

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ 1^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

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 **21^η Μαρτίου 2019** και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο, στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.plaisioakinitwn.gr.

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

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 2018

Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018

Στοιχεία Κατάστασης Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018

Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018

Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

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 43α του κ.ν. 2190/1920 (από 01.01.2019 ισχύουν οι διατάξεις του νόμου 4548/2018) 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 2018.

1. Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας.

Κατά την χρήση του 2018, ο κύκλος εργασιών της ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ανήλθε σε 600.000,00€, παρουσιάζοντας μείωση της τάξης του 5,45% σε σχέση με το 2017. Η προαναφερθείσα μείωση είναι αποτέλεσμα της αναπροσαρμογής των μισθωμάτων των ακινήτων που εκμεταλλεύεται η Πλαίσιο Ακινήτων που πραγματοποιήθηκε τον Φεβρουάριο της προηγούμενης χρήσης.

Σε επίπεδο κερδοφορίας, τα κέρδη προ φόρων μειώθηκαν κατά 33,15%, στα 137.918,07€. Τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν σε 16.016,32€, παρουσιάζοντας μείωση κατά 89,04% σε σχέση με το 2017. Από τα κέρδη της χρήσης 2018 προτείνεται η μη διανομή μερίσματος.

2. Οικονομική Θέση της Εταιρείας.

Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31/12/2018 ανέρχονται σε 4.503.806,42€, έναντι 4.580.390,10€ της προηγούμενης περιόδου.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 και 2017 αντίστοιχα, έχουν ως εξής:

	2018		2017	
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	<u>1.313.299,92</u>		<u>1.177.971,95</u>	
Σύνολο Ενεργητικού	4.645.046,38	28,27%	4.722.020,63	24,95%
<u>Πάγιο Ενεργητικό</u>	<u>3.331.746,46</u>		<u>3.544.048,68</u>	
Σύνολο Ενεργητικού	4.645.046,38	71,73%	4.722.020,63	75,05%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχουν διατεθεί σε Κυκλοφοριακό και Πάγιο Ενεργητικό				
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>4.503.806,42</u>		<u>4.580.390,10</u>	
Σύνολο Υποχρεώσεων	141.239,96	3188,76%	141.630,53	3234,04%
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας				
<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u>	<u>141.239,96</u>		<u>141.630,53</u>	
Σύνολο Παθητικού	4.645.046,38	3,04%	4.722.020,63	3,00%

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>4.503.806,42</u>		<u>4.580.390,10</u>	
Σύνολο Παθητικού	4.645.046,38	96,96%	4.722.020,63	97,00%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	<u>4.503.806,42</u>		<u>4.580.390,10</u>	
Πάγιο Ενεργητικού	3.331.746,46	135,18%	3.544.048,68	129,24%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει τον βαθμό χρηματοδοτήσεως των Ακίνητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια

<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	<u>1.313.299,92</u>		<u>1.177.971,95</u>	
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	15.676,11	8377,72%	16.066,68	7331,77%

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>137.918,07</u>		<u>206.321,71</u>	
Σύνολο Εσόδων	600.000,00	22,99%	634.557,34	32,51%

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

<u>Καθαρά Αποτελέσματα Χρήσης Προ Φόρων</u>	<u>137.918,07</u>		<u>206.321,71</u>	
Ίδια Κεφάλαια	<u>4.503.806,42</u>	3,06%	4.580.390,10	4,50%

Ο παραπάνω δείκτης απεικονίζει την αποδοτικότητα των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας

<u>Μικτά Αποτελέσματα</u>	<u>223.810,89</u>		<u>287.363,83</u>	
Πωλήσεις	600.000,00	37,30%	634.557,34	45,29%

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 31/12/2018 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 31/12/2018 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.

5. Διαθέσιμο Συνάλλαγμα

Η Εταιρεία στις 31/12/2018 δεν κατείχε συνάλλαγμα σε ξένο νόμισμα.

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

6. Πληροφορίες για τα χρηματοοικονομικά μέσα

Η Εταιρεία στις 31/12/2018 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 2018 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 2018 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 2018 και στην απαλλαγή του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ελεγκτών από κάθε ευθύνη.

Μετά τιμής,

Κηφισιά, 21 Μαρτίου 2019

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

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, την κατάσταση συνολικών εσόδων, 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που 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 τη 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 τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2018.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» 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, 21 Μαρτίου 2019
Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

Μπαρζού Γ. Ολυμπία
ΑΜ/ΣΟΕΛ: 21371

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ 01/01–31/12/18

(ποσά σε €)

		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		<u>01/01–31/12/18</u>	<u>01/01–31/12/17</u>
	Σημ.		
Πωλήσεις		600.000,00	634.557,34
Κόστος Πωλήσεων		(376.189,11)	(347.193,51)
Μικτό Κέρδος		223.810,89	287.363,83
Λοιπά έσοδα		184.593,98	179.046,60
Έξοδα διάθεσης	15	(212.467,87)	(207.064,06)
Έξοδα διοίκησης	16	(53.116,97)	(51.766,01)
Λοιπά (έξοδα) / έσοδα		0,00	0,00
Κέρδη προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		142.820,03	207.580,36
Χρηματοοικονομικά Έσοδα		0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά Έξοδα		(4.901,96)	(1.258,65)
Κέρδη / (Ζημιές) από συγγενείς Εταιρείες		0,00	0,00
Κέρδη προ Φόρων		137.918,07	206.321,71
Φόρος Εισοδήματος	17	(121.901,75)	(60.137,79)
Κέρδη μετά από φόρους		16.016,32	146.183,92
Ιδιοκτήτες Μητρικής		16.016,32	146.183,92
Δικαιώματα μειοψηφίας		-	-
Λοιπά Συνολικά Έσοδα Μετά από Φόρους		0,00	0,00
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα μετά από Φόρους		16.016,32	146.183,92
Ιδιοκτήτες Μητρικής		16.016,32	146.183,92
Δικαιώματα μειοψηφίας		-	-
Βασικά κέρδη ανά Μετοχή	18	0,0865	0,7893
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή		0,0865	0,7893
Μέρισμα ανά μετοχή	9	0,0000	0,5000
ΕΒΙΤΔΑ		253.805,54	318.565,87

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12-28 αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των παρόντων οικονομικών καταστάσεων

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

(ποσά σε €)

Ενεργητικό	Σημ.	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31/12/2018	31/12/2017
Μη κυκλοφοριακά στοιχεία ενεργητικού			
Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	4	2.720.547,97	2.831.533,48
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	4	0,01	0,01
Λοιπές επενδύσεις	5	101.746,00	101.746,00
Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαιτήση	11	509.452,48	610.769,19
		3.331.746,46	3.544.048,68
Κυκλοφοριακά στοιχεία ενεργητικού			
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	6	11.062,18	14.788,88
Λοιπές απαιτήσεις		9.636,41	94.495,09
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	1.292.601,33	1.068.687,98
		1.313.299,92	1.177.971,95
Σύνολο Ενεργητικού		4.645.046,38	4.722.020,63
Ίδια Κεφάλαια και Υποχρεώσεις			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	64.820,00	64.820,00
Αποθεματικά και κέρδη Εις Νέον		4.438.986,42	4.515.570,10
		4.503.806,42	4.580.390,10
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	14.188,94	6.480,17
Υποχρεώσεις από φόρους		1.487,17	9.586,51
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	10	0,00	0,00
		15.676,11	16.066,68
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		4.645.046,38	4.722.020,63

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12-28 αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των παρόντων οικονομικών καταστάσεων

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

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 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
Διανεμηθέντα μερίσματα	0,00	0,00	(185.200,00)	(185.200,00)
Καθαρή θέση λήξης περιόδου (την 31^η Δεκεμβρίου 2017)	64.820,00	0,00	4.515.570,10	4.580.390,10
Καθαρή θέση έναρξης περιόδου (την 1η Ιανουαρίου 2018)	64.820,00	0,00	4.515.570,10	4.580.390,10
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα Μετά από Φόρους	0,00	0,00	16.016,32	16.016,32
Διανεμηθέντα μερίσματα	0,00	0,00	(92.600,00)	(92.600,00)
Καθαρή θέση λήξης περιόδου (την 31η Δεκεμβρίου 2018)	64.820,00	0,00	4.438.986,42	4.503.806,42

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12-28 αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των παρόντων οικονομικών καταστάσεων

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε €)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01/01/18-31/12/18	01/01/17-31/12/17
<u>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Κέρδη προ φόρων	137.918,07	206.321,71
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	110.985,51	110.985,50
Προβλέψεις	0,00	0,00
Συναλλαγματικές διαφορές	0,00	0,00
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	4.901,96	1.258,65
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	88.585,38	(101.227,91)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	7.708,77	3.031,70
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(4.901,96)	(1.258,65)
Καταβεβλημένοι φόροι	(28.684,39)	(72.400,29)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	316.513,34	146.710,71
<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	0,00
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	0,00	0,00
<u>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00
Πληρωμές για μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00
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	(92.600,00)	(185.200,00)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(92.600,00)	(185.200,00)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	223.913,34	(38.489,29)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	1.068.687,98	1.107.177,27
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	1.292.601,33	1.068.687,98

Οι σημειώσεις στις σελίδες 12-28 αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των παρόντων οικονομικών καταστάσεων

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

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 31.12.2018, 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 (51) 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 21^η Μαρτίου 2019, 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 Διερμηνειών 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 2017 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 Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόστηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

ΔΛΠ / ΔΠΧΑ	Ημερομηνία εφαρμογής
ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά εργαλεία»	1 Ιανουαρίου 2018
ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»	1 Ιανουαρίου 2018
Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 -2016), (ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΛΠ 28 «Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»)	1 Ιανουαρίου 2018
ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων»	1 Ιανουαρίου 2018
ΕΔΔΠΧΑ 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές»	1 Ιανουαρίου 2018

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά εργαλεία»

Το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά εργαλεία» αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά εργαλεία: Αναγνώριση και Αποτίμηση» για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018 και επηρεάζει πρωτίστως την ταξινόμηση και επιμέτρηση, την απομείωση και τη λογιστική αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών εργαλείων. Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 δεν αναμένεται να επιφέρει καμία επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

Το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά το ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις κατασκευής», ΔΛΠ 18 «Έσοδα» και όλες τις σχετικές διερμηνείες για έσοδα από συμβόλαια με πελάτες, εκτός αν αυτά τα συμβόλαια εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων για τον προσδιορισμό των εσόδων από συμβάσεις με πελάτες.

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

Σύμφωνα με το ΔΧΠΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται στο ποσό, το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών σε έναν πελάτη, εκτός από τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων (φόρος προστιθέμενης αξίας, λουιτοί φόροι επί των πωλήσεων). Επίσης, το πρότυπο ορίζει τη λογιστική παρακολούθηση των επιπρόσθετων εξόδων για την ανάληψη μιας σύμβασης και των άμεσων εξόδων που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της σύμβασης αυτής. Τα μεταβλητά ποσά περιλαμβάνονται στο τίμημα και υπολογίζονται είτε με τη μέθοδο της «αναμενόμενης αξίας», είτε με τη μέθοδο του «πιο πιθανού ποσού».

Μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει έσοδα όταν (ή καθώς) ικανοποιεί την υποχρέωση εκτέλεσης μιας σύμβασης, μεταβιβάζοντας τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που έχει υποσχεθεί στον πελάτη. Ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του αγαθού ή της υπηρεσίας, εάν έχει τη δυνατότητα να κατευθύνει τη χρήση και να αντλεί ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από αυτό το αγαθό ή την υπηρεσία. Ο έλεγχος μεταβιβάζεται κατά τη διάρκεια μιας περιόδου ή σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 15 δεν αναμένεται να επιφέρει καμία επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

ΔΛΠ / ΔΠΧΑ	Ημερομηνία εφαρμογής	Έγκριση από την Ε.Ε.
ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»	1 Ιανουαρίου 2019	Ναι
ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»	1 Ιανουαρίου 2019	Ναι
ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σε θέματα φορολογίας εισοδήματος»	1 Ιανουαρίου 2019	Ναι
ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»	1 Ιανουαρίου 2019	Όχι
Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων», ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες», ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος», ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»)	1 Ιανουαρίου 2019	Όχι
ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση σχεδίου καθορισμένων παροχών, Περικοπή ή Διακανονισμός»	1 Ιανουαρίου 2019	Όχι
Τροποποιήσεις αναφορών στο Πλαίσιο Κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων (έκδοση 29 Μαρτίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020	Όχι
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων (έκδοση 22 Οκτωβρίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020	Όχι
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και το ΔΛΠ 8: Ορισμός Σημαντικότητας (έκδοση 31 Οκτωβρίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020	Όχι

Από τις τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους, αναμένεται να υπάρξει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019):

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. 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. Ο λογιστικός χειρισμός από την πλευρά του εκμισθωτή δεν αλλάζει ουσιαστικά, καθώς, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης.

Η Εταιρεία θα εφαρμόσει το νέο πρότυπο χρησιμοποιώντας τη μέθοδο σωρευτικής επίδρασης, σύμφωνα με την οποία τα συγκριτικά στοιχεία του προηγούμενου έτους δεν θα επαναδιατυπωθούν. Η Εταιρεία θα εφαρμόσει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16 κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Βάσει αυτής της προσέγγισης, η Εταιρεία α) θα αναγνωρίσει μια υποχρέωση την οποία θα επιμετρά στην παρούσα αξία όπως προκύπτει από την προεξόφληση των μισθωμάτων που απομένουν να πληρωθούν με το επιπλέον επιτόκιο δανεισμού που ίσχυε κατά την ημέρα της αρχικής εφαρμογής και β) θα αναγνωρίσει ένα δικαίωμα χρήσης παγίου επιμετρώντας το δικαίωμα αυτό σε ένα ποσό το οποίο θα ισούται με την αντίστοιχη υποχρέωση που θα αναγνωρισθεί.

Αναφορικά με τις επιλογές και τις εξαιρέσεις που επιτρέπονται βάσει του ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία είναι πιθανόν να ακολουθήσει την παρακάτω προσέγγιση:

- Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και οι υποχρεώσεις από μισθώσεις θα παρουσιάζονται χωριστά στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.
- Η Εταιρεία επιπλέον θα χρησιμοποιήσει την εξαίρεση που παρέχεται από το πρότυπο αναφορικά με τον προσδιορισμό των μισθώσεων. Αυτό πρακτικά σημαίνει πως θα εφαρμοστούν οι απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 σε όλες τις συμβάσεις που ήταν σε ισχύ κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 και είχαν αναγνωρισθεί ως μισθώσεις με βάση το ΔΛΠ 17 και την ΕΔΔΠΧΑ 4.
- Επιπλέον η Εταιρεία θα χρησιμοποιήσει τις εξαιρέσεις του προτύπου αναφορικά με τις μισθώσεις με εναπομένουσα διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής του προτύπου και για τις μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας.

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 16, θα έχει τα ακόλουθα αποτελέσματα για την Εταιρεία:

- Κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 16, οι υποχρεώσεις που απορρέουν από συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων σχετίζονται κυρίως με μίσθωση χώρου καταστήματος και θα εμφανίζεται ως περιουσιακό στοιχείο με δικαιώματα χρήσης και υποχρεώσεις από μισθώσεις στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Ως εκ τούτου, αναμένεται σημαντική αύξηση στο σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά την πρώτη εφαρμογή, λόγω της κεφαλαιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και την αναγνώριση των αντίστοιχων υποχρεώσεων.
- Η φύση των εξόδων που σχετίζονται με αυτή τη μίσθωση επίσης θα μεταβληθεί καθώς το ΔΠΧΑ 16 αντικαθιστά το λειτουργικό κόστος μίσθωσης με κόστος απόσβεσης για τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και έξοδο τόκου επί των υποχρεώσεων που απορρέουν. Αυτό θα οδηγήσει σε βελτίωση των «Λειτουργικών κερδών προ χρηματοοικονομικών και επενδυτικών δραστηριοτήτων, αποσβέσεων και απομειώσεων» (EBITDA).
- Στην κατάσταση ταμειακών ροών, το μέρος της αποπληρωμής μισθωμάτων που αφορά κεφάλαιο αναμένεται να μειώσει τις καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες και δεν θα περιλαμβάνεται πλέον στις καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες. Το μέρος της αποπληρωμής μισθωμάτων που αφορά τόκους θα εξακολουθήσει να περιλαμβάνεται στις καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες, το σύνολο των οποίων θα αυξηθεί.

Η πραγματική επίδραση της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 θα εξαρτηθεί από το επιτόκιο προεξόφλησης του Ομίλου Πλαίσιο κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, τον προσδιορισμό των συμβάσεων μίσθωσης που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του νέου προτύπου κατά την ημερομηνία αυτή και την τελική αξιολόγηση του Ομίλου Πλαίσιο για τη διάρκεια της μίσθωσης, ιδιαίτερα όσον αφορά την εξάσκηση τυχόν δικαιωμάτων ανανέωσης και τερματισμού.

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

Βάσει των ανωτέρω, η Εταιρεία προέβη σε ανάλυση της αναμενόμενης επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 την 1 Ιανουαρίου 2019 καθώς και στην εκτιμώμενη επίπτωση στην εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης 2019.

Συνοπτικά, με βάση την τρέχουσα εκτίμηση της διοίκησης, η επίδραση από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 αναμένεται να είναι ως εξής:

Εκτιμώμενη επίδραση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2019:

- Αύξηση στο σύνολο των περιουσιακών στοιχείων λόγω κεφαλαιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και αναγνώρισης υποχρέωσης από μισθώσεις, σε ένα εύρος από 1,2 εκ. € έως 1,5 εκ. € για την εταιρεία.

Εκτιμώμενη επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων για το 2019:

- Στην κατάσταση αποτελεσμάτων, οι αποσβέσεις αναμένεται να αυξηθούν σε ένα εύρος από 200 χιλ. € έως 300 χιλ. € και οι «χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα» αναμένεται να αυξηθούν σε ένα εύρος από 40 χιλ. € έως 50 χιλ. €. Η μείωση των εξόδων από ενοίκια αναμένεται να οδηγήσει σε βελτίωση των «λειτουργικών κερδών προ χρηματοοικονομικών και επενδυτικών δραστηριοτήτων, αποσβέσεων και απομειώσεων» που θα κυμαίνεται σε ένα εύρος από 240 χιλ. € έως 340 χιλ. €. Η εκτιμώμενη επίδραση αφορά αποκλειστικά τις υφιστάμενες συμβάσεις κατά την 1 Ιανουαρίου 2019.

Το νέο λογιστικό πρότυπο για τις μισθώσεις, δεν έχει σημαντικό αντίκτυπο για την Εταιρεία ως εκμισθωτή.

ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σε θέματα φορολογίας εισοδήματος»

Η Εταιρεία 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 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

Δεν αναμένεται, οι λοιπές τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.2. Ενσώματα & Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημία απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση στοιχείων ακινήτων και εξοπλισμού.

Μεταγενέστερες δαπάνες είτε περιλαμβάνονται στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή όταν κριθεί πιο κατάλληλο αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν θεωρείται πιθανόν πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία μεγαλύτερα από αυτά που αρχικά αναμένονταν σύμφωνα με την αρχική απόδοση του στοιχείου παγίου ενεργητικού και υπό την προϋπόθεση ότι το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν πραγματοποιείται. Δαπάνες που απαιτούνται για την ανάπτυξη και αναβάθμιση του λογισμικού κεφαλαιοποιούνται.

Η γη δεν αποσβένεται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο με ισόποσες ετήσιες επιβαρύνσεις στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου, έτσι ώστε να διαγραφεί το κόστος στην υπολειμματική του αξία. Η αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των στοιχείων παγίου ενεργητικού είναι ως εξής:

➤ Κτίρια

30 χρόνια

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

- 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 Εταιρίας 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 5 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 Εταιρία 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 ουσιωδώς 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 ζημιές 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 ζημιές 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 εκπεστές 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

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

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 Εταιρία 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, απεικονίζονται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16 αναλύεται στη σημείωση 2.1.

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.

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

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.

(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 €)

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

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 2018	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 2018	5.060.586,94	45.881,00	0,00	330.644,66	5.437.112,60
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπα την 1η Ιανουαρίου 2018	(2.229.053,47)	(45.881,00)	0,00	(330.644,66)	(2.605.579,13)
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 2018	(2.340.038,98)	(45.881,00)	0,00	(330.644,66)	(2.716.564,64)
Αναπόσβεστη Αξία την 31η Δεκεμβρίου 2018	2.720.547,97	0,00	0,00	0,00	2.720.547,97
Αναπόσβεστη Αξία την 31η Δεκεμβρίου 2017	2.831.533,48	0,00	0,00	0,00	2.831.533,48

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

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

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

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 Δ.Π.Χ.Α. 9, 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 2018 είχαν ως εξής:

Λοιπές Επενδύσεις	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</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 2018 είχε ως κάτωθι:

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

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 2018 αναλύονται ως εξής:

Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Απαιτήσεις πελατών	11.062,18	14.788,88

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 €)**

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

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 2018 είχε ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2018	31/12/2017
Καταθέσεις Όψεως	1.292.601,33	1.068.687,98
	1.292.601,33	1.068.687,98

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 2018	185.200	64.820,00	0,00	0,00	64.820,00
31 ^η Δεκεμβρίου 2018	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 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 21η Μαρτίου 2019 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας πρότεινε την μη διανομή μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2018, το οποίο τελεί υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Την 30η Μαρτίου 2018 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας πρότεινε στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της τη διανομή μερίσματος ύψους 0,50 € (μικτό ποσό) ανά μετοχή. Σύμφωνα με 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%. Η πληρωμή του μερίσματος έλαβε χώρα στις 13 Ιουλίου 2018.

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 €)

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος για τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 και 31η Δεκεμβρίου 2017 αναλύεται ως κάτωθι:

	ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	0	0
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	509.452,48	610.769,19
	509.452,48	610.769,19

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	Διαφορά	
	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)
	1-Ιαν-18	(610.769,19)
Χρέωση/(Πίστωση) στην Κατάσταση αποτελεσμάτων από Αποσβέσεις		85.881,34
Χρέωση/(Πίστωση) στην Κατάσταση αποτελεσμάτων από Αποτίμηση Συμμετοχής		15.435,38
	31-Δεκ-18	(509.452,49)

Την 31.12.2018, η εταιρεία δεν προέβη σε αναπροσαρμογή, καθώς η ανάλογη υποχρέωση καταργήθηκε δυνάμει του 4308/2014.

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 23 του Νόμου 4579/2018, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος των νομικών προσώπων στην Ελλάδα θα μειωθεί σταδιακά από το 29% έως το 25% στα έτη 2019-2022.

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 2018 και 2017 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 2018 αναλύονται ως εξής:

Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Πιστωτές / Επιταγές πληρωτέες μεταχρονολογημένες και λοιπές υποχρεώσεις	14.188,94	6.480,17

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

14. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

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 2018 και 2017 αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διάθεσης	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	9.068,67	8.292,00
Παροχές τρίτων	147.946,18	142.759,69
Φόροι – τέλη	52.724,54	52.458,75
Διάφορα έξοδα	2.728,48	3.553,61
	212.467,87	207.064,06

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

Τα έξοδα διοίκησης της Εταιρείας για τη χρήση 2018 και 2017 αναλύονται ως εξής:

Έξοδα διοίκησης	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.267,17	2.073,00
Παροχές τρίτων	36.986,55	35.689,92
Φόροι – τέλη	13.181,13	13.114,69
Διάφορα έξοδα	682,12	888,40
	53.116,97	51.766,01

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 2018 (29%) και 2017 (29%) αντίστοιχα αναλύεται ως εξής:

Φόρος εισοδήματος	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Φόρος εισοδήματος περιόδου	20.585,04	40.325,66
Αναβαλλόμενος φόρος περιόδου	101.316,71	19.812,13

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

121.901,75

60.137,79

Με βάση τις διατάξεις του άρθρου 23 του Νόμου 4579/2018, ο συντελεστής φόρου εισοδήματος των νομικών προσώπων στην Ελλάδα θα μειωθεί σταδιακά από το 29% έως το 25% στα έτη 2019-2022. Βάσει του IAS 12, η σχετική επίπτωση λογιστικοποιήθηκε στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2018 σύμφωνα με το φορολογικό συντελεστή που αναμένεται να εφαρμοσθεί στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος είχε υπολογιστεί με τον τρέχοντα συντελεστή 29% το ποσό του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εξόδου θα ανέρχονταν σε ποσό 40 χιλ. € (ο αναβαλλόμενος φόρος-έξοδο θα διαμορφωνόταν σε 20 χιλ. €). Τα κέρδη μετά από φόρους και η καθαρή θέση της Εταιρείας θα εμφανίζονταν αυξημένα κατά 82 χιλ. €. 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 2018, ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», διενεργείται ήδη από την Εταιρεία «ΒΔΟ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.». Η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

18. Κέρδη ανά μετοχή

Το κέρδος ανά μετοχή υπολογίζεται με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των εκδοθέντων μετοχών της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2018 που ήταν 185.200 μετοχές (αντίστοιχα 31^η Δεκεμβρίου 2017 – 185.200 μετοχές). Για το 2018 υπολογίστηκε σε 0,0865 € ανά μετοχή σε σχέση με 0,7893€ ανά μετοχή για το 2017.

19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

(ποσά σε €)

Οι συναλλαγές, για το διάστημα από 01/01/2018 έως 31/12/2018, και τα υπόλοιπα την 31^η Δεκεμβρίου 2018, της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από το ΔΛΠ 24, είχαν ως εξής:

	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Έσοδα	784.593,98
Έξοδα	6.000,00
Απαιτήσεις	11.062,18
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.

ΠΛΑΙΣΙΟ Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (για την περίοδο από 01/01/2018 έως 31/12/2018)

Η σύνθεση του Δ.Σ. της εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2018 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 εταιριών 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 2018, 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:

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 2018 έχουν τηρηθεί οι βασικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις του ισολογισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017.

Κηφισιά, 21 Μαρτίου 2019

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