων Αγροτικών Περιοχών	<u>(39)</u>	<u>(40)</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	1.932	2.043
Δάνεια Εμπιστευμάτων Πολυτέκνων	<u>(1.914)</u>	<u>(2.028)</u>
	<u>18</u>	<u>15</u>
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	713	816
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ατόμων με αναπηρίες	<u>(709)</u>	<u>(810)</u>
	<u>4</u>	<u>6</u>
	<u>493</u>	<u>562</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

20. Λοιπές Υποχρεώσεις με άλλους Κυβερνητικούς Φορείς (συνέχεια)

20.4. Υπουργείο Οικονομικών

Ειδικό Κυβερνητικό Στεγαστικό Σχέδιο

	2015 €'000	2014 €'000
Λογαριασμός Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	115.098	119.465
Δάνεια Εμπιστευμάτων Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	<u>(114.715)</u>	<u>(118.723)</u>
	<u>383</u>	<u>742</u>

21. Λοιπές υποχρεώσεις

	2015 €'000	2014 €'000
Εκκαθάριση επιταγών Οργανισμού	2.127	2.775
Αμυντική εισφορά (τόκοι-ενοίκια)	651	814
Έκτακτη αμυντική εισφορά	328	521
Ταμείο υγείας	397	397
Διάφοροι πιστωτές	112	185
Ταμείο ευημερίας προσωπικού	116	75
Ασφαλιστικές εταιρείες	97	67
Κοινωνικές Ασφαλίσεις	62	64
Έκτακτη εισφορά Ν112/11	49	50
Φόρος εισοδήματος	27	28
Οφειλόμενα έξοδα	<u>206</u>	<u>148</u>
	<u>4.172</u>	<u>5.124</u>

22. Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο των €854.301 δόθηκε από την Κυβέρνηση με την ίδρυση του Οργανισμού (Νόμος 43/1980).

23. Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Για σκοπούς της κατάστασης των ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών περιλαμβάνουν:

	2015 €'000	2014 €'000
Μετρητά	3.041	3.225
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	71.934	77.515
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	<u>91.308</u>	<u>65.253</u>
	<u>166.283</u>	<u>145.993</u>

Οι καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα είναι άμεσα μετατρέψιμες σε μετρητά διαθέσιμα για σκοπούς βραχυπρόθεσμων ταμειακών αναγκών και η μετατροπή τους υπόκειται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

24. Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις

Για την εξυπηρέτηση των πελατών του, ο Οργανισμός προσφέρει εγγυήσεις και εγκρίνει όρια πιστώσεων τα οποία μέχρι την ημερομηνία αναφοράς δεν έχουν χρησιμοποιηθεί. Οι διευκολύνσεις αυτές δεν συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης και οι ονομαστικές τους αξίες στις 31 Δεκεμβρίου παρουσιάζονται πιο κάτω:

	2015 €'000	2014 €'000
24.1. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις		
Εγγυητικές	194	180
24.2. Ανειλημμένες υποχρεώσεις		
Εγκριμένα όρια χορηγήσεων που δεν έχουν χρησιμοποιηθεί	<u>1.749</u>	<u>2.655</u>
	<u>1.943</u>	<u>2.835</u>

Οι εγγυητικές επιστολές είναι ανέκκλητες υποχρεώσεις, με βάση τις οποίες ο Οργανισμός αναλαμβάνει να πληρώσει στο δικαιούχο συγκεκριμένο ποσό στην περίπτωση που δεν τηρηθούν κανονικά οι όροι της σχετικής συμβατικής υποχρέωσης.

Τα όρια χορηγήσεων, είναι ανειλημμένες υποχρεώσεις του Οργανισμού για παροχή δανείων σε πελάτες. Τα όρια παραχωρούνται για συγκεκριμένη χρονική περίοδο και μπορούν να ακυρωθούν από τον Οργανισμό ανά πάσα στιγμή.

24.3. Ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες

Κεφαλαιουχικές δαπάνες για τις οποίες υπογράφηκαν συμβόλαια κατά την ημερομηνία αναφοράς αλλά δεν έχουν υλοποιηθεί ακόμα είναι ως εξής:

	2015 €'000	2014 €'000
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	<u>-</u>	<u>70</u>
	<u>-</u>	<u>70</u>

24.4. Υποχρεώσεις από λειτουργικές μισθώσεις

Ο Οργανισμός ανοικιάζει διάφορα καταστήματα, γραφεία και αποθήκες σύμφωνα με μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι μισθώσεις έχουν ποικίλους όρους, πρόνοιες αναπροσαρμογής τιμήματος και δικαιώματα ανανέωσης.

Το σύνολο των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις είναι ως εξής:

	2015 €'000	2014 €'000
Μέχρι ένα χρόνο	29.055	55.735
Από ένα μέχρι πέντε χρόνια	-	-
Περισσότερο από πέντε χρόνια	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>29.055</u>	<u>55.735</u>

24.5. Ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι φορολογικές δηλώσεις που υποβάλλονται στις φορολογικές αρχές υπόκεινται στον έλεγχο των φορολογικών αρχών. Κατά την μελλοντική εξέταση των φορολογικών δηλώσεων, του τρέχοντος έτους και προηγούμενων ετών, του Οργανισμού από τις φορολογικές αρχές, υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής επιπρόσθετων φόρων κατά το έτος που θα εξεταστούν. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι σε θέση να εκτιμήσει το ύψος των ενδεχόμενων αυτών φορολογικών υποχρεώσεων.

25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

Τα συνδεδεμένα πρόσωπα περιλαμβάνουν τους συζύγους, τα τέκνα και οντότητες στις οποίες τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου/βασικά διευθυντικά στελέχη που κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, τουλάχιστον το 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση ή είναι διευθυντές ή έχουν με οποιοδήποτε τρόπο τον έλεγχο τους. Όλες οι συναλλαγές με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και με βασικά διευθυντικά στελέχη, συμπεριλαμβανομένων των συνδεδεμένων τους προσώπων, γίνονται με βάση συνήθεις εμπορικούς όρους. Όσον αφορά τα βασικά διευθυντικά στελέχη, αριθμός διευκολύνσεων έχει παραχωρηθεί με βάση τους ισχύοντες όρους χρηματοδότησης του προσωπικού του Οργανισμού.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα πρόσωπα:

25.1 Δάνεια και άλλες χορηγήσεις

	2015	2014	2015	2014
			€'000	€'000
	Αριθμός			
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και συνδεδεμένα πρόσωπα:				
Λιγότερο από 1% των καθαρών στοιχείων ενεργητικού του Οργανισμού ανά Μέλος	1	1	148	152
Βασικά διευθυντικά στελέχη που δεν είναι στο Διοικητικό Συμβούλιο και συνδεδεμένα πρόσωπα:				
Λιγότερο από 1% των καθαρών στοιχείων ενεργητικού του Οργανισμού ανά διευθυντικό στέλεχος	1	2	92	51
Σύνολο	2	3	240	203

Οι όροι των πιστωτικών διευκολύνσεων που παραχωρούνται στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι οι ίδιοι που ισχύουν για τους πελάτες του Οργανισμού.

25.2 Καταθέσεις

	2015	2014
	€'000	€'000
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και βασικά διευθυντικά στελέχη	191	408
Συνδεδεμένα πρόσωπα	167	391
Σύνολο	358	799

26. Διαχειριστικές δραστηριότητες

Ο Οργανισμός διαχειρίζεται στεγαστικά δάνεια που είχαν παραχωρηθεί στο πλαίσιο της πολιτικής τους κράτους στον στεγαστικό τομέα, όπως είναι το Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο και το Ειδικό Κυβερνητικό Σχέδιο. Επίσης παραχωρεί και διαχειρίζεται διάφορες κατηγορίες δανείων, που εγκρίνονται από τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Τα κεφάλαια που απαιτούνται για τη χρηματοδότηση των Σχεδίων του Φορέα κατατίθενται στον Οργανισμό από τον Κεντρικό Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Τα δάνεια αυτά δεν παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Το σύνολο των δανείων αυτών στις 31 Δεκεμβρίου, 2015 ήταν:

	Αρ.	2015	Αρ.	2014
	Λογαριασμών	€'000	Λογαριασμών	€'000
Δάνεια Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου	2.260	51.832	2.447	56.843
Δάνεια Ειδικού Κυβερνητικού Σχεδίου	1.053	114.716	1.070	118.723
Δάνεια Κεντρικού Φορέα	20.253	367.677	19.983	362.131
	23.566	534.225	23.500	537.697

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

27. Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία

Οι λογιστικές πολιτικές σε σχέση με τα χρηματοοικονομικά μέσα έχουν εφαρμοστεί στα ακόλουθα στοιχεία:

31 Δεκεμβρίου 2015

	Δάνεια και εισπρακτέα €'000	Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη €'000	Σύνολο €'000
Στοιχεία ενεργητικού ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:			
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	74.975	-	74.975
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	91.810	-	91.810
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	673.716	-	673.716
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	-	176.920	176.920
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	3.811	-	3.811
Σύνολο	844.312	176.920	1.021.232

Σύνολο

	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομ κές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Καταθέσεις πελατών	916.253	916.253
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα	4.871	4.871
Λοιπές υποχρεώσεις	2.336	2.336
Σύνολο	923.460	923.460

Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:

Καταθέσεις πελατών	916.253	916.253
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα	4.871	4.871
Λοιπές υποχρεώσεις	2.336	2.336
Σύνολο	923.460	923.460

31 Δεκεμβρίου 2014

	Δάνεια και εισπρακτέα €'000	Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη €'000	Σύνολο €'000
Στοιχεία ενεργητικού ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:			
Μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα	80.740	-	80.740
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	65.253	-	65.253
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	748.400	-	748.400
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	-	131.110	131.110
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	2.530	-	2.530
Σύνολο	896.923	131.110	1.028.033

Σύνολο

	Δάνεια και άλλες χρηματοοικονομ κές υποχρεώσεις €'000	Σύνολο €'000
Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:		
Καταθέσεις πελατών	904.889	904.889
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα	5.454	5.454
Λοιπές υποχρεώσεις	3.027	3.027
Σύνολο	913.370	913.370

Υποχρεώσεις ως η κατάσταση οικονομικής θέσης:

Καταθέσεις πελατών	904.889	904.889
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα	5.454	5.454
Λοιπές υποχρεώσεις	3.027	3.027
Σύνολο	913.370	913.370

Σύνολο

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι πιο σημαντικοί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται ο Οργανισμός είναι ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίων και ο κίνδυνος ρευστότητας. Ο Οργανισμός έχει θεσπίσει ένα πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, όπου κεντρική θέση κατέχει η αξιόπιστη μέτρηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι τρόποι αντιμετώπισης τους εξηγούνται πιο κάτω:

28.1 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από την αδυναμία αποπληρωμής των δανείων και άλλων χορηγήσεων και τη μη τήρηση από τους πελάτες των συμβατικών υποχρεώσεών τους. Η ποιότητα του χαρτοφυλακίου δανείων παρακολουθείται σε συστηματική βάση και δημιουργούνται προβλέψεις για απομείωση αξίας για συγκεκριμένες προβλεπόμενες ή άλλες ζημιές που πιθανόν να συνδέονται με αυτό.

Ο Οργανισμός εφαρμόζει αποτελεσματικούς ελέγχους και διαδικασίες και λαμβάνει επαρκείς εξασφαλίσεις, έτσι ώστε, η πιθανότητα ζημιών από πιστωτικό κίνδυνο να περιορίζεται. Ο Οργανισμός έχει ως πολιτική η σχέση χρηματοδότησης προς την αξία της εξασφάλισης να μην υπερβαίνει το 75%. Όπως παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα, το 98,2% (2014: 97,6%) των δανείων και άλλων χορηγήσεων σε πελάτες είναι εξασφαλισμένα με υποθήκες ακινήτων, με δεσμεύσεις καταθέσεων, με κυβερνητικές εγγυήσεις και συνεπώς ο πιστωτικός κίνδυνος είναι περιορισμένος.

Ανάλυση δανείων κατά είδος εξασφάλισης:

	2015 €'000	2014 €'000
Δάνεια με υποθήκες	568.357	622.193
Δάνεια με εκχώρηση δικαιωμάτων επί κρατικών οικοπέδων	105.956	109.130
Δάνεια με τραπεζικές εγγυήσεις	3.553	1.700
Δάνεια με κυβερνητικές εγγυήσεις	32.297	36.436
Άλλα δάνεια	26.386	12.247
	736.549	781.706

Συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου

Υπάρχουν περιορισμοί στη συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου από τον Περί Τραπεζικών Εργασιών Νόμο της Κύπρου. Σύμφωνα με αυτούς τους περιορισμούς, ο Οργανισμός δεν δικαιούνται να δανείζει περισσότερο από το 25% της κεφαλαιακής της βάσης σε ένα πελάτη και στα συνδεδεμένα με αυτόν πρόσωπα. Επιπρόσθετα, ο συνολικός δανεισμός σε πελάτες και στα συνδεδεμένα με αυτόν πρόσωπα, των οποίων οι υποχρεώσεις ξεπερνούν το 10% της κεφαλαιακής βάσης του Οργανισμού, δεν μπορεί να ξεπερνά σε σύνολο οκτώ φορές την κεφαλαιακή βάση. Ο Οργανισμός συμμορφώνεται πλήρως και με τους δύο περιορισμούς.

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο πριν τη λήψη των εξασφαλίσεων

Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει το χείριστο σενάριο έκθεσης του Οργανισμού σε πιστωτικό κίνδυνο πριν τις ληφθείσες εξασφαλίσεις. Για να εκτιμηθεί η επίδραση του κινδύνου, όπως παρατίθεται πιο πάνω, για τα εντός της κατάστασης οικονομικής θέσης περιουσιακά στοιχεία χρησιμοποιήθηκαν τα λογιστικά υπόλοιπα, όπως αυτά εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

28.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο

	2015 €'000	2014 €'000
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	71.934	77.515
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	91.810	65.253
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες (Σημ.15)	736.549	781.706
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	176.920	131.110
Άλλα εισπρακτέα (Σημ.18)	1.791	529
Σύνολο στην κατάσταση οικονομικής θέσης	1.079.004	1.056.113
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (Σημ.24)	194	180
Ανειλημμένες υποχρεώσεις (Σημ.24)	1.749	2.655
Σύνολο εκτός της κατάστασης οικονομικής θέσης	1.943	2.835
Συνολική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο	1.080.947	1.058.948

Όπως φαίνεται πιο πάνω, 68,1% της συνολικής έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από τα δάνεια και χορηγήσεις σε πελάτες.

28.1.1 Απομειωμένες χορηγήσεις

Στην περίπτωση που ο Οργανισμός θεωρεί πιθανή τη μη είσπραξη ολόκληρου του ποσού του κεφαλαίου και των οφειλόμενων τόκων με βάση τους συμβατικούς όρους του δανείου ή της σχετικής συμφωνίας, ταξινομεί τις χορηγήσεις ως απομειωμένες και τις κατατάσσει στη βαθμίδα 3 (υψηλός κίνδυνος).

28.1.2 Μη Απομειωμένες χορηγήσεις

Οι χορηγήσεις του Οργανισμού που εξετάστηκαν μεμονωμένα και δεν παρουσίασαν απομείωση κατατάσσονται σε βαθμίδες κινδύνου όπως πιο κάτω:

Βαθμίδα 1 (Χαμηλός Κίνδυνος):

Ενήμερα και χορηγήσεις μέχρι 90 μέρες σε καθυστέρηση και να είναι εξυπηρετούμενα.

Βαθμίδα 2 (Μέτριος Κίνδυνος):

Χορηγήσεις σε καθυστέρηση μεταξύ 91 και 180 μέρες ή χορηγήσεις σε καθυστέρηση μέχρι 90 μέρες και να είναι μη εξυπηρετούμενα.

Βαθμίδα 3 (Υψηλός Κίνδυνος):

Χορηγήσεις σε καθυστέρηση περισσότερη από 180 μέρες.

28.1.3 Χορηγήσεις σε καθυστέρηση

Αποτελούν χορηγήσεις για τις οποίες, αν και η αποπληρωμή των οφειλόμενων τόκων και κεφαλαίου είναι σε καθυστέρηση με βάση τις συμβατικές υποχρεώσεις, ο Οργανισμός μετά από αξιολόγηση δε θεωρεί ότι χρήζουν απομείωσης, λόγω του ύψους των εξασφαλίσεων ή/και του σταδίου είσπραξης των οφειλόμενων ποσών.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

28.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

28.1.4 Χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης

Ο Οργανισμός, όπου κρίνει ωφέλιμο, επαναδιαπραγματεύεται τους όρους των χορηγήσεων για περιπτώσεις όπου οι πελάτες το αιτηθούν, καθώς δεν είναι σε θέση να αποπληρώνουν βάσει των αρχικών όρων, είτε λόγω της δυσμενούς τους οικονομικής κατάστασης είτε για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Κατά τη διάρκεια του έτους ο Οργανισμός προχώρησε σε επαναδιαπραγμάτευση των όρων αποπληρωμής σε χορηγήσεις ύψους €18,0 εκ. (2014: €41,1 εκ.), οι οποίες αφορούν στεγαστικά δάνεια σε ιδιώτες. Δεν υπήρξε οποιαδήποτε τροποποίηση στις εξασφαλίσεις των χορηγήσεων καθώς καλύπτονται πλήρως είτε με εμπράγματα εξασφαλίσεις είτε με κυβερνητικές εγγυήσεις.

Σύμφωνα με τα τεχνικά πρότυπα της Ευρωπαϊκής Αρχής Τραπεζών (EAT), ρύθμιση δανείων ενός πελάτη, θεωρείται οποιαδήποτε αλλαγή στους όρους ή/και προϋποθέσεις των δανείων για την αντιμετώπιση υφιστάμενων ή αναμενόμενων δυσκολιών του πελάτη στην εξυπηρέτηση των δανείων σύμφωνα με το υφιστάμενο πρόγραμμα αποπληρωμής. Τα δάνεια αυτά κατηγοριοποιούνται ως ρυθμισμένα-μη εξυπηρετούμενα αν είχε ρυθμιστεί ενώ ήταν μη εξυπηρετούμενο. Επιπρόσθετα εξυπηρετούμενα ρυθμισμένα δάνεια δύναται να κατηγοριοποιηθούν ως μη εξυπηρετούμενα αν κατά την διάρκεια της δοκιμαστικής περιόδου χρειάζονται επιπρόσθετα μέτρα ρύθμισης ή παρουσιάζουν καθυστερήσεις πέραν των 30 ημερών.

Με βάση την ίδια Οδηγία, χορηγήσεις που ρυθμίστηκαν και κατά τη ρύθμιση ήταν μη εξυπηρετούμενες ή ταξινομήθηκαν μετά τη ρύθμιση ως μη εξυπηρετούμενες ή που είναι μη εξυπηρετούμενες λόγω ρύθμισης μπορεί να παύσουν να θεωρούνται ως μη εξυπηρετούμενες όταν όλοι οι πιο κάτω όροι ικανοποιούνται :

(α) Η ρύθμιση δεν οδηγεί στην αναγνώριση απομείωσης.

(β) Έχει περάσει τουλάχιστον ένας χρόνος από την ημερομηνία της ρύθμισης.

(γ) Η κατάσταση του οφειλέτη έχει βελτιωθεί σε βαθμό που είναι πιθανή η πλήρη εξόφληση, σύμφωνα με τους αρχικούς ή τροποποιημένους όρους.

(δ) Ο οφειλέτης δεν έχει κανένα ποσό ληξιπρόθεσμο πέραν από 90 ημέρες.

Οι ρυθμισμένες χορηγήσεις μπορεί να παύσουν να θεωρούνται ως ρυθμισμένες όταν όλοι οι πιο κάτω όροι ικανοποιούνται:

(α) Η χορήγηση θεωρείται εξυπηρετούμενη.

(β) Έχει μεσολάβήσει περίοδος 2 χρόνων από την ημερομηνία που η ρυθμισμένη χορήγηση θεωρείται ως εξυπηρετούμενη.

(γ) Το ποσό που αποπληρώθηκε τουλάχιστον κατά το μισό της δοκιμαστικής περιόδου θεωρείται ως ικανοποιητικό και/ή σημαντικό.

(δ) Καμιά χορήγηση του οφειλέτη δεν παρουσιάζει ληξιπρόθεσμες οφειλές πέραν των 30 ημερών στο τέλος τα περιόδου υπό επίβλεψη.

Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την ποιότητα των χορηγήσεων του Οργανισμού:

	2015 €'000	2014 €'000
Ενήμερα	414.076	449.560
Σε καθυστέρηση αλλά μη απομειωμένα	261.979	282.371
Χορηγήσεις με ειδική πρόβλεψη / Απομειωμένα	60.494	49.775
Σύνολο πριν από προβλέψεις για απομείωση	736.549	781.706
Προβλέψεις για απομείωση	(62.833)	(33.306)
Σύνολο μετά από προβλέψεις για απομείωση	673.716	748.400

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

28.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Σύνολο δανείων

	Αρ. Δανείων στις 31/12/2015	Υπόλοιπο στις 31/12/2015 €'000	Αρ. Δανείων στις 31/12/2014	Υπόλοιπο στις 31/12/2014 €'000
μέχρι 50.000	5.336	121.151	5.570	129.777
>50.000-100.000	2.564	187.298	2.769	202.369
>100.000-150.000	1.659	204.050	1.753	216.134
>150.000-200.000	812	140.707	850	146.765
>200.000	365	83.343	385	86.661
	<u>10.736</u>	<u>736.549</u>	<u>11.327</u>	<u>781.706</u>

Εξυπηρετούμενα δάνεια

	Αρ. Δανείων στις 31/12/2015	Υπόλοιπο στις 31/12/2015 €'000	Αρ. Δανείων στις 31/12/2014	Υπόλοιπο στις 31/12/2014 €'000
Χωρίς καθυστέρηση	6.435	370.753	6.639	400.468
1 – 30 ημέρες καθυστέρηση	507	35.914	553	40.579
31 – 60 ημέρες καθυστέρηση	271	18.099	326	23.223
61 – 90 ημέρες καθυστέρηση	186	12.167	235	15.684
	<u>7.399</u>	<u>436.933</u>	<u>7.753</u>	<u>479.954</u>

Δάνεια σε ρύθμιση

	Αρ. Δανείων στις 31/12/2015	Υπόλοιπο στις 31/12/2015 €'000	Αρ. Δανείων στις 31/12/2014	Υπόλοιπο στις 31/12/2014 €'000
μέχρι 50.000	363	9.560	269	7.319
>50.000-100.000	227	16.440	169	12.123
>100.000-150.000	178	22.223	132	16.434
>150.000-200.000	99	17.006	72	12.343
>200.000	43	9.715	39	8.740
	<u>910</u>	<u>74.944</u>	<u>681</u>	<u>56.959</u>

Μη εξυπηρετούμενα δάνεια

2015	Σύνολο		Μέχρι 90 μέρες		Από 91 - 180 μέρες		Πέραν των 180 ημερών	
	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2015 €'000	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2015 €'000	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2015 €'000	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2015 €'000
μέχρι 50.000	1.195	31.057	106	2.878	147	3.329	942	24.850
>50.000-100.000	872	64.551	57	4.238	74	5.433	741	54.880
>100.000-150.000	626	77.343	49	6.105	46	5.716	531	65.522
>150.000-200.000	394	68.185	21	3.643	22	3.822	351	60.720
>200.000	250	58.480	14	3.157	8	1.801	228	53.522
	<u>3.337</u>	<u>299.616</u>	<u>247</u>	<u>20.021</u>	<u>297</u>	<u>20.101</u>	<u>2.793</u>	<u>259.494</u>

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

28.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Μη εξυπηρετούμενα δάνεια

2014	Σύνολο		Μέχρι 90 μέρες		Από 91 - 180 μέρες		Πέραν των 180 ημερών	
	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2014 €'000	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2014 €'000	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2014 €'000	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2014 €'000
μέχρι 50.000	1.378	34.365	259	5.843	147	3.345	972	25.177
>50.000-100.000	934	68.556	99	7.126	88	6.560	747	54.870
>100.000-150.000	639	78.718	80	9.737	61	7.732	498	61.249
>150.000-200.000	400	68.717	33	5.720	40	6.758	327	56.239
>200.000	223	51.396	16	3.585	19	4.157	188	43.654
	<u>3.574</u>	<u>301.752</u>	<u>487</u>	<u>32.011</u>	<u>355</u>	<u>28.552</u>	<u>2.732</u>	<u>241.189</u>

Λογαριασμοί χωρίς ειδική πρόβλεψη

	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2015 €'000	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2014 €'000
Βαθμίδα 1	7.378	436.602	7.736	479.835
Βαθμίδα 2	554	40.197	851	60.667
Βαθμίδα 3	2.447	199.256	2.459	191.429
	<u>10.379</u>	<u>676.055</u>	<u>11.046</u>	<u>731.931</u>

Λογαριασμοί με ειδική πρόβλεψη

	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2015 €'000	Πρόνοια κεφαλαίου €'000	Πρόνοια τόκων €'000
μέχρι 50.000	15	477	77	32
>50.000-100.000	39	3.090	475	261
>100.000-150.000	63	7.953	1.313	622
>150.000-200.000	131	23.053	4.047	2.193
>200.000	108	25.921	5.262	2.643
	<u>356</u>	<u>60.494</u>	<u>11.174</u>	<u>5.751</u>

Η εύλογη αξία των εμπράγματων εξασφαλίσεων για τα δάνεια με ειδική πρόβλεψη στις 31 Δεκεμβρίου, 2015, ανέρχεται σε €53 εκ.

Λογαριασμοί με ειδική πρόβλεψη

	Αρ. Δανείων	Υπόλοιπο στις 31/12/2014 €'000	Πρόβλεψη κεφαλαίου €'000	Πρόβλεψη τόκων €'000
μέχρι 50.000	4	129	16	17
>50.000-100.000	20	1.536	153	178
>100.000-150.000	42	5.415	725	540
>150.000-200.000	127	22.153	2.986	1.423
>200.000	87	20.542	3.452	1.529
	<u>280</u>	<u>49.775</u>	<u>7.332</u>	<u>3.687</u>

Η εύλογη αξία των εμπράγματων εξασφαλίσεων για τα δάνεια με ειδική πρόβλεψη στις 31 Δεκεμβρίου, 2014, ανέρχεται σε €30 εκ.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

28.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Πιστοληπτική διαβάθμιση

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει ανάλυση ανά συντελεστή διαβάθμισης των καταθέσεων σε κεντρικές τράπεζες, τοποθετήσεις σε άλλες τράπεζες, καθώς επίσης και των χρεογράφων στις 31 Δεκεμβρίου, 2015 και 2014, βάσει αξιολογήσεων του Οίκου Moody's:

31 Δεκεμβρίου 2015

	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Χρεόγραφα €'000	Σύνολο €'000
A1 έως A3	-	1.009	-	1.009
Χαμηλότερη από A3	71.934	67.494	176.920	316.348
Χωρίς διαβάθμιση	-	23.307	-	23.307
	<u>71.934</u>	<u>91.810</u>	<u>176.920</u>	<u>340.664</u>

31 Δεκεμβρίου 2014

	Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα €'000	Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα €'000	Χρεόγραφα €'000	Σύνολο €'000
Χαμηλότερη από A3	77.515	38.347	131.110	246.972
Χωρίς διαβάθμιση	-	26.906	-	26.906
	<u>77.515</u>	<u>65.253</u>	<u>131.110</u>	<u>273.878</u>

28.2 Κίνδυνος επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίων πηγάζει από τυχόν αρνητικές μεταβολές στα επιτόκια. Ο κίνδυνος επιτοκίων προκύπτει λόγω του ετεροχρονισμού στην αναπροσαρμογή των επιτοκίων σε στοιχεία ενεργητικού και παθητικού. Αντιπροσωπεύει το κίνδυνο μείωσης των καθαρών εσόδων από τόκους από μη ευνοϊκές μεταβολές των επιτοκίων της αγοράς. Ο κίνδυνος αυτός επιμετρείται με τη μέθοδο ανάλυσης του ανοίγματος (gap analysis) όπου υπολογίζεται η διαφορά των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού των οποίων τα επιτόκια προσαρμόζονται σε κάθε χρονική ζώνη. Η διαφορά αυτή πολλαπλασιάζεται με 2% (υποτιθέμενη αλλαγή επιτοκίων) για την περίοδο από τη αναπροσαρμογή του επιτοκίου μέχρι τους 12 μήνες από την ημερομηνία της ανάλυσης για να υπολογιστεί η επίδραση της ετήσιας αλλαγής στα έσοδα από τόκους. Ο Οργανισμός παρακολουθεί συστηματικά και αναλύει τις επιπτώσεις αρνητικής μεταβολής των επιτοκίων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

28.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν το βαθμό στον οποίο ο Οργανισμός εκτίθεται στον κίνδυνο επιτοκίων. Στους πίνακες παρουσιάζονται σε λογιστική αξία τα στοιχεία ενεργητικού και οι υποχρεώσεις του Οργανισμού με βάση την ημερομηνία αναπροσαρμογής του επιτοκίου για τα στοιχεία κυμαινόμενου επιτοκίου ή την ημερομηνία λήξης για τα στοιχεία σταθερού επιτοκίου.

31 Δεκεμβρίου 2015

	Εντός ενός μηνός €'000	Μεταξύ ενός και τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000	Μη τοκοφόροι λογαριασμοί €'000	Σύνολο €'000
Στοιχεία ενεργητικού						
Μετρητά	-	-	-	-	3.041	3.041
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	71.934	-	-	-	-	71.934
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	73.371	17.937	502	-	-	91.810
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	676.580	-	-	-	-	676.580
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	-	78.924	27.739	70.257	-	176.920
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	20.903	20.903
Σύνολο	821.885	96.861	28.241	70.257	23.944	1.041.188
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	203.102	87.500	625.651	-	-	916.253
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	28.288	28.288
Σύνολο	203.102	87.500	625.651	-	28.288	944.541
Καθαρή θέση	618.783	9.361	(597.410)	70.257	(4.344)	96.647
Καθαρή συσσωρευτική θέση	618.783	628.144	30.734	100.991	96.647	

31 Δεκεμβρίου 2014

	Εντός ενός μηνός €'000	Μεταξύ ενός και τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000	Μη τοκοφόροι λογαριασμοί €'000	Σύνολο €'000
Στοιχεία ενεργητικού						
Μετρητά	-	-	-	-	3.225	3.225
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	77.515	-	-	-	-	77.515
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	58.253	7.000	-	-	-	65.253
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	748.400	-	-	-	-	748.400
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	-	-	33.391	97.719	-	131.110
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	16.845	16.845
Σύνολο	884.168	7.000	33.391	97.719	20.070	1.042.348
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	231.909	78.651	594.329	-	-	904.889
Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	-	-	26.877	26.877
Σύνολο	231.909	78.651	594.329	-	26.877	931.766
Καθαρή θέση	652.259	(71.651)	(560.938)	97.719	(6.807)	110.582
Καθαρή συσσωρευτική θέση	652.259	580.608	19.670	117.389	110.582	

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

28.2 Κίνδυνος επιτοκίων (συνέχεια)

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες στις 31 Δεκεμβρίου, 2015, θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση στα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα, όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων κατά 200 βασικές μονάδες θα προκύψει η ίδια, αλλά αντίθετη επίδραση στα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα. Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθερά.

	Ίδια κεφάλαια		Αποτελέσματα	
	2015 €'000	2014 €'000	2015 €'000	2014 €'000
Επίδραση	2.020	2.348	2.020	2.348

28.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας προκύπτει από την πιθανή αδυναμία του Οργανισμού να αποπληρώσει τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις του πλήρως και έγκαιρα. Η διεξαγωγή τραπεζικών εργασιών απαιτεί την συνεχή ροή μετρητών για αποπληρωμή των καταθέσεων και παροχή στεγαστικών δανείων. Κατά τη διαχείριση της ρευστότητας λαμβάνονται υπόψη και τα εγκριθέντα δάνεια που δεν έχουν ακόμα αναληφθεί. Η κύρια πηγή χρηματοδότησης των δραστηριοτήτων του Οργανισμού είναι οι καταθέσεις. Οι καταθέσεις παρακολουθούνται συνεχώς και δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην αποφυγή του κινδύνου εξάρτησης από μικρό αριθμό καταθετών.

Ο Οργανισμός παρακολουθεί τη ρευστότητα σε ημερήσια βάση και προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες έτσι που να διατηρεί Δείκτη Ρευστών Διαθεσίμων πέραν του ποσοστού 20% που απαιτείται από την σχετική Οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας.

Στους πιο κάτω πίνακες ρευστότητας, παρουσιάζεται ανάλυση των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων με βάση τη λήξη τους:

31 Δεκεμβρίου 2015

	Λογιστική αξία €'000	Συμβατικές ταμειακές ροές €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000
Στοιχεία ενεργητικού						
Μετρητά	3.041	3.041	3.041	-	-	-
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	71.934	71.934	64.411	2.980	4.543	-
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	91.810	91.810	73.371	17.937	502	-
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	673.716	998.305	1.225	13.475	44.100	939.505
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	176.920	176.920	132.415	-	-	44.505
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	17.891	17.891	-	2.387	-	15.504
Σύνολο	1.035.312	1.359.901	274.463	36.779	49.145	999.514
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	916.253	922.324	141.140	307.478	473.706	-
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα	4.871	4.871	-	4.871	-	-
Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης	16.382	16.382	-	36	120	16.226
Λοιπά στοιχεία παθητικού	4.172	4.172	4.172	-	-	-
Σύνολο	941.678	947.749	145.312	312.385	473.826	16.226
Καθαρή θέση	93.634	412.152	129.151	(275.606)	(424.681)	983.288
Καθαρή συσσωρευτική θέση	93.634	412.152	129.151	(146.455)	(571.136)	412.152

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

28. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

28.3 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2014

	Λογιστική αξία €'000	Συμβατικές ταμειακές ροές €'000	Σε πρώτη ζήτηση €'000	Εντός τριών μηνών €'000	Μεταξύ τριών μηνών και ενός έτους €'000	Πέραν του ενός έτους €'000
Στοιχεία ενεργητικού						
Μετρητά	3.225	3.225	3.225	-	-	-
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	77.515	77.515	70.348	2.806	4.361	-
Καταθέσεις σε άλλα τραπεζικά ιδρύματα	65.253	65.253	58.253	7.000	-	-
Δάνεια και άλλες χορηγήσεις σε πελάτες	748.400	1.272.549	1.650	18.131	59.000	1.193.768
Επενδύσεις που κατέχονται μέχρι τη λήξη	131.110	131.110	97.719	-	-	33.391
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	16.845	16.845	-	2.327	-	14.518
Σύνολο	1.042.348	1.566.497	231.195	30.264	63.361	1.241.677
Υποχρεώσεις						
Καταθέσεις πελατών	904.889	916.662	158.959	292.978	464.725	-
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα	5.454	5.454	-	5.454	-	-
Προβλέψεις για σχέδια αφυπηρέτησης	16.299	16.299	-	45	134	16.120
Λοιπές υποχρεώσεις	5.124	5.124	5.124	-	-	-
Σύνολο	931.766	943.539	164.083	298.477	464.859	16.120
Καθαρή θέση	110.582	622.958	67.112	(268.213)	(401.498)	1.225.557
Καθαρή συσσωρευτική θέση	110.582	622.958	67.112	(201.101)	(602.599)	622.958

Οι πίνακες κινδύνου ρευστότητας έχουν ετοιμασθεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τα οποία προβλέπουν ότι η καταχώρηση σε περιόδους βασίζεται στην εναπομένουσα περίοδο από την ημερομηνία αναφοράς μέχρι τη λήξη τους.

28.4 Άλλοι κίνδυνοι

28.4.1 Διαχείριση κεφαλαίου

Ο κύριος στόχος της διαχείρισης κεφαλαίου του Οργανισμού είναι η διασφάλιση της συμμόρφωσης με τις σχετικές εποπτικές κεφαλαιακές απαιτήσεις, καθώς επίσης και η διατήρηση ισχυρών δεικτών πιστοληπτικής διαβάθμισης και υγιών δεικτών κεφαλαιακής επάρκειας έτσι ώστε να μπορεί να υποστηρίξει τις εργασίες του και να μεγιστοποιεί την αξία προς τον ιδιοκτήτη του.

Οι κανονισμοί κεφαλαιακής επάρκειας που διέπουν τις δραστηριότητες του Οργανισμού καθορίζονται από την ΚΤΚ.

Ο Οργανισμός συμμορφώθηκε με τις ελάχιστες κεφαλαιακές απαιτήσεις (Πυλώνας I και Πυλώνας II) για το 2015.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

29. Γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου αναφοράς

Οδηγία 2014/59/ΕΕ για την ανάκαμψη και την εξυγίανση τραπεζών

Η ΕΕ Οδηγία 2014/59/ΕΕ (Οδηγία) για την Ανάκαμψη και την Εξυγίανση Τραπεζών θεσπίζει πλαίσιο για την ανάκαμψη και την εξυγίανση των πιστωτικών ιδρυμάτων της ΕΕ. Η Οδηγία περιλαμβάνει την έννοια της απορρόφησης ζημιάς και ελάχιστο ποσό ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων μειωμένης και υψηλής εξασφάλισης που υπόκεινται στο εργαλείο διάσωσης με ίδια μέσα.

Η Οδηγία έχει επίσης σημαντικές επιπτώσεις χρηματοδότησης για τα πιστωτικά ιδρύματα, που περιλαμβάνουν την εγκαθίδρυση προχρηματοδοτημένων ταμείων εξυγίανσης ύψους 1% επί των καλυμμένων καταθέσεων του τροποποιημένου Σχεδίου Εγγυημένων Καταθέσεων (ΣΕΚ) που θα δημιουργηθεί μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η Οδηγία έχει εφαρμοστεί στην Κύπρο. Η ΕΕ έχει επίσης εγκαθιδρύσει έναν Ενιαίο Μηχανισμό Εξυγίανσης (ΕΜΕ), κάτω από τον Κανονισμό 806/2014 Ενιαίου Μηχανισμού Εξυγίανσης ως μέρος της Ευρωπαϊκής Τραπεζικής Ένωσης. Κάτω από τον ΕΜΕ, ισχύει μια ενιαία διαδικασία εξυγίανσης για όλα τα πιστωτικά ιδρύματα που εποπτεύονται από τον ΕΕΜ. Αυτή η διαδικασία συντονίζεται από το Ενιαίο Συμβούλιο Εξυγίανσης (ΕΣΕ). Ο Οργανισμός υπόκειται στην εποπτεία του ΕΕΜ και ανάλογα στον ΕΜΕ. Ο Κανονισμός ΕΜΕ είναι στενά συνδεδεμένος με την Οδηγία. Για τα πιστωτικά ιδρύματα στον ΕΕΜ, το Ενιαίο Συμβούλιο Εξυγίανσης λαμβάνει τη θέση της σχετικής αρχής εξυγίανσης κάθε κράτους που ιδρύθηκε βάσει της Οδηγίας. Ο Οργανισμός εποπτεύεται από το ΕΣΕ.

Σχέδιο Εγγυημένων Καταθέσεων

Η Οδηγία 2014/49/ΕΕ περί του τροποποιημένου Σχεδίου Εγγυημένων Καταθέσεων (Οδηγία) απαιτεί όπως τα Κράτη Μέλη ιδρύσουν ένα σχέδιο εγγυημένων καταθέσεων. Η τροποποιημένη Οδηγία προβλέπει όπως τα σχέδια εγγυημένων καταθέσεων κάθε χώρας πρέπει να είναι προχρηματοδοτημένα, με τα ταμεία να δημιουργούνται επί σειρά ετών. Τα ταμεία των σχεδίων εγγυημένων καταθέσεων σε κάθε χώρα πρέπει τουλάχιστον να ανέρχονται σε 0,8% των καλυμμένων καταθέσεων μέχρι τις 3 Ιουλίου 2024. Η εφαρμογή της νομοθεσίας στην Κύπρο ψηφίστηκε στις 11 Φεβρουαρίου 2016 που τροποποιεί το υφιστάμενο Σχέδιο Εγγυημένων Καταθέσεων.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

Παράρτημα 1 : Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες σύμφωνα με τη συναλλακτική συμπεριφορά του δανεισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2015

	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο				Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης			
	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000
Σύνολο χορηγήσεων*	736.549	299.616	74.944	37.306	62.833	62.833	-	-
Γενικές κυβερνήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Άλλες χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Εμπορικές κτηματικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Ανά τομέα								
1. Κατασκευές	-	-			-			
2. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο	-	-			-			
3. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	-	-			-			
4. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης	-	-			-			
5. Μεταποίηση	-	-			-			
6. Άλλοι τομείς	-	-			-			
Ιδιώτες	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια	736.549	299.616	74.944	37.306	62.833	62.833	-	-
εκ των οποίων: Πίστωσης για κατανάλωση	-	-	-	-	-	-	-	-

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

Παράρτημα 1 : Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες σύμφωνα με τη συναλλακτική συμπεριφορά του δανεισμού στις 31 Δεκεμβρίου 2014

	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο				Συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης			
	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	€'000	εκ των οποίων μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000	εκ των οποίων χορηγήσεις με όρους που ήταν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης €'000	εκ των οποίων σε μη εξυπηρετούμενες χορηγήσεις €'000
Σύνολο χορηγήσεων*	781.706	301.752	56.959	33.997	33.306	33.306	-	-
Γενικές κυβερνήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Άλλες χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Μη-χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Εμπορικές κτηματικές επιχειρήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-
Ανά τομέα								
1. Κατασκευές	-	-			-			
2. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο	-	-			-			
3. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	-	-			-			
4. Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης	-	-			-			
5. Μεταποίηση	-	-			-			
6. Άλλοι τομείς	-	-			-			
Ιδιώτες	-	-	-	-	-	-	-	-
εκ των οποίων: Στεγαστικά δάνεια	781.706	301.752	56.959	33.997	33.306	33.306	-	-
εκ των οποίων: Πίστωσης για κατανάλωση	-	-	-	-	-	-	-	-

* Μη συμπεριλαμβανομένων χορηγήσεων σε κεντρικές τράπεζες και πιστωτικά ιδρύματα.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2015

Παράρτημα 2 : Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες ανά ημερομηνία χορήγησης στις 31 Δεκεμβρίου 2015

Ημερομηνία χορήγησης	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο			Χορηγήσεις σε νομικά πρόσωπα			Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα για αγορά / ανέγερση ακίνητης περιουσίας			Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα - Άλλες χορηγήσεις		
	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000
Εντός 1 έτους	6.680	2.876	440	-	-	-	6.208	2.876	440	472	-	-
1 - 2 έτη	12.528	5.658	867	-	-	-	12.470	5.658	867	58	-	-
2 - 3 έτη	10.298	747	114	-	-	-	10.265	747	114	33	-	-
3 - 5 έτη	141.452	42.670	6.627	-	-	-	141.246	42.670	6.627	206	-	-
5 - 7 έτη	162.424	67.708	12.585	-	-	-	162.131	67.680	12.585	293	28	-
7 - 10 έτη	210.177	76.003	17.070	-	-	-	210.167	76.003	17.070	10	-	-
Πέραν των 10 ετών	192.990	103.954	25.130	-	-	-	187.473	99.733	25.130	5.517	4.221	-

Ιδιώτες - Τα στεγαστικά δάνεια περιλαμβάνουν διευκολύνσεις που χορηγήθηκαν για την αγορά ή για την ανέγερση ακινήτων για ιδιοκατοίκηση ή για άλλους σκοπούς

Ιδιώτες - Άλλα δάνεια περιλαμβάνουν όλες τις διευκολύνσεις που χορηγήθηκαν σε ιδιώτες

Παράρτημα 2 : Ανάλυση δανειακού χαρτοφυλακίου από τραπεζικές υπηρεσίες ανά ημερομηνία χορήγησης στις 31 Δεκεμβρίου 2014

Ημερομηνία χορήγησης	Συνολικό δανειακό χαρτοφυλάκιο			Χορηγήσεις σε νομικά πρόσωπα			Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα για αγορά / ανέγερση ακίνητης περιουσίας			Χορηγήσεις σε φυσικά πρόσωπα - Άλλες χορηγήσεις		
	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000	Συνολικές χορηγήσεις €'000	Μη εξυπηρε-τούμενες χορηγήσεις €'000	Προβλέψεις €'000
Εντός 1 έτους	13.209	4.920	550	-	-	-	13.170	4.920	550	39	-	-
1 - 2 έτη	10.247	562	63	-	-	-	10.223	562	63	24	-	-
2 - 3 έτη	66.836	12.692	1.419	-	-	-	66.419	12.682	1.419	417	10	-
3 - 5 έτη	161.333	64.030	7.162	-	-	-	160.989	64.030	7.162	344	-	-
5 - 7 έτη	153.425	57.983	6.483	-	-	-	153.196	57.956	6.483	229	27	-
7 - 10 έτη	196.055	64.760	7.240	-	-	-	196.021	64.728	7.240	34	32	-
Πέραν των 10 ετών	180.601	96.805	10.389	-	-	-	174.867	92.870	10.389	5.734	3.935	-