

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 1^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» την 30^η Μαρτίου 2018 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.plaisioakinitwn.gr.

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Στοιχεία Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Χρήσης 2017

Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017

Στοιχεία Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017

Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017

Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το άρθρο 43^α του Κ.Ν. 2190/1920 και την τροποποίηση αυτού από τον Κ.Ν. 4403/2016 και το καταστατικό της Εταιρείας, σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές καταστάσεις, που προβλέπονται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, της εταιρικής χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017.

1. Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Κατά την χρήση του 2017, ο κύκλος εργασιών της ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ανήλθε σε 634.557,34 €, παρουσιάζοντας μείωση της τάξης του 37,46% σε σχέση με το 2016. Η προαναφερθείσα μείωση είναι αποτέλεσμα αναπροσαρμογής των μισθωμάτων των ακινήτων που εκμεταλλεύεται η Πλαίσιο Ακινήτων κατά την τρέχουσα χρήση.

Σε επίπεδο κερδοφορίας, τα κέρδη προ φόρων μειώθηκαν κατά 57,46%, στα 206.321,71 €. Τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν σε 146.183,92 €, παρουσιάζοντας μείωση κατά 57,50% σε σχέση με το 2016. Από τα κέρδη της χρήσης 2017 προτείνεται η διανομή μερίσματος 0,50 € (μεικτό ποσό) ανά μετοχή.

2. Οικονομική Θέση της Εταιρείας

Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31/12/2017 ανέρχονται σε 4.580.390,10 €, έναντι 4.619.406,18 € της προηγούμενης περιόδου.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2017 και 2016 αντίστοιχα, έχουν ως εξής:

	2017		2016	
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	<u>1.177.971,95</u>		<u>1.115.233,33</u>	
Σύνολο Ενεργητικού	4.722.020,63	24,95%	4.790.079,65	23,28%
<u>Πάγιο Ενεργητικό</u>	<u>3.544.048,68</u>		<u>3.674.846,32</u>	
Σύνολο Ενεργητικού	4.722.020,63	75,05%	4.790.079,65	76,72%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχουν διατεθεί σε Κυκλοφοριακό και Πάγιο Ενεργητικό

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>4.580.390,10</u>		<u>4.619.406,18</u>	
Σύνολο Υποχρεώσεων	141.630,53	3234,04%	170.673,47	2706,58%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας

<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u>	<u>141.630,53</u>		<u>170.673,47</u>	
Σύνολο Παθητικού	4.722.020,63	3,00%	4.790.079,65	3,56%
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>4.580.390,10</u>	97,00%	<u>4.619.406,18</u>	96,44%

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

Σύνολο Παθητικού	4.722.020,63		4.790.079,65	
------------------	--------------	--	--------------	--

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>4.580.390,10</u>		<u>4.619.406,18</u>	
Πάγιο Ενεργητικό	3.554.048,68	129,24%	3.674.846,32	125,70%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει τον βαθμό χρηματοδότησης των Ακινήτοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια

<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	<u>1.177.971,95</u>		<u>1.115.233,33</u>	
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	16.066,68	7331,77%	45.109,62	2472,27%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού

Αριθμοδείκτες Αποδόσεως και αποδοτικότητας

<u>Καθαρά Αποτελέσματα Χρήσης Προ Φόρων</u>	<u>206.321,71</u>		<u>484.971,93</u>	
Σύνολο Εσόδων	634.557,34	32,51%	1.014.688,08	47,80%

Ο παραπάνω δείκτης απεικονίζει την συνολική απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της Έσοδα

<u>Καθαρά Αποτελέσματα Χρήσης Προ Φόρων</u>	<u>206.321,71</u>		<u>484.971,93</u>	
Ίδια Κεφάλαια	4.580.390,10	4,50%	4.619.406,18	10,50%

Ο παραπάνω δείκτης απεικονίζει την αποδοτικότητα των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας

<u>Μικτά Αποτελέσματα</u>	<u>287.363,83</u>		<u>667.494,57</u>	
Πωλήσεις	634.557,34	45,29%	1.014.688,08	65,78%

Ο παραπάνω δείκτης απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του Μικτού Κέρδους επί των πωλήσεων της Εταιρείας

3. Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας, Κίνδυνοι

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων. Στις 31/12/2017 η Εταιρεία είχε στην κατοχή της ένα ακίνητο στην Κηφισιά επί της Λ. Κηφισίας καθώς επίσης και μισθωμένο ένα ακίνητο στην Καλαμαριά. Και τα δύο ακίνητα στις 31/12/2017 ήταν μισθωμένα στην Εταιρεία Πλαίσιο Computers Α.Ε.Β.Ε. Η διοίκηση της Εταιρείας, έχοντας ικανοποιητική ταμειακή ρευστότητα, εξετάζει κάθε ευκαιρία για την μελλοντική ανάπτυξη της.

Επίσης, η Εταιρεία λόγω της μηδενικής δανειακής επιβάρυνσης, του μηδενικού όγκου συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και της διατήρησης επαρκούς ταμειακής ρευστότητας, δεν εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου, σε συναλλαγματικό κίνδυνο ή σε κίνδυνο ρευστότητας.

Τέλος το χαμηλό ύψος απαιτήσεων, σε συνδυασμό με τα συμβόλαια μίσθωσης που έχει συνάψει, μειώνουν κατά πολύ τον πιστωτικό κίνδυνο στον οποίο εκτίθεται.

4. Δραστηριότητες στον τομέα της Έρευνας και Ανάπτυξης

Η Εταιρεία δε δραστηριοποιείται στον τομέα της Έρευνας και Ανάπτυξης.

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

5. Διαθέσιμο Συνάλλαγμα

Η Εταιρεία στις 31/12/2017 δεν κατείχε συνάλλαγμα σε ξένο νόμισμα.

6. Πληροφορίες για τα χρηματοοικονομικά μέσα

Η Εταιρεία στις 31/12/2017 δεν κατείχε χρηματοοικονομικά μέσα.

7. Λοιπές πληροφορίες - Γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα τα οποία να έλαβαν χώρα μετά την λήξη της κλειόμενης χρήσεως 2017 και μέχρι την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων.

Με βάση τα προαναφερθέντα, την έκθεση ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή καθώς και τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017 που επισυνάπτονται, θεωρούμε ότι έχετε στη διάθεσή σας όλα τα απαραίτητα στοιχεία για να προχωρήσετε στην έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017 και στην απαλλαγή του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ελεγκτών από κάθε ευθύνη.

Μετά τιμής,

Κηφισιά, 30 Μαρτίου 2018

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λυιτές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων

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

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

Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

Αποφαινόμεστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

Συλλέγουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση της οντότητας για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2017.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή
ΑΜ ΣΟΕΛ: 173

Αγ. Παρασκευή, 30 Μαρτίου 2018
Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

Μπαρζού Γ. Ολυμπία
ΑΜ/ΣΟΕΛ: 21371

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ 01/01–31/12/17

(ποσά σε €)

		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		<u>01/01–31/12/17</u>	<u>01/01–31/12/16</u>
	<i>Σημ.</i>		
Πωλήσεις		634.557,34	1.014.688,08
Κόστος Πωλήσεων		(347.193,51)	(347.193,51)
Μικτό Κέρδος		287.363,83	667.494,57
Λοιπά έσοδα		179.046,60	176.496,66
Έξοδα διάθεσης	15	(207.064,06)	(286.903,79)
Έξοδα διοίκησης	16	(51.766,01)	(71.725,95)
Λοιπά (έξοδα) / έσοδα		0,00	0,00
Κέρδη προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		207.580,36	485.361,49
Χρηματοοικονομικά Έσοδα		0,00	25,70
Χρηματοοικονομικά Έξοδα		(1.258,65)	(415,26)
Κέρδη / (Ζημιές) από συγγενείς Εταιρείες		0,00	0,00
Κέρδη προ Φόρων		206.321,71	484.971,93
Φόρος Εισοδήματος	17	(60.137,79)	(141.033,28)
Κέρδη μετά από φόρους		146.183,92	343.938,65
Ιδιοκτήτες Μητρικής		146.183,92	343.938,65
Δικαιώματα μειοψηφίας		-	-
Λοιπά Συνολικά Έσοδα Μετά από Φόρους		0,00	0,00
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα μετά από Φόρους		146.183,92	343.938,65
Ιδιοκτήτες Μητρικής		146.183,92	343.938,65
Δικαιώματα μειοψηφίας		-	-
Βασικά κέρδη ανά Μετοχή	18	0,7893	1,8571
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή		0,7893	1,8571
Μέρισμα ανά μετοχή	9	0,5000	1,0000
ΕΒΙΤΔΑ		318.565,87	596.347,00

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12-29 αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των παρόντων οικονομικών καταστάσεων

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

(ποσά σε €)

Ενεργητικό	Σημ.	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Μη κυκλοφοριακά στοιχεία ενεργητικού			
Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις	4	2.831.533,48	2.942.518,99
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	4	0,01	0,01
Λοιπές επενδύσεις	5	101.746,00	101,746,00
Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαιτήση	11	610.769,19	630.581,32
		3.544.048,68	3.674.846,32
Κυκλοφοριακά στοιχεία ενεργητικού			
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	6	14.788,88	8.056,06
Λοιπές απαιτήσεις		94.495,09	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	1.068.687,98	1.107.177,27
		1.177.971,95	1.115.233,33
Σύνολο Ενεργητικού		4.722.020,63	4.790.079,65
Ίδια Κεφάλαια και Υποχρεώσεις			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	64.820,00	64.820,00
Αποθεματικά και κέρδη Εις Νέον		4.515.570,10	4.554.586,18
		4.580.390,10	4.619.406,18
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10	0,00	0,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11	0,00	0,00
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	14	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	125.563,85	125.563,85
		125.563,85	125.563,85
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	6.480,17	3.448,47
Υποχρεώσεις από φόρους		9.586,51	41.661,15
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10	0,00	0,00
		16.066,68	45.109,62
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		4.722.020,63	4.790.079,65

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12-29 αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των παρόντων οικονομικών καταστάσεων

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε €)

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά Από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	Σύνολο Αποθεματικών & Κέρδη Εις Νέο	Σύνολο
Καθαρή θέση έναρξης περιόδου (την 1^η Ιανουαρίου 2016)	435.220,00	0,00	4.210.647,53	4.645.867,53
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα Μετά από Φόρους	0,00	0,00	343.938,65	343.938,65
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(370.400,00)	0,00	0,00	(370.400,00)
Καθαρή θέση λήξης περιόδου (την 31^η Δεκεμβρίου 2016)	64.820,00	0,00	4.554.586,18	4.619.406,18
Καθαρή θέση έναρξης περιόδου (την 1η Ιανουαρίου 2017)	64.820,00	0,00	4.554.586,18	4.619.406,18
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα Μετά από Φόρους	0,00	0,00	146.183,92	146.183,92
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00	0,00	0,00
Διανεμηθέντα μερίσματα	0,00	0,00	(185.200,00)	(185.200,00)
Καθαρή θέση λήξης περιόδου (την 31η Δεκεμβρίου 2017)	64.820,00	0,00	4.515.570,10	4.580.390,10

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12-29 αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των παρόντων οικονομικών καταστάσεων

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε €)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01/01/17-31/12/17	01/01/16-31/12/16
<u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Κέρδη προ φόρων	206.321,71	484.971,93
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	110.985,50	110.985,51
Προβλέψεις	0,00	100.000,00
Συναλλαγματικές διαφορές	0,00	0,00
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1.258,65	389,56
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	0,00	0,00
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(101.227,91)	567,39
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	3.031,70	856,04
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(1.258,65)	(415,26)
Καταβεβλημένοι φόροι	(72.400,29)	(203.391,00)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	146.710,71	493.964,17
<u>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0,00	0,00
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	0,00	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων, άυλων παγίων & λοιπών επενδύσεων	0,00	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	0,00	25,70
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	0,00	25,70
<u>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00
Πληρωμές για μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	(370.400,00)
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0,00	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	0,00	0,00
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα	(185.200,00)	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(185.200,00)	(370.400,00)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(38.489,29)	123.589,87
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	1.107.177,27	983.587,40
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	1.068.687,98	1.107.177,27

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12-29 αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των παρόντων οικονομικών καταστάσεων

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Πλαίσιο Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ακινήτων (η «Εταιρεία»), με ημερομηνία 31.12.2017, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Η ανώνυμη εταιρεία ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ιδρύθηκε το 2000 και έχει την έδρα της στην οδό Βασ. Όθωνος 88 στο δήμο Κηφισιάς Αττικής. Η Εταιρεία είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής με αριθμό μητρώου 003737401000 και έχει διάρκεια πενήντα (50) έτη. Σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρείας, σκοπός της είναι η αγορά, εμπορία, ανέγερση, διαμόρφωση, πώληση, εκμετάλλευση, διαχείριση και ανάπτυξη οιασδήποτε μορφής και είδους ακινήτων, η παροχή τεχνικών, εμπορικών και οικονομικών συμβουλών προς τρίτους επί συναφών θεμάτων, καθώς επίσης και η συμμετοχή σε Εταιρείες Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου και σε Εταιρείες Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενσωματώνονται στις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας ΠΛΑΙΣΙΟ COMPUTERS Α.Ε.Β.Ε. με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Την 30^η Μαρτίου 2018, το Διοικητικό Συμβούλιο της ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ενέκρινε τη δημοσίευση των παρόντων οικονομικών καταστάσεων.

2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών Αρχών

2.1 Βάση σύνταξης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνείων των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ).

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και την παρουσίαση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για την σύνταξη των οικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 όπως δημοσιεύτηκαν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας για σκοπούς ενημέρωσης. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με γενικώς αποδεκτές λογιστικές αρχές απαιτεί τη χρησιμοποίηση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εσόδων και εξόδων κατά τη διάρκεια της χρήσης υπό αναφορά. Οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της διεύθυνσης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες. Τυχόν διαφορές σε ποσά των οικονομικών καταστάσεων και αντίστοιχα ποσά στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνείων παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 7 (Τροποποίηση) «Πρωτοβουλία Γνωστοποιήσεων» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 6 Νοεμβρίου 2017). Η τροποποίηση εισάγει υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 6 Νοεμβρίου 2017). Η τροποποίηση διευκρινίζει τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από χρεωστικούς τίτλους (δάνεια/ομόλογα) που επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016) (εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 7 Φεβρουαρίου 2018)

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες». Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12, συνεχίζει να έχει εφαρμογή σε συμμετοχές που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση ή προς διανομή, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 (εκτός των παραγράφων Β10-Β16).

Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους

Τα παρακάτω νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες, έχουν εκδοθεί αλλά η υιοθέτησή τους είναι υποχρεωτική σε μεταγενέστερες λογιστικές περιόδους.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 22 Νοεμβρίου 2016). Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 δεν αναμένεται να επιφέρει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας. Οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις θα ενσωματωθούν στις οικονομικές καταστάσεις αναφορικά με τις νέες απαιτήσεις του προτύπου.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 - Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 22 Σεπτεμβρίου 2016) & **ΔΠΧΑ 15 (Διευκρινήσεις)** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 31 Οκτωβρίου 2017). Το ΔΠΧΑ 15 παρέχει ένα ενιαίο μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες.

Το νέο πρότυπο θα εφαρμοστεί από την Εταιρεία από την 1 Ιανουαρίου 2018. Με βάση την τρέχουσα εκτίμηση της Διοίκησης, το ΔΠΧΑ 15 κατά την πρώτη εφαρμογή του, δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 31 Οκτωβρίου 2017). Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι το ανωτέρω πρότυπο θα έχει επίδραση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της Εταιρίας δεδομένου ότι η παρούσα αξία των μελλοντικών πληρωμών λειτουργικής μίσθωσης του ενός κτιρίου που νοικιάζει η Εταιρεία θα αναγνωριστεί ως δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου στο ενεργητικό και ως υποχρέωση στο παθητικό.

Λοιπά πρότυπα και διερμηνείες

Οι παρακάτω τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΕΔΔΠΧΑ 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 – Δεν έχει εγκριθεί ακόμη από την Ε.Ε.). Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η

Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα.

ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σε θέματα φορολογίας εισοδήματος» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 – Δεν έχει εγκριθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση). Η εταιρεία θα πρέπει να εξετάζει θέματα που έχουν αβέβαιη φορολογική αντιμετώπιση ξεχωριστά ή συνολικά σύμφωνα με την προσέγγιση που παρέχει τις καλύτερες εκτιμήσεις για την επίλυση των θεμάτων. Επίσης, θα πρέπει να υπολογίζει το φορολογητέο αποτέλεσμα και τη φορολογητέα βάση λαμβάνοντας υπ' όψη την πιθανότητα ότι η φορολογική αρχή θα αποδεχτεί το φορολογικό χειρισμό των συγκεκριμένων θεμάτων. Σε αντίθετη περίπτωση θα πρέπει να χρησιμοποιεί είτε τη μέθοδο του πιο πιθανού αποτελέσματος ή τη μέθοδο του αναμενόμενου αποτελέσματος στους υπολογισμούς της.

Λοιπές τροποποιήσεις προτύπων

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 26 Φεβρουαρίου 2018). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με τη βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που διακανονίζονται σε μετρητά και το λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά, σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον, μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ' ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές.

Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016) (εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 – Εγκρίθηκαν από την Ε.Ε. στις 7 Φεβρουαρίου 2018)

ΔΛΠ 28 «Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες». Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.

ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς» . Η τροποποίηση διαγράφει κάποιες βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις.

ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 – Δεν έχει εγκριθεί ακόμη από την Ε.Ε.). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στη χρήση του ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό του επενδυτικού ακινήτου και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Μια αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου από μόνη της δεν αποτελεί ένδειξη αλλαγής στη χρήση.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 – Δεν έχει εγκριθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μία οντότητα μπορεί να επιμετρήσει πιστωτικούς τίτλους που ενσωματώνουν δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής, με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντί της εύλογης αξίας μέσω αποτελεσμάτων. Η αρνητική ποινή εξόφλησης προκύπτει όταν η πρόωρη αποπληρωμή είναι μικρότερη του μη εξοφληθέντος κεφαλαίου και τόκων.

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 – Δεν έχει εγκριθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μία οντότητα θα πρέπει να εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 σε λοιπές μακροπρόθεσμες επενδύσεις που αφορούν συγγενείς και κοινοπραξίες και αποτελούν μέρος της συνολικής επένδυσης.

Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 – Δεν έχουν εγκριθεί ακόμη από την Ε.Ε.)

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων». Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όταν μία οντότητα αποκτά έλεγχο σε μια δραστηριότητα που βρίσκεται κάτω από κοινό έλεγχο και αποτελεί επιχείρηση, θα πρέπει να επανεκτιμά το υπάρχον ποσοστό συμμετοχής σε εύλογη αξία, με την διαφορά να πιστώνεται/χρεώνεται στα αποτελέσματα.

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες». Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όταν μία οντότητα συμμετέχει σε μια δραστηριότητα που βρίσκεται κάτω από κοινό έλεγχο και αποκτά κοινό έλεγχο, δεν θα πρέπει να επανεκτιμά το υπάρχον ποσοστό συμμετοχής σε εύλογη αξία.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος». Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι φορολογικές επιπτώσεις των μερισμάτων θα πρέπει να αναγνωρίζονται στην ίδια περίοδο που προκύπτει η υποχρέωση και στην ίδια οικονομική κατάσταση που αναγνωρίζονται οι συναλλαγές που δημιούργησαν τα διανεμόμενα κέρδη.

ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού». Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι με την ολοκλήρωση κατασκευής ενός σχετικού στοιχείου ενεργητικού που χρηματοδοτήθηκε μέσω ειδικού δανεισμού, το υπόλοιπο των σχετικών δανείων αποτελούν μέρος του γενικού δανεισμού και επηρεάζουν το τεκμαρτό επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση σχεδίου καθορισμένων παροχών, Περικοπή ή Διακανονισμός» (εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 – Δεν έχουν εγκριθεί ακόμη από την Ε.Ε.). Διευκρινίζεται ότι μετά από την τροποποίηση κάποιου σχεδίου καθορισμένων παροχών που πραγματοποιείται κατά τη διάρκεια μιας λογιστικής περιόδου, μία οντότητα θα πρέπει να προσδιορίζει το τρέχων κόστος υπηρεσίας και το χρηματοοικονομικό κόστος βάσει των νέων υποθέσεων για το υπόλοιπο της περιόδου.

Αλλαγές των οποίων η έγκριση έχει αναβληθεί από την Ε.Ε.

ΔΠΧΑ 14 «Μεταβατικοί λογαριασμοί Ρυθμιζόμενων Δραστηριοτήτων» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 - Δεν θα εγκριθεί από την Ε.Ε. μέχρι την έκδοση του τελικού προτύπου)

ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και «Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» - Πώληση ή Εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του Επενδυτή και της Συγγενούς ή της Κοινοπραξίας (αναβάλλεται η εφαρμογή του αλλά μπορεί να υιοθετηθεί οικειοθελώς – Δεν έχει εγκριθεί από την Ε.Ε.)

2.2. Ενσώματα & Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν κατά κύριο λόγο ακίνητα τα οποία κατέχονται με απώτερο σκοπό την απόκτηση εισοδημάτων από ενοίκια. Με βάση τις αρχές του ΔΛΠ 16 (Πάγια περιουσιακά στοιχεία) και του ΔΛΠ 40 (Επενδύσεις σε ακίνητα), τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσεως, μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις καθώς και τις πιθανές σωρευμένες ζημιές απομείωσης. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται σε αποτελεσματικούς λογαριασμούς όταν αυτές πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, που έχει ως εξής:

- Κτίρια 30 χρόνια
- Λοιπός εξοπλισμός 3 - 6 χρόνια

Τα γήπεδα – οικόπεδα καθώς και τα πάγια που βρίσκονται στο στάδιο κατασκευής τους (υπό εκτέλεση) δεν αποσβένονται. Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα αποσβένονται με βάση τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει σε περιοδική βάση τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να διαπιστώσει εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους. Αν υπάρχει ένδειξη ότι η λογιστική αξία ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, σχηματίζεται πρόβλεψη για ζημιά από απομείωση προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται από τον ισολογισμό όταν διατίθενται ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση τους.

Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την απόσυρση ή διάθεση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται με βάση τη διαφορά μεταξύ του εκτιμώμενου καθαρού εσόδου από τη διάθεση και της λογιστικής αξίας (αναπόσβεστης) του περιουσιακού στοιχείου και καταχωρούνται ως έσοδα ή έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας περιλαμβάνουν άδειες λογισμικού, οι οποίες αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις και τυχόν ζημιά απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται από 3 έως 6 χρόνια

Δαπάνες που απαιτούνται για την ανάπτυξη και συντήρηση του λογισμικού αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται. Οι δαπάνες που αναλαμβάνονται για την ανάπτυξη συγκεκριμένων λογισμικών που ελέγχονται από την Εταιρεία αναγνωρίζονται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία. Τέτοιες δαπάνες περιλαμβάνουν αμοιβές προσωπικού.

2.3. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού του στις παρακάτω κατηγορίες: χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση. Η κατηγοριοποίηση

εξαρτάται από τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση ορίζει την κατηγορία στην οποία θα ενταχθούν τα συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την αρχική ημερομηνία αναγνώρισης και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων

Η κατηγορία αυτή έχει τρεις υποκατηγορίες: χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορία, αυτά που προσδιορίστηκαν σε αυτή την κατηγορία κατά την έναρξη και παράγωγα. Περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό αν κατέχονται για εμπορία ή αν αναμένεται να πωληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Τα παράγωγα προϊόντα επίσης ταξινομούνται ως κατεχόμενα για εμπορία με την προϋπόθεση ότι δεν έχουν οριστεί ως μέσα αντιστάθμισης. Τα περιουσιακά στοιχεία αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό.

(β) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους. Συμπεριλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού τα οποία συμπεριλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

(γ) Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία είτε δεν ταξινομούνται σε κάποια από τις ανωτέρω κατηγορίες. Περιλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό εφόσον η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία Ισολογισμού.

Αγορές και πωλήσεις επενδύσεων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον του κόστους συναλλαγής. Οι επενδύσεις παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης ταμειακών ροών από τις επενδύσεις λήγουν ή μεταβιβάζονται και η Εταιρία έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Τα διαθέσιμα προς πώληση και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων μετέπειτα παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους. Τα πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων την χρήση που προκύπτουν.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών στοιχείων που ταξινομήθηκαν σαν διαθέσιμα προς πώληση αναγνωρίζονται στα αποθεματικά επανεκτίμησης επενδύσεων. Σε περίπτωση πώλησης ή απομείωσης των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων, οι συσσωρευμένες αναπροσαρμογές εύλογης αξίας μεταφέρονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές προσφοράς (bid price). Εάν η αγορά για ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού δεν είναι ενεργή και για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία, ο Όμιλος προσδιορίζει τις εύλογες αξίες με τη χρήση μεθόδων αποτίμησης. Οι μέθοδοι αποτίμησης περιλαμβάνουν τη χρήση πρόσφατων συναλλαγών, αναφορά σε συγκρίσιμα στοιχεία και μεθόδους προεξόφλησης ταμειακών ροών αναπροσαρμοσμένες ώστε να αντικατοπτρίζουν τις συγκεκριμένες συνθήκες του εκδότη.

Η εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση στην αξία. Για μετοχές εταιριών που έχουν ταξινομηθεί ως χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, σημαντική ή παρατεταμένη μείωση της εύλογης αξίας της μετοχής χαμηλότερα από το κόστος κτήσης συνιστά ένδειξη απομείωσης της αξίας. Αν στοιχειοθετείται απομείωση της αξίας, η συσσωρευμένη ζημιά που υπολογίζεται σαν η διαφορά μεταξύ του κόστους κτήσης και της τρέχουσας εύλογης αξίας μείον οποιαδήποτε ζημιά απομείωσης η οποία είχε αναγνωρισθεί προηγουμένως στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, μεταφέρεται από το αποθεματικό επανεκτίμησης επενδύσεων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Οι ζημιές απομείωσης των συμμετοχικών τίτλων που καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων δεν αναστρέφονται μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

2.4. Πελάτες και λουπές απαιτήσεις

Οι λογαριασμοί πελατών καταχωρούνται και παρουσιάζονται στην ονομαστική τους αξία (αξία τιμολογίου), μετά από προβλέψεις για τυχόν μη εισπρακτέα ποσά. Πρόβλεψη για επισφαλείς πελάτες (bad debt provision) διενεργείται όταν δεν είναι πλέον πιθανή η είσπραξη ολόκληρου ή μέρους του οφειλόμενου ποσού. Οι επισφαλείς απαιτήσεις διαγράφονται έναντι της σχηματισθείσας πρόβλεψης.

2.5. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων αποτελούνται από μετρητά, βραχυπρόθεσμες καταθέσεις με αρχική διάρκεια μικρότερη των τριών (3) μηνών και βραχυπρόθεσμες, υψηλής ρευστότητας επενδύσεις που είναι άμεσα μετατρέψιμες σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και που υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

2.6. Φορολογία εισοδήματος (τρέχουσα και αναβαλλόμενη)

Ο φόρος εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους, τους αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή τις φορολογικές επιβαρύνσεις ή ελαφρύνσεις που σχετίζονται με τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν στην περίοδο αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές περιόδους, και τις προβλέψεις για πρόσθετους φόρους που ενδέχεται να προκύψουν σε έλεγχο από τις φορολογικές αρχές. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στον λογαριασμό των αποτελεσμάτων της περιόδου, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο στα ίδια κεφάλαια.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αφορά φόρο, κύριο και συμπληρωματικό, επί των φορολογητέων κερδών της εταιρείας και υπολογίστηκε με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης, σε όλες τις προσωρινές διαφορές, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Οι αναμενόμενες φορολογικές επιπτώσεις από τις προσωρινές φορολογικές διαφορές προσδιορίζονται και εμφανίζονται είτε ως αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις, είτε ως αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις καταχωρούνται για όλες τις φορολογικά εκπεστέες προσωρινές διαφορές και τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές κατά την έκταση που πιθανολογείται ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων η εκπεστέα προσωρινή διαφορά μπορεί να αξιοποιηθεί. Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων αναθεωρείται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και μειώνεται στο βαθμό που δεν πιθανολογείται ότι θα υπάρξουν φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων να χρησιμοποιηθεί μέρος ή το σύνολο των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων.

2.7. Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις όταν:

υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος είναι πιθανή η εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης το ποσό της σχετικής υποχρέωσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.

Η Διοίκηση της Εταιρείας επανεξετάζει κατά την ημερομηνία σύνταξης κάθε ισολογισμού την ανάγκη σχηματισμού προβλέψεων και αναπροσαρμογής των υπαρχόντων, έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.8. Αναγνώριση εσόδων - εξόδων

Παροχή υπηρεσιών: Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχομένων υπηρεσιών.

Έσοδα από τόκους: Έσοδα από τόκους καταχωρούνται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους, με βάση μια χρονική αναλογία, (χρησιμοποιώντας τη μέθοδο πραγματικού επιτοκίου, το οποίο είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές εισπράξεις μέσω της αναμενόμενης ζωής του χρηματοπιστωτικού μέσου) στη καθαρή λογιστική αξία του χρηματοπιστωτικού στοιχείου.

Έξοδα: Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση.

2.9. Μισθώσεις

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

2.10. Διανομή μερισμάτων

Η διανομή των μερισμάτων στους μετόχους της εταιρείας καταχωρείται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

2.11. Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος της χρήσεως που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου. Δεν υπήρξαν ομολογίες μετατρέψιμες σε μετοχές ή άλλοι δυνητικοί τίτλοι μετατρέψιμοι σε μετοχές που είναι μειωτικοί των κερδών κατά τις περιόδους στις οποίες αναφέρονται οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, και συνεπώς δεν έχουν υπολογιστεί μειωμένα κέρδη ανά μετοχή.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία δεν εκτίθεται ιδιαίτερα σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας, λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων της. Παρόλα αυτά, υφίσταται γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρίας, το οποίο εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία του Ομίλου, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος..

(α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και συνεπώς το σύνολο των συναλλαγών της Εταιρίας διεξάγεται σε Ευρώ. Η Εταιρία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους. Συνεπώς, η εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

ii) Κίνδυνος διακύμανσης τιμών

Για την μείωση του κινδύνου των τιμών, η Εταιρία συνάπτει συμφωνίες εμπορικής συνεργασίας με πελάτες στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές συνδέονται με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Η Εταιρία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

Τα έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρίας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του Ευρώ τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές χρήσεις παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Στην λήξη της διαχειριστικής περιόδου η Εταιρεία δεν είχε δανειακές υποχρεώσεις, είτε μακροπρόθεσμες είτε βραχυπρόθεσμες.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα καθώς επίσης από ανοιχτές πιστώσεις πελατών, συμπεριλαμβανόμενων εκκρεμών απαιτήσεων και προκαθορισμένων συναλλαγών. Δεν υφίσταται πιστωτικός κίνδυνος λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Οι ανάγκες ρευστότητας της εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων. Δεν υφίσταται κίνδυνος ρευστότητας λόγω της φύσης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

3.2 Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας στο μέλλον με σκοπό να παρέχονται ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς συμμετόχους και να διατηρηθεί η ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Η Εταιρία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή διάρθρωσή μπορεί να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία.

4. Ενσώματες ακινητοποιήσεις και Άυλα περιουσιακά στοιχεία**(ποσά σε €)**

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Ενσώματα και ασώματα περιουσιακά στοιχεία					
Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	Οικόπεδα και Κτίρια	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Πάγια υπό Εκτέλεση	Ασώματα Περιουσιακά Στοιχεία	Σύνολο
Αξία Κτήσης					
Υπόλοιπα την 1η Ιανουαρίου 2017	5.060.586,94	45.881,00	0,00	330.644,66	5.437.112,60
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μειώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2017	5.060.586,94	45.881,00	0,00	330.644,66	5.437.112,60
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπα την 1η Ιανουαρίου 2017	(2.118.067,96)	(45.881,00)	0,00	(330.644,66)	(2.494.593,62)
Προσθήκες	(110.985,51)	0,00	0,00	0,00	(110.985,51)
Μειώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2017	(2.229.053,47)	(45.881,00)	0,00	(330.644,66)	(2.605.579,13)
Αναπόσβεστη Αξία την 31η Δεκεμβρίου 2017	2.831.533,48	0,00	0,00	0,00	2.831.533,48
Αναπόσβεστη Αξία την 31η Δεκεμβρίου 2016	2.942.518,99	0,00	0,00	0,00	2.942.518,99

Ενσώματα και ασώματα περιουσιακά στοιχεία

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	Οικόπεδα και Κτίρια	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Πάγια υπό Εκτέλεση	Ασώματα Περιουσιακά Στοιχεία	Σύνολο
Αξία Κτήσης					
Υπόλοιπα την 1η Ιανουαρίου 2016	5.060.586,94	45.881,00	0,00	330.644,66	5.437.112,60
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μειώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2016	5.060.586,94	45.881,00	0,00	330.644,66	5.437.112,60
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπα την 1η Ιανουαρίου 2016	(2.007.082,45)	(45.881,00)	0,00	(330.644,66)	(2.383.608,11)
Προσθήκες	(110.985,51)	0,00	0,00	0,00	(110.985,51)
Μειώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2016	(2.118.067,96)	(45.881,00)	0,00	(330.644,66)	(2.494.593,62)
Αναπόσβεστη Αξία την 31η Δεκεμβρίου 2016	2.942.518,99	0,00	0,00	0,00	2.942.518,99
Αναπόσβεστη Αξία την 31η Δεκεμβρίου 2015	3.053.504,50	0,00	0,00	0,00	3.053.504,50

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας είναι ελεύθερα από κάθε επιβάρυνση προς όφελος τρίτων.

5. Λοιπές επενδύσεις
(ποσά σε €)

Οι λοιπές επενδύσεις αποτελούνται κυρίως από επενδύσεις χαρτοφυλακίου σε εταιρείες που δεν διαπραγματεύονται σε χρηματιστηριακές αγορές και έχουν αποκτηθεί με πρόθεση διαρκούς κατοχής. Σύμφωνα με τις αρχές των Δ.Λ.Π. 32 και 39, οι εν λόγω επενδύσεις εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης τους μειωμένες με τυχόν προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Συγκεκριμένα οι λοιπές επενδύσεις κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 είχαν ως εξής:

Λοιπές Επενδύσεις	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Πάρκο Επιχειρήσεων Υψηλής Τεχνολογίας & Έρευνας «Τεχνόπολη – Ακρόπολη» Α.Ε.	100.000,00	100.000,00
Εγγυήσεις Ενοικίων	1.746,00	1.746,00

Η συμμετοχή της Εταιρείας στην ανωτέρω επιχείρηση κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 είχε ως κάτωθι:

	Ποσοστό Συμμετοχής	Χώρα Εγκατάστασης
Πάρκο Επιχειρήσεων Υψηλής Τεχνολογίας & Έρευνας «Τεχνόπολη – Ακρόπολη» Α.Ε.	3,46%	Ελλάδα

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

Η Εταιρεία έχει προβεί σε απομείωση της συμμετοχής της για την Εταιρεία «Τεχνόπολη – Ακρόπολη» Α.Ε σύμφωνα με τα οικονομικά αποτελέσματα της συγκεκριμένης Εταιρείας.

6. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις**(ποσά σε €)**

Τα υπόλοιπα των πελατών και των λοιπών εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 αναλύονται ως εξής:

Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Απαιτήσεις πελατών	14.788,88	8.056,06

Οι παραπάνω απαιτήσεις είναι βραχυπρόθεσμες και δεν απαιτείται προεξόφλησή τους κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων δεν σχηματίζεται καθώς δεν εκτιμάται ότι συντρέχει ουσιαστικός κίνδυνος μη είσπραξης των παραπάνω απαιτήσεων.

7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων**(ποσά σε €)**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων αντιπροσωπεύουν μετρητά στα ταμεία της Εταιρείας καθώς και καταθέσεις όψεως και προθεσμίας διαθέσιμες σε πρώτη ζήτηση. Η ανάλυση τους κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 είχε ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Καταθέσεις Όψεως	1.068.687,98	1.107.177,27
	1.068.687,98	1.107.177,27

8. Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά υπέρ το άρτιο**(ποσά σε €)**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός Μετοχών (τεμάχια)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Σύνολο
1 ^η Ιανουαρίου 2017	185.200	64.820,00	0,00	0,00	64.820,00
31 ^η Δεκεμβρίου 2017	185.200	64.820,00	0,00	0,00	64.820,00

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι πλήρως εξοφλημένο και διαιρείται σε εκατόν ογδόντα πέντε χιλιάδες διακόσιες (185.200) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας τριάντα πέντε λεπτών (0,35 Ευρώ). Η Εταιρεία αποφάσισε κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της που έλαβε χώρα στις 27.6.2016, τη μείωση του Μετοχικού της Κεφαλαίου κατά το ποσό των τριακοσίων εβδομήντα χιλιάδων τετρακοσίων (370.400,00) Ευρώ, με μείωση της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής της εν λόγω

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

εταιρείας από 2,35 Ευρώ σε 0,35 Ευρώ και με επιστροφή – καταβολή του εν λόγω ποσού προς τους μετόχους της Εταιρείας. Η ανωτέρω απόφαση καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 43395 στις 14.07.2016.

9. Μερίσματα

(ποσά σε €)

Κατά την 30η Μαρτίου 2018 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας πρότεινε την διανομή μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2017, 0,50 € (μεικτό ποσό), το οποίο τελεί υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων. Σύμφωνα με το το άρθρο 112 παρ. 8 του ν. 4387/2016 (ΦΕΚ Α' 85/12.05.2016) σε συνδυασμό με το άρθρο 44 παρ. 4 του νόμου 4389/2016 (ΦΕΚ Α' 94/27.05.2016), ο συντελεστής παρακράτησης φορολογίας μερισμάτων διαμορφώνεται σε 15% .

Την 30η Μαρτίου 2017 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας πρότεινε στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της τη διανομή μερίσματος ύψους 1,00 € (μικτό ποσό) ανά μετοχή. Η πληρωμή του μερίσματος έλαβε χώρα στις 29 Ιουνίου 2017.

10. Δανειακές υποχρεώσεις

(ποσά σε €)

Η Εταιρεία δεν είχε δανειακές υποχρεώσεις, είτε μακροπρόθεσμες είτε βραχυπρόθεσμες, κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

11. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

(ποσά σε €)

Με βάση το ισχύον φορολογικό πλαίσιο, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος επί των εταιρικών κερδών είναι 29%. Σύμφωνα με τον παραπάνω φορολογικό συντελεστή, ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος στον ισολογισμό της Εταιρείας αναλύεται ως κάτωθι:

	ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	0	0
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	610.769,19	630.581,32
	610.769,19	630.581,32

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	Διαφορά	
	1-Ιαν-16	(621.407,90)
Χρέωση/(Πίστωση) στην Κατάσταση αποτελεσμάτων από Αποσβέσεις		19.826,58
Χρέωση/(Πίστωση) στην Κατάσταση αποτελεσμάτων από Αποτίμηση Συμμετοχής		(29.000,00)
	31-Δεκ-16	(630.581,32)
	1-Ιαν-17	(630.581,32)
Χρέωση/(Πίστωση) στην Κατάσταση αποτελεσμάτων από Αποσβέσεις		19.812,12
Χρέωση/(Πίστωση) στην Κατάσταση αποτελεσμάτων από Αποτίμηση Συμμετοχής		0,00
	31-Δεκ-17	(610.769,19)

Την 31.12.2017, η εταιρεία δεν προέβη σε αναπροσαρμογή, καθώς η ανάλογη υποχρέωση καταργήθηκε δυνάμει του 4308/2014.

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**(ποσά σε €)**

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων μισθώσεων που λήγουν σε περισσότερους από δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία σύνταξης του Ισολογισμού. Το ποσό των παραπάνω εγγυήσεων την 31^η Δεκεμβρίου 2017 και 2016 ανέρχεται σε 125.563,85€ και 125.563,85€ αντίστοιχα.

13. Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**(ποσά σε €)**

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 αναλύονται ως εξής:

Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Πιστωτές / Επιταγές πληρωτέες μεταχρονολογημένες και λοιπές υποχρεώσεις	6.480,17	3.448,47

Οι παραπάνω υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμες και δεν απαιτείται προεξόφλησή τους κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

14. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Η Εταιρεία δεν έχει υποχρέωση σχηματισμού πρόβλεψης για παροχές στο προσωπικό λόγω εξόδου από την υπηρεσία καθώς στο τέλος της παρούσας και της προηγούμενης χρήσης δεν απασχολούσε προσωπικό.

15. Έξοδα λειτουργίας διάθεσης**(ποσά σε €)**

Τα έξοδα διάθεσης της Εταιρείας για τη χρήση 2017 και 2016 αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διάθεσης	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	8.292,00	7.768,13
Παροχές τρίτων	142.759,69	141.719,98
Φόροι – τέλη	52.458,75	53.446,38
Διάφορα έξοδα	3.553,61	83.969,30
	207.064,06	286.903,79

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

16. Έξοδα λειτουργίας διοίκησης**(ποσά σε €)**

Τα έξοδα διοίκησης της Εταιρείας για τη χρήση 2017 και 2016 αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διοίκησης	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.073,00	1.942,03
Παροχές τρίτων	35.689,92	35.429,99
Φόροι – τέλη	13.114,69	13.361,60
Διάφορα έξοδα	888,40	20.992,33
	51.766,01	71.725,95

17. Φόρος εισοδήματος**(ποσά σε €)**

Ο φόρος εισοδήματος προκύπτει μετά την αφαίρεση από το λογιστικό αποτέλεσμα των μη εκπιπτόμενων δαπανών, οι οποίες περιλαμβάνουν κυρίως προβλέψεις και δαπάνες μη αναγνωριζόμενες από τη φορολογική νομοθεσία. Οι παραπάνω δαπάνες αναμορφώνονται κατά τον υπολογισμό του φόρου εισοδήματος σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Ο συντελεστής φόρου μετρούμενος επί των λογιστικών κερδών είναι υψηλότερος του ονομαστικού συντελεστή που ισχύει, αφού τα αντίστοιχα φορολογητέα κέρδη είναι μεγαλύτερα.

Ο φόρος εισοδήματος με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017 (29%) και 2016 (29%) αντίστοιχα αναλύεται ως εξής:

Φόρος εισοδήματος	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Φόρος εισοδήματος περιόδου	40.325,66	150.206,70
Αναβαλλόμενος φόρος περιόδου	19.812,13	(9.173,42)
	60.137,79	141.033,28

Για την χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στο άρθρο 82 παραγρ. 5 του Ν. 2238/1994 και του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο εντός δέκα ημερών από την καταληκτική ημερομηνία έγκρισης του ισολογισμού της εταιρείας από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Για τη χρήση 2017, ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», διενεργείται ήδη από την Εταιρεία «BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.». Η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

18. Κέρδη ανά μετοχή

Το κέρδος ανά μετοχή υπολογίζεται με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των εκδοθέντων μετοχών της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2017 που ήταν 185.200 μετοχές (αντίστοιχα 31^η Δεκεμβρίου 2016 – 185.200 μετοχές). Για το 2017 υπολογίστηκε σε 0,7893 € ανά μετοχή σε σχέση με 1,8571€ ανά μετοχή για το 2016.

19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

(ποσά σε €)

Οι συναλλαγές, για το διάστημα από 01/01/2017 έως 31/12/2017, και τα υπόλοιπα, την 31^η Δεκεμβρίου 2017, της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από το ΔΛΠ 24, είχαν ως εξής:

	<u>Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>
Έσοδα	813.603,94
Έξοδα	6.000,00
Απαιτήσεις	14.788,88
Υποχρεώσεις	0
Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	0
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0
Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζει η εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών εταιρεία ΠΛΑΙΣΙΟ COMPUTERS Α.Ε.Β.Ε. και ενσωματώνονται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η ΠΛΑΙΣΙΟ COMPUTERS Α.Ε.Β.Ε. συμμετέχει με ποσοστό 20% στο μετοχικό κεφάλαιο της ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.

Η σύνθεση του Δ.Σ. της εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2017 ήταν η εξής:

1. Γεώργιος Κων. Γεράρδος, Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
2. Κωνσταντίνος Γεωρ. Γεράρδος, Αντιπρόεδρος
3. Δημήτρης Γεωρ. Βέργος, Μέλος
4. Νικόλαος Γεωρ. Αδαμόπουλος, Μέλος
5. Ευαγγελία Θεοδ. Γιαννοπούλου, Μέλος

20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην περιουσιακή κατάσταση των εταιρειών του Ομίλου.

Η Εταιρεία έχει λάβει Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη χωρίς επιφύλαξη, έως και τη χρήση που έληξε 31.12.2016 και έχει ελεγχθεί φορολογικά από τις φορολογικές αρχές έως και τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2009. Η χρήση που έληξε 31.12.2010 δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές, αλλά έχει παραγραφεί το δικαίωμα του δημοσίου να διενεργήσει έλεγχο. Για τη χρήση 2017, ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», διενεργείται ήδη από την Εταιρεία «BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.».

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Πλαίσιο Ακινήτων Α.Ε. έχουν ως εξής:

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2017 έως 31/12/2017)

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Πλαίσιο Ακινήτων Α.Ε.

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΑΝΕΛΕΓΚΤΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

2010

21. Προβλέψεις

Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε σχηματισμό οποιασδήποτε πρόβλεψης με εξαίρεση την πρόβλεψη που έχει σχηματιστεί για την συμμετοχή της Εταιρείας, όπως αναλύεται στη σημείωση 5.

22. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Η Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό στο τέλος της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης.

23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

24. Λογιστικές εκτιμήσεις - πολιτικές

Στις οικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017 έχουν τηρηθεί οι βασικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις του ισολογισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2016.

Κηφισιά, 30 Μαρτίου 2018

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ
& Δ/νων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ

Η Κάτοχος Άδειας Α Τάξης

Γεώργιος Γεράρδος
Α.Δ.Τ. ΑΙ 597688

Κωνσταντίνος Γεράρδος
Α.Δ.Τ. ΑΜ 082744

Αικατερίνη Βασιλάκη
ΑΔΤ ΑΒ 501431