



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

**ΕΚΘΕΣΗ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**

Έχω ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης, οι οποίες αποτελούνται από τον Ισολογισμό κατά την 31.12.2012, τον λογαριασμό αποτελεσμάτων, την κατάσταση μεταβολών στα ίδια κεφάλαια και την κατάσταση ταμειακής ροής του έτους που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενο είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη Γενικού Ελεγκτή

Η δική μου ευθύνη είναι να εκφράσω γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μου. Έχω διενεργήσει τον έλεγχό μου σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφώνομαι με κανόνες δεοντολογίας καθώς και να σχεδιάζω και διενεργώ 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 σφάλματος των οικονομικών καταστάσεων, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνων, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων της οντότητας που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα, με σκοπό τον σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων 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 παρουσίας των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύω ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχω αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να παράσχουν βάση για την ελεγκτική μου γνώμη.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μου, οι οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης, στις 31 Δεκεμβρίου 2012, και της χρηματοοικονομικής του επίδοσης και των ταμειακών ροών του για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμου.


Ανδρέας Κουρτέλλης
για Γενικό Ελεγκτή
της Δημοκρατίας

Λευκωσία, 14 Οκτωβρίου 2013

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ 2012

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ**
ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31ΗΝ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

	<u>2012</u> €'000	<u>2011</u> €'000
ΕΣΟΔΑ		
Τόκοι απο δάνεια (σημ. 2)	39.772	37.675
Τόκοι απο χρεόγραφα και καταθέσεις (σημ. 2)	9.210	10.355
Διάφορα άλλα έσοδα (σημ. 4)	5.563	4.955
	<u>54.545</u>	<u>52.985</u>
 ΕΞΟΔΑ		
Τόκοι (σημ. 3)	38.235	35.800
Δαπάνες Προσωπικού (σημ. 5)	4.784	4.737
Έξοδα διαχείρισης (σημ. 6)	1.383	1.439
Αποσβέσεις (σημ. 13)	84	98
Πρόνοια για επισφαλείς απαιτήσεις (σημ. 12)	6.370	2.093
	<u>50.856</u>	<u>44.167</u>
ΠΛΕΟΝΑΣΜΑ ΠΡΙΝ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	3.689	8.818
Φορολογία (σημ. 7)	2.167	2.934
ΠΛΕΟΝΑΣΜΑ ΜΕΤΑ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	<u><u>1.522</u></u>	<u><u>5.884</u></u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 5 μέχρι 15 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των λογαριασμών.

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 31ΗΣ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012**

	<u>2012</u> €'000	<u>2011</u> €'000
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μετρητά και καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα (σημ. 8)	17.237	27.222
Χρεόγραφα αναπτύξεως (σημ. 10)	143.493	161.017
Καταθέσεις σε Τράπεζες (σημ. 9)	56.207	66.320
Δάνεια (σημ. 11)	866.735	853.123
Πάγιο ενεργητικό (σημ.13)	7.191	4.237
Διάφοροι χρεωστικοί λογαριασμοί	10.363	9.943
Σύνολο Ενεργητικού	<u>1.101.226</u>	<u>1.121.862</u>
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Καταθέσεις (σημ. 14)	954.412	964.762
Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια (σημ. 15)	1.680	8.820
Σχέδια Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών (σημ. 15)	1.366	3.976
Διάφοροι πιστωτικοί λογαριασμοί (σημ. 16)	21.908	25.276
Πρόνοια για συντάξεις υπαλλήλων	16.875	15.565
Σύνολο Παθητικού	<u>996.241</u>	<u>1.018.399</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Κεφάλαιο (σημ. 17)	854	854
Γενικό Αποθεματικό (σημ. 18)	427	427
Λογαριασμός Κερδοζημιών (σημ. 18)	103.704	102.182
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	<u>104.985</u>	<u>103.463</u>
Σύνολο Παθητικού και Ιδίων Κεφαλαίων	<u>1.101.226</u>	<u>1.121.862</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 5 μέχρι 15 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των λογαριασμών.

ΧΡΙΣΤΑΚΗΣ ΛΟΪΖΙΔΗΣ, Πρόεδρος Δ. Συμβουλίου

ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΣΙΑΜΠΑΡΤΑΣ, Γενικός Διευθυντής

ΣΩΤΗΡΗΣ ΦΩΤΙΟΥ, Υπεύθυνος Λογιστηρίου

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31ΗΝ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

	Κεφάλαιο €'000	Γενικό Αποθεματικό €'000	Λογαριασμός Κερδοζημιών €'000	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων €'000
1η Ιανουαρίου 2012	854	427	102.182	103.463
Πλέονασμα μετά τη Φορολογία για το έτος	-	-	1.522	1.522
Αναπροσαρμογή ειδικής πρόνοιας για				
31η Δεκεμβρίου 2012	854	427	103.704	104.985

ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΩΣ ΣΤΕΓΗΣ**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΗΣ ΡΟΗΣ**
ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31ΗΝ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2012

	<u>2012</u> €'000	<u>2011</u> €'000
ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΟΗ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		
Πλεόνασμα Χρήσεως	1.522	5.884
Αναπροσαρμογή για:		
Αποσβέσεις	84	98
Πρόνοια για συντάξεις υπαλλήλων	1.310	1.226
Πρόνοια για επισφαλείς απαιτήσεις	6.370	2.092
Αναπροσαρμογή ειδικής πρόνοιας για επισφαλείς απαιτήσεις	0	724
Τόκοι απο επενδύσεις σε χρεόγραφα	(6.885)	(6.861)
	<hr/> 2.401	<hr/> 3.163
Αύξηση καταθέσεων και άλλων λογαριασμών	(23.467)	109.098
Αύξηση δανείων και άλλων λογαριασμών	(20.402)	(94.205)
Μετρητά απο λειτουργικές δραστηριότητες	<hr/> (41.468)	<hr/> 18.056
ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΟΗ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ		
Εξαργύρωση χρεογράφων αναπτύξεως	29.524	33.173
Αγορά χρεογράφων αναπτύξεως	(12.000)	(60.000)
Τόκοι απο επενδύσεις σε χρεόγραφα	6.885	6.862
Επενδύσεις σε στοιχεία πάγιου ενεργητικού	(3.039)	(4.152)
Μετρητά απο επενδυτικές δραστηριότητες	<hr/> 21.370	<hr/> (24.117)
Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα μετρητά	(20.098)	(6.061)
Μετρητά την 1η Ιανουαρίου 2012	93.542	99.603
Μετρητά την 31ην Δεκεμβρίου 2011	<hr/> 73.444	<hr/> 93.542
Μετρητά και καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	17.237	27.222
Καταθέσεις σε τράπεζες	56.207	66.320
Μετρητά την 31ην Δεκεμβρίου 2011	<hr/> 73.444	<hr/> 93.542

1. Βασικές Λογιστικές Αρχές.

Βάση ετοιμασίας οικονομικών καταστάσεων.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΠ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως αυτά εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ).

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ και ετοιμάστηκαν με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Αναγνώριση εσόδων

Οι τόκοι εισπρακτέοι αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της σχετικής χρονικής περιόδου ούτως ώστε να λαμβάνεται υπόψη η πραγματική απόδοση των στοιχείων ενεργητικού που αφορούν.

Οι δεδουλευμένοι τόκοι για απαιτήσεις που κρίνονται ως επισφαλείς και για τις οποίες γίνεται ειδική πρόβλεψη δεν περιλαμβάνονται στους τόκους εισπρακτέους στο Λογαριασμό Αποτελεσμάτων, αλλά μεταφέρονται σε προσωρινό λογαριασμό αναστολής αναγνώρισης τόκων μέχρι που η είσπραξη τους να μην είναι επισφαλής.

Τα δικαιώματα και οι προμήθειες λογίζονται ως εισόδημα στη περίοδο που καθίστανται εισπρακτέα.

Κρατικά Χρεόγραφα και Γραμμάτια Δημοσίου.

Οι επενδύσεις του Οργανισμού σε Κρατικά Χρεόγραφα και Γραμμάτια Δημοσίου κρατούνται μέχρι τη λήξη τους και παρουσιάζονται στον Ισολογισμό στην ονομαστική τους αξία πλέον την διαφορά υπέρ το άρτιο ή μείον την έκπτωση που δεν έχει ακόμη αποσβεστεί.

Οποιαδήποτε διαφορά υπέρ το άρτιο ή έκπτωση που προκύπτει από την αγορά τέτοιων επενδύσεων αποσβένεται με βάση τη σταθερή μέθοδο στο διάστημα από την ημερομηνία απόκτησης μέχρι την ημερομηνία αποπληρωμής.

Φορολογία

Η φορολογία εισοδήματος υπολογίζεται με βάση την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία και φορολογικούς συντελεστές και καταχωρείται ως έξοδο στο Λογαριασμό Αποτελεσμάτων στην περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα εισοδήματα.

Πρόνοια για συντάξεις Υπαλλήλων

Στο Λογαριασμό Αποτελεσμάτων περιλαμβάνεται η ετήσια πρόνοια για τη σύνταξη των υπαλλήλων.

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών.

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών για σκοπούς της Κατάστασης Ταμειακών Ροών αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα, καταθέσεις σε άλλες τράπεζες και τοποθετήσεις σε Γραμμάτια Δημοσίου.

Συγκριτικά ποσά

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

Πάγιο Ενεργητικό.

Τα στοιχεία πάγιου ενεργητικού αποτιμώνται στο κόστος, μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται στο κόστος, με βάση τη μέθοδο σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους. Στοιχεία πάγιου ενεργητικού με αξία κάτω από € 855 αποσβένονται πλήρως κατά το χρόνο της αγοράς τους. Ο συντελεστής απόσβεσης που χρησιμοποιείται είναι 20%.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**2. Έσοδα από τόκους**

	2012	2011
	€'000	€'000
Δάνεια σε πελάτες	39.772	37.675
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	84	241
Κρατικά αξιόγραφα	293	0
Τοποθετήσεις σε άλλες τράπεζες	1.948	3.252
Κρατικά Χρεόγραφα	6.885	6.862
	48.982	48.030

3. Έξοδα από τόκους

	2012	2011
	€'000	€'000
Καταθέσεις πελατών	38.233	35.343
Οφειλές σε άλλες τράπεζες	2	457
	38.235	35.800

4. Άλλα λειτουργικά έσοδα

Τα άλλα λειτουργικά έσοδα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

	2012	2011
	€'000	€'000
Αμοιβή για υπηρεσίες Κυβερνητικών στεγαστικών σχεδίων	599	542
Αμοιβή για υπηρεσίες δανείων Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	3.232	2.933
Διάφορα άλλα έσοδα	1.732	1.480
	5.563	4.955

5. Δαπάνες Προσωπικού

	2012	2011
	€'000	€'000
Αποδοχές προσωπικού	2.683	2.692
Εισφορές εργοδότη	345	343
Πρόνοια για συντάξεις υπαλλήλων	1.449	1.388
Άλλες δαπάνες προσωπικού	307	314
	4.784	4.737

Ο μέσος όρος του αριθμού των υπαλλήλων που απασχόλησε ο Οργανισμός κατά το 2012 ανέρχεται σε 63 (2011: 64).

Οφελήματα αφυπηρέτησης προσωπικού.

Το σχέδιο συντάξεων του προσωπικού, μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2011 χρηματοδοτείτο εξ' ολοκλήρου από τον Οργανισμό. Η ετήσια πρόνοια υπολογίζεται στο 24,10% επί του συνόλου των μισθών, πλέον 5,25% τόκος επί του υπολοίπου του λογαριασμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου του προηγούμενου

έτους. Από την 1^η Οκτωβρίου 2011 συνεισφέρει το προσωπικό ποσοστό 3% επί των μισθών, το οποίο αποκόπτεται από τους μισθούς.

6. Άλλα λειτουργικά έξοδα

Τα άλλα λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

	2012	2011
	€'000	€'000
Ενοίκια	259	260
Δικαιώματα ηλεκτρονικών υπολογιστών	355	319
Γραφική ύλη και εκτυπωτικά	40	60
Διάφορα άλλα έξοδα	729	800
	1.383	1.439

7. Φορολογία

	2012	2011
	€'000	€'000
Φόρος επί των κερδών	1.003	1.089
Έκτακτη αμυντική εισφορά	248	958
Ειδικός φόρος πιστωτικών ιδρυμάτων	916	887
	2.167	2.934

Ο Οργανισμός υπόκειται σε φορολογία επί του εισοδήματος με συντελεστή 10% (από 1/1/2013 12,5%). Πρόσθετα ο Οργανισμός επιβαρύνεται με 20% για έκτακτη αμυντική εισφορά, επί του 70% των κερδών, μετά την αφαίρεση του ποσού του φόρου. Από το έτος 2011, ο Οργανισμός υπόκειται στον ειδικό φόρο πιστωτικών ιδρυμάτων (Ν 84/2011) με ποσοστό 0,095% επί των συνολικών καταθέσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους. Από την 1^η Ιανουαρίου 2013 το ποσοστό αυξάνεται σε 0,15%.

8. Μετρητά και καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα

	2012	2011
	€'000	€'000
Μετρητά και επιταγές στο ταμείο	4.068	4.836
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	13.169	22.386
	17.237	27.222

Οι καταθέσεις στη Κεντρική Τράπεζα περιλαμβάνουν υποχρεωτικές καταθέσεις για σκοπούς ρευστότητας που ανέρχονται σε €9.238 χιλ. (2011 €18.362 χιλ.). Από 1^η Ιανουαρίου 2012 το ποσοστό υποχρεωτικών καταθέσεων στην Κεντρική Τράπεζα μειώθηκε από 2% σε 1%.

9. Τοποθετήσεις σε άλλες Τράπεζες

	2012	2011
	€'000	€'000
Ανάλυση αποπληρωμής: Σε πρώτη ζήτηση	56.207	66.320

10. Κρατικά Ονομαστικά Χρεόγραφα Αναπτύξεως

	2012	2011
	€'000	€'000
Ανάλυση αποπληρωμής: Εντός 3 μηνών	6.834	29.524
Μεταξύ ενός και πέντε ετών	136.659	127.405
Πέραν των πέντε ετών	0	4.088
	143.493	161.017

Όλα τα χρεόγραφα κρατούνται μέχρι τη λήξη τους. Τα Κρατικά Χρεόγραφα γίνονται δεκτά για επαναχρηματοδότηση από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

11. Δάνεια

	2012	2011
	€'000	€'000
Στεγαστικά Δάνεια	857.314	843.699
Επαγγελματικά με εγγύηση Φορέα Ισότη.Καταν. Βαρών	6.491	6.816
Έναντι Κατάθεσης	1.605	1.356
Προσωπικού	1.325	1.252
	866.735	853.123

Από το έτος 2012 τα δάνεια των διαφόρων Κυβερνητικών Σχεδίων, καθώς και τα δάνεια του Φορέα Ισότιμης Κατανομής των Βαρών, τα οποία παρέχει ο Οργανισμός ως εμπιστευματοδόχος, μεταφέρθηκαν εκτός Ισολογισμού και στις οικονομικές καταστάσεις έγινε ανάλογη αναπροσαρμογή.

12. Ειδική Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις

	Γενική Πρόβλεψη	Ειδική Πρόβλεψη	Αναστολή αναγνώρισης τόκων	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
1 Ιανουαρίου 2012	2.072	455	667	3.194
Πρόβλεψη έτους	6.344	27	164	6.535
31 Δεκεμβρίου 2012	8.416	482	831	9.729

Το συνολικό ποσό των μη εξυπηρετούμενων δανείων ανέρχεται σε € 4.118 χιλ. (2011: €3.847 χιλ.).

13. Πάγιο ενεργητικό

	Κτήρια υπό ανέγερση	Εξοπλισμός γραφείων	Οχήματα	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000
Τιμή κτήσεως				
Υπόλοιπο 1/1/2012	4.052	1.771	67	5.890
Αγορές κατά το 2012	2.994	44	0	3.038
Πωλήσεις κατά το 2012	0	0	0	0
	7.046	1.815	67	8.928
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1/1/2012	0	1.616	37	1.653
Αποσβέσεις κατά το 2012	0	73	11	84
Μείον αποσβέσεις πωληθέντων	0	0	0	0
	0	1.689	48	1.737
Υπόλοιπο 31/12/2012	7.046	126	19	7.191

14. Καταθέσεις πελατών

	2012	2011
	€'000	€'000
Ανάλυση κατά κατηγορία:		
Τρεχούμενοι	9.862	13.466
Ταμιευτήριο	79.241	87.195
Προειδοποίησης	204.939	225.791
Προθεσμίας	660.370	638.310
	954.412	964.762

15. Κυβερνητικά στεγαστικά σχέδια και δάνεια Φορέα. Τα ποσά αυτά αποπληρώνονται με βάση σχετική συμφωνία, ανάλογα με τα ποσά που εισπράττονται από τις αποπληρωμές που καλύπτουν τα αντίστοιχα σχέδια.

16. Διάφοροι πιστωτικοί λογαριασμοί

Οι διάφοροι πιστωτικοί λογαριασμοί περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

	2012	2011
	€'000	€'000
Γραφείο φόρου εισοδήματος	39	51
Γραφείο κοινωνικών ασφαλίσεων	58	58
Λογαριασμός εθνικής άμυνας(τόκοι)	1.609	1.617
Εκκαθάριση επιταγών Οργανισμού	5.025	7.426
Δεδουλευμένοι τόκοι προθεσμίας	12.425	13.142
Διάφοροι πιστωτικοί λογαριασμοί	2.752	2.982
	21.908	25.276

17. Κεφάλαιο

	2012	2011
	€'000	€'000
	854	854

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

18. Αποθεματικά

	2012	2011
	€'000	€'000
Γενικό Αποθεματικό	427	427
Λογαριασμός κερδοζημιών	103.704	102.182
	104.131	102.609

Το γενικό αποθεματικό αποτελείται από το 50% του αρχικού κεφαλαίου και προβλέπεται από τον Νόμο 43/1980.

Το αποθεματικό του λογαριασμού κερδοζημιών αντιπροσωπεύει τα συσσωρευμένα κέρδη/(ζημίες) από το 1981 μέχρι τη ημερομηνία του Ισολογισμού.

19. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

	2012 €'000	2011 €'000
Εγκριθέντα δάνεια που δεν έχουν ακόμη χρησιμοποιηθεί	<u>17.077</u>	<u>22.586</u>

20. Διαχείριση κινδύνων

Όπως όλοι οι χρηματοοικονομικοί οργανισμοί, ο Οργανισμός εκτίθεται σε κινδύνους, οι πιο σημαντικοί από τους οποίους είναι ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος από μεταβολές των επιτοκίων και ο κίνδυνος ρευστότητας.

Οι κίνδυνοι αυτοί παρακολουθούνται με διάφορους μηχανισμούς ώστε να αποφεύγεται η συσσώρευση υπέρμετρων κινδύνων.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από την αδυναμία πελατών να πληρώσουν τα δάνεια και τη μη τήρηση των συμβατικών υποχρεώσεων τους.

Η αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας των πελατών στη βάση της δυνατότητας αποπληρωμής, η εξασφάλιση των δανείων με υποθήκες και ο καθορισμός ανώτατου ορίου δανειοδότησης για κάθε οικογένεια συμβάλλουν στο να διατηρείται ο κίνδυνος αυτός σε πολύ χαμηλά επίπεδα.

Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο κίνδυνος αυτός 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 την αναπροσαρμογή του επιτοκίου μέχρι τους 12 μήνες από την ημερομηνία της ανάλυσης για να υπολογιστεί η επίδραση της ετήσιας αλλαγής στα έσοδα από τόκους.

Οι καταθέσεις που είναι ανελαστικές στην αλλαγή επιτοκίων έχουν λήξεις καθ' όλη την διάρκεια του χρόνου, η διάρκεια δεν υπερβαίνει τους 12 μήνες και αντιπροσωπεύουν μέρος των καταθέσεων. Σημαντικό ποσοστό των καταθέσεων που είναι ανελαστικές στην αλλαγή επιτοκίων επενδύονται σε στοιχεία ενεργητικού με σταθερό επιτόκιο.

Ο Οργανισμός παρακολουθεί συστηματικά και αναλύει τις επιπτώσεις αρνητικής μεταβολής των επιτοκίων. Οι αναλύσεις στοιχείων σχετικά με τη θέση του Οργανισμού, όσον αφορά τον κίνδυνο επιτοκίων, παρουσιάζονται πιο κάτω.

Ανάλυση στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού στις 31 Δεκεμβρίου 2012

	0-7	8-30	31-90	91-180	181-365	> 1 χρόνου	Μη Τοκοφόροι Λογαριασμοί	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Ενεργητικό								
Γραμμάτια Δημοσίου								0
Καταθέσεις σε Τράπεζες	56.206							56.206
Κρατικά Χρεόγραφα		6.834				136.659		143.493
Καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα	13.169							13.169
Μετρητά							3.007	3.007
Δάνεια	866.735							866.735
Άλλοι Χρεωστικοί Λ/σμοί							11.425	11.425
Πάγιο Ενεργητικό							7.191	7.191
Σύνολο ενεργητικού	936.110	6.834	0	0	0	136.659	21.623	1.101.226
Παθητικό								
Τρεχούμενοι Λ/σμοί	9.861							9.861
Καταθέσεις Πελατών	301.832	64.427	116.983	182.233	279.076			944.551
Καταθέσεις από Τράπεζες								
Λοιπά Στοιχεία παθητικού							146.814	146.814
Σύνολο Παθητικού	311.693	64.427	116.983	182.233	279.076	0	146.814	1.101.226
Καθαρή Θέση	624.417	(57.593)	(116.983)	(182.233)	(279.076)	136.659	(125.191)	0

Ανάλυση στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού στις 31 Δεκεμβρίου 2011

	0-7	8-30	31-90	91-180	181-365	> 1 χρόνου	Μη Τοκοφόροι Λογαριασμοί	Σύνολο
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Ενεργητικό								
Γραμμάτια								
Δημοσίου								
Καταθέσεις σε	66.320							66.320
Τράπεζες								
Κρατικά	29.524					131.493		161.017
Χρεόγραφα								
Καταθέσεις στην	22.386							22.386
Κεντρική Τράπεζα								
Μετρητά							3.283	3.283
Δάνεια	853.123							853.123
Άλλοι Χρεωστικοί							11.496	11.496
Λ/σμοί								
Πάγιο Ενεργητικό							4.237	4.237
Σύνολο	971.353	0	0	0	0	131.493	19.016	1.121.862
ενεργητικού								
Παθητικό								
Τρεχούμενοι Λ/σμοί	13.466							13.466
Καταθέσεις	331.188	65.630	109.010	175.073	270.395			951.296
Πελατών								
Καταθέσεις από								
Τράπεζες								
Λοιπά Στοιχεία							157.100	157.100
παθητικού								
Σύνολο Παθητικού	344.654	65.630	109.010	175.073	270.395	0	157.100	1.121.862
Καθαρή Θέση	626.699	(65.630)	(109.010)	(175.073)	(270.395)	131.493	(138.084)	0

Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας προκύπτει από την πιθανή αδυναμία του Οργανισμού να αποπληρώσει τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις του πλήρως ή έγκαιρα.

Η διεξαγωγή τραπεζικών εργασιών απαιτεί τη 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. Δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην αποφυγή του κινδύνου εξάρτησης από μικρό αριθμό καταθετών.

Οι πίνακες ρευστότητας έχουν ετοιμασθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ που προβλέπουν ότι η ανάλυση βασίζεται στην εναπομένουσα περίοδο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης τους.

Κίνδυνος Ρευστότητας στις 31 Δεκεμβρίου 2012.

	Σύνολο	Όψεως μέχρι 7 μέρες	8 ημέρες μέχρι 1 μήνα	Πέραν 1 μηνός μέχρι 3 μήνες	Πέραν 3 μηνών μέχρι 12 μήνες	Πέραν των 12 μηνών
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</u>						
Καταθέσεις Όψεως	9.861	9.861				
Καταθέσεις Ταμειυτηρίου	79.241	79.241				
Καταθέσεις Προθεσμίας	865.310	17.810	66.092	320.100	461.308	
Υποχρεώσεις προς την Κεντρική Τράπεζα	0					
Άλλα στοιχεία παθητικού	146.814	7.619	1.205	15	68	137.907
Σύνολο στοιχείων παθητικού Α	1.101.226	114.531	67.297	320.115	461.376	137.907
Ειλημμένες Υποχρεώσεις Β	17.077	2.562	2.562			
<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</u>						
Ρευστά διαθέσιμα	3.007	3.007				
Υπόλοιπα με την Κεντρική Τράπεζα	13.169	4.958	654	3.096	4.461	
Υπόλοιπα με τράπεζες εσωτερικού	56.206	56.206				
Δάνεια τακτής προθεσμίας	864.621	2.000	8.200	17.000	80.000	757.421
Βραχυπρόθεσμες χορηγήσεις	1.605	50	150	300	1.105	
Χρεωστικά υπόλοιπα Τρεχούμενων λογαριασμών (παρατραβήγματα)	509					
Γραμμάτια Δημοσίου						
Χρεόγραφα αναπτύξεως	143.493	133.015				10.478
Άλλα στοιχεία Ενεργητικού	18.616	1.061		4.635		12.920
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού Γ	1.101.226	200.297	9.004	25.031	85.566	780.819

Κίνδυνος Ρευστότητας στις 31 Δεκεμβρίου 2011.

	Σύνολο	Όψεως μέχρι 7 μέρες	8 ημέρες μέχρι 1 μήνα	Πέραν 1 μηνός μέχρι 3 μήνες	Πέραν 3 μηνών μέχρι 12 μήνες	Πέραν των 12 μήνων
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ</u>						
Καταθέσεις Όψεως	13.466	13.466				
Καταθέσεις Ταμιευτηρίου	87.195	87.195				
Καταθέσεις Προθεσμίας	864.101	29.492	110.788	278.353	445.468	
Υποχρεώσεις προς την Κεντρική Τράπεζα						
Άλλα στοιχεία παθητικού	157.100	23.152	515	12	58	133.363
Σύνολο στοιχείων παθητικού Α	1.121.862	153.305	111.303	278.365	445.526	133.363
Ειλημμένες Υποχρεώσεις Β	22.586	3.388				
<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</u>						
Ρευστά διαθέσιμα	3.283	3.283				
Υπόλοιπα με την Κεντρική Τράπεζα	22.386	6.501	2.109	5.298	8.478	
Υπόλοιπα με τράπεζες εσωτερικού	66.320	66.320				
Δάνεια τακτής προθεσμίας	851.292	2.700	8.300	22.000	110.000	708.292
Βραχυπρόθεσμες χορηγήσεις	1.356	36	120	200	1.000	
Χρεωστικά υπόλοιπα Τρεχούμενων λογαριασμών (παρατραβήγματα)	475					
Γραμμάτια Δημοσίου						
Χρεόγραφα αναπτύξεως	161.017	157.546				3.471
Άλλα στοιχεία Ενεργητικού	15.733	1.552	441	1.323	6.757	5.660
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού Γ	1.121.862	237.938	10.970	28.821	126.235	717.423

Ένταση Ανταγωνισμού

Ο Οργανισμός αντιμετωπίζει τα τελευταία χρόνια ισχυρό ανταγωνισμό στο τομέα της στεγαστικής πίστης. Ο ανταγωνισμός προέρχεται από τις τράπεζες και τα Συνεργατικά Πιστωτικά Ιδρύματα.

Η συνέχιση των ανταγωνιστικών πιέσεων ενδεχομένως να δημιουργήσει πιέσεις στα περιθώρια κέρδους του Οργανισμού.

21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

Ο Οργανισμός διοικείται από Θμελής Διοικητικό Συμβούλιο που διορίζεται από την Κυβέρνηση.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αμείβονται ανάλογα με τις συνεδρίες, σύμφωνα με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, όπως και στους άλλους ημικρατικούς οργανισμούς.

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

Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου

	2012	2011
	€'000	€'000
Αμοιβή	13	10
Έξοδα Διοικητικού Συμβουλίου	3	4
	16	14

Δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

	2012	2011
	€'000	€'000
Στεγαστικά δάνεια	0	55