



ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2022

Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση	Σελίδα
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	2
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	5
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων:	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Σ1
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	Σ1
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	Σ1
2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα	Σ1
2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης ('Δ.Π.Χ.Α.')	Σ2
2.4 Ανώματες Ακίνητοποιήσεις	Σ2
2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό	Σ2
2.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σ3
2.7 Μετοχικό Κεφάλαιο	Σ3
2.8 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	Σ3
2.9 Αναγνώριση εσόδων/ εξόδων	Σ3
2.10 Συμφωνία Παραχώρησης	Σ3
2.11 Φόρος Εισοδήματος	Σ3
2.12 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σ4
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ	Σ4
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	Σ4
5 ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Σ4
6 ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	Σ4
7 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	Σ5
8 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	Σ5
9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	Σ6
10 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	Σ6
11 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	Σ6
12 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΤΡΙΤΩΝ	Σ6
13 ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ	Σ6
14 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	Σ6
15 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	Σ6
16 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	Σ7
17 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	Σ7
18 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	Σ7
ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31.12.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Κτίρια, εγκαταστάσεις κτηρίων, τεχνικά έργα	5	14.026	-
Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5	15.949	-
Ασώματες ακινητοποιήσεις	6	4.566.042	3.942.864
Αυλα Περιουσιακά Στοιχεία- Λογισμικό	5	7.136	-
Δοσμένες Εγγυήσεις		6.969	-
		4.610.122	3.942.864
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις	7	249.032	268.953
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	11.178.480	12.194.192
		11.427.512	12.463.145
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		16.037.634	16.406.009
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	16.750.000	16.750.000
Ζημιές εις νέο		(817.245)	(495.899)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		15.932.755	16.254.101
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές - Πιστωτές	10	79.741	135.270
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	10	7.679	3.280
Φόρος εισοδήματος & τελη επιτηδεύματος	10	-	1.000
Υποχρεώσεις σε ασφαλιστικά ταμεία	10	7.459	2.358
Εξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	10	10.000	10.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		104.879	151.908
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		16.037.634	16.406.009

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2022	31.12.2021
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	11	(42.357)	-
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	12	(185.346)	(93.103)
Παροχές τρίτων	13	(41.991)	(11.520)
Φόροι-Τέλη		(3.651)	3.285
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	14	(41.582)	(2.756)
Αποσβέσεις		(6.392)	-
Λοιπά Έσοδα/ (Έξοδα) Εκμετάλλευσης	15	(27)	(4.902)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(321.346)	(108.997)
(Ζημιές) προ φόρων		(321.346)	(108.997)
Φόρος Εισοδήματος	16	-	-
(Ζημιές) μετά από φόρους (Α)		(321.346)	(108.997)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους			
Λοιπά Συνολικά (Έξοδα)/ Έσοδα		-	-
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Β)		-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικές Ζημιές μετά από φόρους (Α)+(Β)		(321.346)	(108.997)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

<u>Σημείωση</u>	<u>Μετοχικό Κεφάλαιο</u>	<u>Ζημιά εις νέο</u>	<u>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</u>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	4.500.000	(386.902)	4.113.098
Καταβεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο	12.250.000	-	12.250.000
Ζημιά μετά από φόρους	-	(108.997)	(108.997)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	16.750.000	(495.899)	16.254.101
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	16.750.000	(495.899)	16.254.101
Ζημιά μετά από φόρους	-	(321.346)	(321.346)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	16.750.000	(817.245)	15.932.755

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Χρήση που έληξε την	
	31.12.2022	31.12.2021
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>		
(Ζημίες) προ φόρων	(321.346)	(108.997)
Προσαρμογή κερδών / (ζημιών) προ φόρων	-	-
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	12.952	(268.953)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(47.029)	135.270
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(355.423)	(242.681)
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>		
Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(660.289)	(3.942.864)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(660.289)	(3.942.864)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες</u>		
Καταβολή Μετοχικού Κεφαλαίου (Καθαρά από έξοδα)	-	12.250.000
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-	12.250.000
Καθαρή μείωση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων	(1.015.712)	8.064.455
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	12.194.192	1.155.699
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	11.178.480	9.220.154

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Στις 23.07.2018 συστάθηκε η εταιρεία Θριάσιο Εμπορευματοικό Κέντρο Α.Ε. («ΘΕΚ ΑΕ») από τους αρχικούς της μετόχους την ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. και τη GOLDAIR Cargo Α.Ε. με ποσοστά συμμετοχής 80% και 20% αντίστοιχα. Τα ποσοστά αυτά αναμορφώθηκαν σε 60% για την ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. και 40% για τη GOLDAIR Cargo Α.Ε. στις 10.12.2021, σύμφωνα με την υπογεγραμμένη σύμβαση πώλησης και μεταβίβασης μετοχών μεταξύ της ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. και της GOLDAIR Cargo Α.Ε. σε συνέχεια της από 27.05.2021 και της από 15.11.2021 αποφάσεων της Γ.Σ.Μ. Ο κύριος του έργου είναι η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία ΓΛΙΑΟΣΕ Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Σιδηροδρομικής Περιουσίας. Στις 30.07.2018 η εταιρεία ΘΕΚ ΑΕ υπέγραψε Σύμβαση Παραχώρησης με τη ΓΛΙΑΟΣΕ, η οποία κυρώθηκε με το νόμο Ν.4574/2018 από τη Βουλή των Ελλήνων. Με τον ν.4991/2022 (ΦΕΚ 211/Β/14.11.2022) κυρώθηκε η από 30.03.2022 υπογεγραμμένη Συμφωνία Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης. Σύμφωνα με τη Σύμβαση Παραχώρησης, η ΘΕΚ Α.Ε. ως Παραχωρησιούχος έχει το δικαίωμα της ίδρυσης, της μελέτης, της αδειοδότησης, της κατασκευής, της λειτουργίας και της εκμετάλλευσης του Εμπορευματοικού και Διαμετακομιστικού Κέντρου συνδυασμένων μεταφορών στο Θριάσιο Πεδίο, σε Ακίνητο έκτασης 588 στρεμμάτων για 37 έτη, με δυνατότητα επέκτασης για επιπλέον 23 έτη. Η έναρξη της παραχώρησης είναι η ημερομηνία κατά την οποία η παραχώρηση τίθεται σε ισχύ σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στη Σύμβαση Παραχώρησης. Η επένδυση για το έργο ανέρχεται σε 177 εκατομμύρια ευρώ, η χρηματοδότηση της οποίας θα πραγματοποιηθεί από ίδια κεφάλαια και από δανεισμό. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο ορίστηκε σε €1.000.000,00. Σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης παραχώρησης υπάρχει πρόβλεψη για ελάχιστη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου σε ποσοστό 30% του συνολικού, προ της Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης («ΗΕΙΠ»). Ήδη μέχρι σήμερα έχουν εγκριθεί από την εταιρεία και καταβληθεί από τους μετόχους αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου ύψους €16.750.000. Το ήδη καταβληθέν μετοχικό κεφάλαιο υπερβαίνει το ποσοστό 30% που ορίζεται από τη Σύμβαση Παραχώρησης. Μετά την ΗΕΙΠ, οι αυξήσεις του Μετοχικού Κεφαλαίου, έως του ποσού των €36.114.000 (Δεσμευτική Επένδυση), θα γίνονται με καταβολές σύμφωνα με το Χρονοδιάγραμμα Καταβολής της Δεσμευτικής Επένδυσης. Στο πλαίσιο ελέγχου της Σύμβασης Παραχώρησης περί μη ύπαρξης κρατικής ενίσχυσης, η Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού (DG Comp) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, με την από 06.01.2021 επιστολή της προς τις Ελληνικές Αρχές, έθεσε τους όρους, η ενσωμάτωση των οποίων στη Σύμβαση Παραχώρησης θα επιφέρει την απόφαση έγκρισης της Επιτροπής. Αποτέλεσμα των ανωτέρω ήταν η σύνταξη της Συμφωνίας Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης με βάση τις προτεινόμενες τροποποιήσεις που αναφέρονταν στην ανωτέρω επιστολή. Εν συνεχεία, η Συμφωνία Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης εγκρίθηκε από τη DG Comp και το Ελεγκτικό Συνέδριο και στις 30.03.2022 υπογράφηκε από τα συμβαλλόμενα μέρη. Πλέον η Συμφωνία Τροποποίησης της Σ.Π. κυρώθηκε με τον ν. 49491/22 από τη Βουλή των Ελλήνων. Στη συνέχεια η ΘΕΚ θα εκπληρώσει το σύνολο των προϋποθέσεων της Σύμβασης Παραχώρησης, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί, προκειμένου να επιτευχθεί η Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης («ΗΕΙΠ»). Το Έργο θα υλοποιηθεί σε δύο περιόδους, την Περίοδο Τ1 και την Περίοδο Τ2. Η έναρξη των εργασιών για την Περίοδο Τ1 βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με την εκπλήρωση των ανωτέρω, ενώ η ολοκλήρωσή της θα υλοποιηθεί σε διάστημα είκοσι-τεσσάρων (24) μηνών από αυτή. Μέχρι σήμερα δεν έχει συντελεστεί η Έναρξη Ισχύος της Παραχώρησης, καθώς εκκρεμεί η ολοκλήρωση ενεργειών προκειμένου να τεθεί σε ισχύ η Συμφωνία Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι στο πλαίσιο του αντικείμενου των Πρόδρομων Εργασιών που είχαν ανατεθεί στον Κατασκευαστή του Έργου, στις 02.06.2022 εκδόθηκε από την αρμόδια διεύθυνση του Υπουργείου Περιβάλλοντος η έγκριση περιβαλλοντικών όρων του Έργου. Επιπλέον και σε συνέχεια των ήδη υλοποιημένων Πρόδρομων Εργασιών, η ΘΕΚ Α.Ε. θα εξετάσει την ανάθεση πρόσθετων Πρόδρομων Εργασιών στον Κατασκευαστή του Έργου, ανάλογα με τις εξελίξεις των εκκρεμοσών ενεργειών.

Η έδρα της Εταιρείας μεταφέρθηκε επί της Κηφισίας 100 & Μαραθωνοδρόμου 83, Μαρούσι. Η εταιρεία καταχωρίστηκε την 11.09.2018 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1468604. Έχει αριθμό ΓΕΜΗ 147046201000. Η διάρκεια της Εταιρείας έχει οριστεί σε 70 έτη.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας συμπεριλαμβάνονται στις ενσωπιοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εταιριών της Goldair και ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και οι βασικές λογιστικές αρχές έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 11/08/2023 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας. Η τρέχουσα χρήση αφορά στην περίοδο από 01.01.2022 έως 31.12.2022 και τα συγκριτικά στοιχεία αφορούν στην περίοδο 01.01.2021 έως 31.12.2021.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι βασικές λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά την σύνταξη των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., παρατίθενται παρακάτω.

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από τη διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα Δ.Π.Χ.Α. που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (Σ.Δ.Λ.Π.). Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά την διάρκεια της περιόδου αναφοράς.

Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η εφαρμογή υποκειμενικής κρίσης, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων αναφορικά με την απομείωση αξίας απαιτήσεων. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις, και οι αποκλίσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση επί των οικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία δεν προέβη στην πρόωπη εφαρμογή κάποιου Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου, νέων προτύπων, τροποποιήσεων αυτών και διερμηνειών. Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

2.2. Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Η διοίκηση εκτιμά ότι θα υπάρξει θετική έκβαση σχετικά με την ολοκλήρωση των εκκρεμοσών ενεργειών και ότι η διαδικασία επίτευξης της Ημερομηνίας Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης θα προχωρήσει απρόσκοπτα. Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους.

2.3. Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης ('Δ.Π.Χ.Α.')

Διάφορα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικά για τις λογιστικές περιόδους που αρχίζουν είτε την τρέχουσα χρήση είτε μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας για την επίδραση αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων των προτύπων και διερμηνειών έχει ως εξής:

Α) Τροποποιήσεις προτύπων που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), τα οποία είναι υποχρεωτικά για τις λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1η Ιανουαρίου 2022 ή μεταγενέστερα:

Τίτλος, Ημερομηνία εφαρμογής – ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την
ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής», 1 Ιανουαρίου 2022-30 Ιουνίου 2022
Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»), 1 Ιανουαρίου 2022
ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση», 1 Ιανουαρίου 2022
ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο», 1 Ιανουαρίου 2022
ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαγγελίες συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης», 1 Ιανουαρίου 2022

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις που είναι υποχρεωτικές για την τρέχουσα χρήση δεν έχουν εφαρμογή στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση 2022.

Β) Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που δεν έχουν τεθεί σε ισχύ κατά την τρέχουσα χρήση:

Τίτλος, Ημερομηνία εφαρμογής – ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023:
ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες», 1 Ιανουαρίου 2023
ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών», 1 Ιανουαρίου 2023
ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων», 1 Ιανουαρίου 2023
ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Ανάβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή», 1 Ιανουαρίου 2023
ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Διεθνής Φορολογική Αναμόρφωση - Άξονας 2 μοντέλων», 1 Ιανουαρίου 2023
Δ.Π.Χ.Α. 4 (Τροποποίηση) «Παράταση της προσωρινής απαλλαγής από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α.9», 1 Ιανουαρίου 2023*
ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023), 1 Ιανουαρίου 2023
ΔΠΧΑ 17 (Τροποποιήσεις) «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» πρώτη εφαρμογή, ΔΠΧΑ 17 & ΔΠΧΑ 9 - Συγκριτική πληροφόρηση, 1 Ιανουαρίου 2023
ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Υποχρεώσεις μισθώσεων κατά την πώληση και επαναμισθώση», 1 Ιανουαρίου 2024
ΔΛΠ7 & ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) Χρηματοδοτικές διευθετήσεις με προμηθευτές, 1 Ιανουαρίου 2024
ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα», 1 Ιανουαρίου 2024

Τα ανωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, λόγω του ότι η Εταιρεία δεν έχει ξεκινήσει τη λειτουργία της.

2.4. Ανώματες Ακινήτοποιησεις

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται μεμονωμένα, αναγνωρίζονται στο κόστος κατά την αρχική τους αναγνώριση. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, τα άυλα περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στο κόστος μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης. Δεν αναγνωρίζονται εσωτερικώς δημιουργούμενα άυλα στοιχεία.

Στα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας, αναγνωρίζεται το "δικαίωμα" που αποκτάται βάσει της Σύμβασης Παραχώρησης.

Η Εταιρεία, κάνοντας χρήση της Διερμηνείας 12 των ΔΠΧΑ, αναγνωρίζει το άυλο περιουσιακό στοιχείο από τη σύμβαση παραχώρησης, στο βαθμό που αποκτά δικαίωμα να χρεώνει τους χρήστες των υποδομών. Η αναγνώριση του άυλου "δικαιώματος", γίνεται βάσει της μεθόδου του ποσοστού ολοκλήρωσης. Περαιτέρω, το περιουσιακό στοιχείο υπόκειται σε α) απόσβεση που διενεργείται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της παραχώρησης 37 έτη, με δυνατότητα επέκτασης για επιπλέον 23 έτη και θα ξεκινήσει με την ολοκλήρωση του έργου, και β) σε έλεγχο απομείωσης.

2.5. Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό

Η δαπάνη για αγορά λογισμικού, το οποίο θα επιφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία για διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους, καταχωρίζεται ως άυλο στοιχείο του ενεργητικού.

Η συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζεται ως έξοδο όταν πραγματοποιείται η δαπάνη. Αντίθετα, οι δαπάνες που βελτιώνουν ή επιμηκύνουν την απόδοση των προγραμμάτων λογισμικού, πέραν των αρχικών τεχνικών προδιαγραφών, ή αντίστοιχα τα έξοδα μετατροπής λογισμικού ενσωματώνονται στο κόστος κτήσεως του άυλου παγίου με απαραίτητη προϋπόθεση να μπορούν να μετρηθούν με αξιοπιστία.

Η εταιρεία εκτιμά αν η ωφέλιμη ζωή ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου είναι ορισμένης διάρκειας ή απροσδιόριστη και αν είναι ορισμένης διάρκειας, τη διάρκεια των ετών ή τον αριθμό των παραγωγικών μονάδων ή όμοιων μονάδων που αποτελούν εκείνη την ωφέλιμη ζωή. Ο λογιστικός χειρισμός για ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο βασίζεται στην ωφέλιμη ζωή του.

Ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο με ωφέλιμη ζωή ορισμένης διάρκειας αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης και ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένεται αλλά ελέγχεται για απομείωση ετησίως ή συχνότερα εάν γεγονότα ή μεταβολές των περιστάσεων υποδεικνύουν ότι ενδέχεται να απομειωθεί.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το λογισμικό επιμετρούται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης.

Οι αποσβέσεις λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 5 έτη.

Το λογισμικό αποσβένεται όταν:

- (α) έχει πωληθεί ή
- (β) όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεση του λογισμικού.

Το κέρδος ή η ζημία από την πώληση του λογισμικού, προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης, αν υπάρχει, και της λογιστικής αξίας του λογισμικού. Η εταιρεία έχει αποσβέσει πλήρως το λογισμικό της.

2.6 Ενσώματα πάγια - Χρηματοοικονομικά Μέσα

Ενσώματα Πάγια

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα, οι βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων, τα κτίρια, ο μηχανολογικός εξοπλισμός, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός της επιχείρησης επιμετρούνται αρχικά στο ιστορικό κόστος κτήσεώς τους. Μεταγενέστερα, τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο ιστορικό κόστος μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους.

Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει και τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων πλέον κόστος δανεισμού.

Επιπλέον δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην επιχείρηση και το κόστος τους μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν πραγματοποιείται.

Τα αικόπεδα δεν αποσβένονται.

Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσώματων παγίων λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν τη μέση ωφέλιμη ζωή των παγίων και είναι οι ακόλουθοι τόσο για την τρέχουσα χρήση όσο και για την προηγούμενη:

Συντελεστές Απόσβεσης:	2022	2021
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	5%	5%
Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων	Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και διάρκειας της μίσθωσης	Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και διάρκειας της μίσθωσης
Κτίρια	4%	4%
Μηχανολογικός εξοπλισμός	10%	10%
Μεταφορικά μέσα	15%	15%
Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	10%- 20%	10%- 20%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων, επανεξετάζονται στο τέλος κάθε χρήσης.

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβούν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (ζημία απομείωσης) καταχωρίζεται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας του ενσώματου παγίου στοιχείου, μειωμένης κατά τις δαπάνες για την πώληση του, και της αξίας λόγω χρήσης του (value in use).

Τα κέρδη ή οι ζημιές από πώληση παγίων όπως προκύπτουν από τη σύγκριση της αναπόσβεστης αξίας και του τμήματος, εμφανίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Ένα ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο αποαναγνωρίζεται και η λογιστική του αξία διαγράφεται, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Δ.Λ.Π. 16, κατά την πώληση ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία. Το ακίνητο μπορεί να διατεθεί μέσω συμφωνίας πώλησης ή μίσθωσης (ως εκμισθωτής) ή δωρεάς.

Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου λειτουργεί το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Για να ταξινομηθεί και να αποτιμηθεί ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο αποσβεσμένο κόστος πρέπει να δημιουργούνται ταμειακές ροές που αποτελούν «αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή είναι γνωστή ως SPPI ("solely payments of principal and interest") κριτήριο και γίνεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Η επιχείρηση δεν διαθέτει περιουσιακά στοιχεία που να αποτιμώνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 ούτε κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση τους κατά την αρχική αναγνώριση.

α) Απαιτήσεις από Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες του επιχειρήσης.

Η επιχείρηση δεν έχει πελάτες και κατά συνέπεια απαιτήσεις από πελάτες κατά τη χρήση 2022.

β) Λοιπά Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού

Τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού αφορούν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος και περιλαμβάνουν κυρίως λοιπές απαιτήσεις από χρεώστες.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιορισθεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται στην κατηγορία "Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος".

Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αφορούν σε Λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (πλην λοιπών φόρων και ασφαλιστικών εισφορών), Υποχρεώσεις προς προμηθευτές, Υποχρεώσεις μισθώσεων και Δανειακές Υποχρεώσεις που παρουσιάζονται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

2.6.a. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση εξόδων και αξίας χρήσεως (παρούσα αξία χρηματοοργάνων που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της Διοίκησης για τις μελλοντικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών.

Οι ζημίες απομείωσης καταχωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν. Τα περιουσιακά στοιχεία επανεκτιμώνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

2.6. β. Απομείωση Αξίας μη Περιουσιακών Στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν αόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση εξόδων και αξίας χρήσεως (παρούσα αξία χρηματοοργάνων που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της Διοίκησης για τις μελλοντικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημίες απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν. Τα περιουσιακά στοιχεία επανεκτιμώνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

Προκαταβολές δαπανών και λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Οι προκαταβολές αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης (καταβαλλόμενα ποσά). Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αρχικό κόστος κτήσης, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλεμένου και τυχόν ζημίες απομείωσης.

Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και ανακτήσιμης αξίας.

Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία

2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ταμειακά ισοδύναμα θεωρούνται τα ταμεία, οι μη δεσμευμένες καταθέσεις στην Κεντρική Τράπεζα, οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων και άμεσα ρευστοποιήσιμα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με αρχική διάρκεια μικρότερη των τριών μηνών.

2.8. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια.

Άμεσα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, στις ζημίες εις νέον.

2.9. Αναγνώριση εσόδων/ εξόδων

Στην παρούσα χρήση δεν έχει ξεκινήσει δραστηριότητα η εταιρεία και ως εκ τούτου η λογιστική αρχή του εσόδου θα διαμορφωθεί σε επόμενη χρήση. Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν καθίστανται δεδουλευμένα.

2.10. Συμφωνία Παραχώρησης

Η Εταιρεία έχει αναλάβει, δυνάμει της από 30.07.2018 σύμβασης παραχώρησης, το δικαίωμα της ίδρυσης, της μελέτης, της αδειοδότησης, της κατασκευής και της λειτουργίας του Εμπορευματοικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου (το «Έργο»). Σε συνέχεια της επιστολής που έλαβαν οι Ελληνικές Αρχές από τη Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (DG Comp), αναφορικά με τις τροποποιήσεις που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη στη Σύμβαση Παραχώρησης, ώστε να μην τεθεί ζήτημα ύπαρξης κρατικών ενισχύσεων, τα μέρη συνέταξαν τη Συμφωνία Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης. Σε αυτή συμπεριλήφθηκαν οι ανωτέρω τροποποιήσεις, εγκρίθηκε από το Ελεγκτικό Συνέδριο και στη συνέχεια υπογράφηκε. Η Συμφωνία Τροποποίησης της Σ.Π. κυρώθηκε με τον ν. 4949/22 από τη Βουλή των Ελλήνων. Σε εκτέλεση της υπογεγραμμένης Σύμβασης Παραχώρησης, και σύμφωνα με την από 28.02.2020 απόφαση της ΓΣ της ΘΕΚ ΑΕ, όπως αυτή ανακλήθηκε ή παρατάθηκε, πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της ΘΕΚ Α.Ε., με καταβολή μετρητών συνολικού ποσού €15,75 εκατ. (€ 12,6 εκατ. από την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ και €3,15 εκατ. από την ΓΚΟΛΑΝΤΑΙΑΡ ΚΑΡΓΚΟ ΑΕ). Η καταβολή πραγματοποιήθηκε σε δύο τμηματικές καταβολές. Η πρώτη καταβολή ποσού ύψους €3,5 εκατ. πραγματοποιήθηκε στις 02.09.2020 και η δεύτερη ύψους €12,25 εκατ. στις 26.03.2021.

Κατά τα λοιπά και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που επιβάλλονται από τη Σύμβαση Παραχώρησης, η ΘΕΚ Α.Ε. είναι σε θέση να εκπληρώσει το σύνολο των υποχρεώσεών της, ώστε με την εκπλήρωση των προϋποθέσεων για την θέση σε ισχύ των τροποποιήσεων της Σύμβασης Παραχώρησης, να επέλθει η Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος του Έργου («ΗΕΙΠ»). Το Έργο θα υλοποιηθεί σε δύο φάσεις, την Περίοδο Τ1 και την Περίοδο Τ2. Η έναρξη των εργασιών για την Περίοδο Τ1 συναρτάται με την ΗΕΙΠ, η οποία εκτιμάται ότι θα επιτευχθεί εντός του Δ' Τριμήνου του 2023 ή του Α' Τριμήνου του 2024. Στο πλαίσιο των Πρόδρομων Εργασιών που η ΘΕΚ ΑΕ είχε αναθέσει στον Κατασκευαστή του Έργου και μελετών / φακέλων που υποβλήθηκαν στους αρμόδιους φορείς, μέχρι σήμερα έχουν εκδοθεί:

Α. Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας του Έργου.

Β. Η περιβαλλοντική αδειοδότηση του Έργου.

Δεδομένου ότι στην ως άνω συμφωνία παραχώρησης από την κρατική εταιρεία ΓΑΙΑΟΣΣΕ ΑΕ (κύριος του έργου-"ΚτΕ") και τον εκ τρίτου συμβαλλόμενο, Ελληνικό Δημόσιο, στην Εταιρεία (Παραχωρησιούχος) πληρούνται οι παρακάτω δύο συνθήκες, η Εταιρεία έκανε χρήση της Διερμηνείας 12 των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ):

i. ο Κύριος του Έργου ελέγχει ή ρυθμίζει τις υπηρεσίες τις οποίες πρέπει να παρέχει ο φορέας εκμετάλλευσης της υποδομής και σε ποιους πρέπει να την παρέχει και ii. ο Κύριος του Έργου ελέγχει μέσω ιδιοκτησίας, το σύνολο των δικαιωμάτων που παραχωρήθηκαν στην Εταιρεία για το Έργο. Σύμφωνα με την ως άνω διερμηνεία (ΕΔΔΧΠ 12), το Εμπορευματικό Κέντρο που θα δημιουργηθεί, δε θα αναγνωριστεί ως ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός της Εταιρείας (Παραχωρησιούχος), επειδή η σύμβαση της συμφωνίας παραχώρησης, δε χορηγεί στην Εταιρεία (Παραχωρησιούχος), το δικαίωμα να ελέγχει τη χρήση της υποδομής υπηρεσιών κοινής ωφέλειας. Η Εταιρεία (Παραχωρησιούχος), έχει πρόσβαση για τη λειτουργία της υποδομής με σκοπό την παροχή των υπηρεσιών εμπορευματικών μεταφορών, σύμφωνα με τους όρους που ορίζονται στη σύμβαση.

Η Εταιρεία "αμείβεται" με ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο το οποίο συνίσταται στο δικαίωμα να εισπράττει αντάλλαγμα για την εκμετάλλευση του Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου. Το εισπραχθέν ή εισπρακτέο αντάλλαγμα, αναγνωρίζεται αρχικά στην εύλογη αξία του. Η Εταιρεία, κάνοντας χρήση της Διερμηνείας 12 των ΔΠΧΑ, αναγνωρίζει το άυλο περιουσιακό στοιχείο από τη σύμβαση παραχώρησης, καθώς και έσοδο, στο βαθμό που αποκτά δικαίωμα να χρεώνει τους χρήστες των υποδομών. Η αναγνώριση του άυλου δικαιώματος, γίνεται βάσει της μεθόδου του ποσοστού ολοκλήρωσης. Περαιτέρω, το περιουσιακό στοιχείο υπόκειται σε α) απόσβεση που διενεργείται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της παραχώρησης (37 έτη, με δυνατότητα επέκτασης για επιπλέον 23 έτη) και θα ξεκινήσει με την ολοκλήρωση του έργου, και β) σε έλεγχο απομείωσης.

2.11. Φόρος Εισοδήματος

Η βάση υπολογισμού του πληρωτέου φόρου εισοδήματος είναι τα φορολογητέα κέρδη της χρήσης. Τα φορολογητέα κέρδη διαφέρουν από τα κέρδη προ φόρων που εμφανίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων λόγω της εξαιρέσης εσόδων ή δαπανών τα οποία θα φορολογηθούν ή θα εκπέσουν φορολογικά σε επόμενες χρήσεις. Επίσης εξαιρούνται τα αφορολόγητα έσοδα και οι δαπάνες οι οποίες δεν αναγνωρίζονται φορολογικά προς έκπτωση. Ο πληρωτέος φόρος εισοδήματος της Εταιρείας υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που είναι σε ισχύ ή ουσιασώς σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Δεδομένης της καθυστέρησης έναρξης της δραστηριότητας της επιχείρησης, η Εταιρεία δεν έχει φορολογικές υποχρεώσεις λόγω έλλειψης εσόδων κατά τη διάρκεια της χρήσης.

2.12. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν α) Τη μητρική ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. που κατέχει την πλειοψηφία, αλλά παύει να ασκεί Διοίκηση από 10.12.2021, β) Το μέτοχο μειοψηφίας ΓΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε. που από 10.12.2021 ασκεί Διοίκηση, γ) Εταιρείες που ελέγχει η μητρική, με τις οποίες η Εταιρεία τελεί υπό κοινό έλεγχο, δ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και ε) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών Δ.Σ. και Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Στην τρέχουσα Χρήση δεν υπήρξαν σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς, πιστωτικό, συναλλαγματικό και λοιπούς κινδύνους καθώς η δραστηριότητά της δεν έχει ακόμα ξεκινήσει.

5 ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2022	Κτίρια, εγκαταστάσεις κτιρίων, τεχνικά έργα	Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ασώματες ακινητοποιήσεις	Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία- Λογισμικό	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο έναρξης	-	-	3.942.864	-	3.942.864
Αγορές / Προσθήκες	17.412	17.749	623.178	8.341	658.339
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	17.412	17.749	4.566.042	8.341	4.601.203
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο έναρξης	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	(3.385)	(1.801)	-	(1.206)	(5.186)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2022	(3.385)	(1.801)	-	(1.206)	(5.186)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022	14.026,43	15.948,83	4.566.042,22	7.135,55	4.696.017,48

6 ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

	31.12.2022	31.12.2021
Αμοιβές Προσωπικού	1.565.413	1.397.324
Μελέτες	388.150	388.150
Νομικές Υπηρεσίες	945.171	750.461
Συμβουλευτικές Υπηρεσίες	629.225	517.935
Τραπεζικά έξοδα & προμήθειες	813.375	664.285
Λοιπές Δαπάνες	81.603	81.603
Πρόδρομες Εργασίες	143.106	143.106
ΣΥΝΟΛΟ	4.566.042	3.942.864

Στις ασώματες ακινητοποιήσεις η Εταιρεία, αναγνωρίζει το "δικαίωμα" που αποκτάται βάσει της Σύμβασης Παραχώρησης κάνοντας χρήση της Διερμηνείας 12 των ΔΠΧΑ.

Καθώς το έργο δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν έχει ξεκινήσει η λειτουργία του, δεν διενεργούνται αποσβέσεις.

7 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως :

	31.12.2022	31.12.2021
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου)	500	500
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	242.925	268.453
Λοιπές απαιτήσεις & προκαταβολές	5.607	-
ΣΥΝΟΛΟ	249.032	268.953

Οι απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο αφορούν σε επιστρεπταίο ΦΠΑ που για το διάστημα από 1.11.2021-30.11.2022.

8 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Καταθέσεις Όψεως	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ταμείο	11.177.560	12.194.192
	920	-
	<u>11.178.480</u>	<u>12.194.192</u>

Ο λογαριασμός όψεως της Εταιρείας είναι άτακος.

9 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Η εταιρεία συστάθηκε την 23.07.2018. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο ορίζεται σε ποσό €1 εκατ. διαιρούμενο σε 100.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €10 έκαστη. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο καταβλήθηκε την 26.07.2018. Τα έξοδα αρχικού μετοχικού κεφαλαίου ύψους €1.080, εμφανίζονται στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων, μειωτικά του μετοχικού κεφαλαίου.

Την 24.04.2019 η Γ.Σ. αποφάσισε την αύξηση του Μ.Κ. κατά €15,75 εκατ. (προθεσμία καταβολής Α.Μ.Κ. 30.07.2019 που παρατάθηκε έως 30.09.2019, σύμφωνα με την απόφαση της Ε.Γ.Σ. 25.07.2019).

Η Γενική Συνέλευση της 30.09.2019 ακύρωσε την ανωτέρω αναφερόμενη Α.Μ.Κ. λόγω της καθυστέρησης έκδοσης της απόφασης από τη DG Comp και ώστε να μην παρέλθει η προθεσμία καταβολής, με ταυτόχρονη απόφαση για εκ νέου αύξηση μετοχικού κεφαλαίου για το ίδιο ποσό. Η εν λόγω αύξηση είχε βάσει νόμου προθεσμία καταβολής την 31.12.2019 και παρατάθηκε έως 29.02.2020, σύμφωνα με την απόφαση της Ε.Γ.Σ. 30.12.2019.

Την 28.02.2020, η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, ακύρωσε την ανωτέρω αναφερόμενη Α.Μ.Κ. λόγω της καθυστέρησης έκδοσης της απόφασης από τη DG Comp και ώστε να μην παρέλθει η προθεσμία καταβολής, με ταυτόχρονη απόφαση για εκ νέου αύξηση μετοχικού κεφαλαίου για το ίδιο ποσό. Η εν λόγω αύξηση είχε βάσει νόμου προθεσμία καταβολής την 30.06.2020 και παρατάθηκε έως 10.10.2020, σύμφωνα με την απόφαση της Ε.Γ.Σ. 29.06.2020.

Την 09.10.2020, η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, αποφάσισε τη μερική ακύρωση της από 28.02.2020 απόφασης για αύξηση του Μ.Κ. ως προς το ποσό €12,25 εκατ. Ταυτόχρονα αποφασίστηκε αύξηση κατά €12,25 εκατ. με προθεσμία καταβολής την 31.12.2020.

Το ποσό των €3,5 εκατ. κατατέθηκε την 02.09.2020 και η πιστοποίηση της καταβολής ολοκληρώθηκε την 04.11.2020.

Την 30.12.2020, η Γενική Συνέλευση αποφάσισε την παράταση της προθεσμίας καταβολής του Μ.Κ. ποσού €12,25 εκατ., της από 09.10.2020 απόφασης, ορίζοντας νέα προθεσμία την 27.03.2021. Το εν λόγω ποσό κατατέθηκε την 26.03.2021 και η πιστοποίηση της καταβολής ολοκληρώθηκε την 31.03.2021.

	Αριθμός Μετοχών	Καταβληθέν Μετοχικό Κεφάλαιο
1 Ιανουαρίου 2021	450.000	4.500.000
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.225.000	12.250.000
31 Δεκεμβρίου 2021	<u>1.675.000</u>	<u>16.750.000</u>
1 Ιανουαρίου 2022	1.675.000	16.750.000
31 Δεκεμβρίου 2022	<u>1.675.000</u>	<u>16.750.000</u>

10 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις για την κλειόμενη χρήση 2022 έχουν ύψος €104.879 (2021:151.908) και αφορούν σε έξοδα νομικής υποστήριξης, μελέτες μηχανικών, διοικητικά και χρηματοοικονομικά έξοδα σχετικά με την υλοποίηση του έργου του Θριασίου.

11 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Η εταιρία ξεκίνησε να απασχολεί έμμισθο προσωπικό τον Φεβρουάριο 2022. Στις 31/12/2022 απασχολούσε 2 άτομα με μισθωτή σχέση εργασίας πλήρους απασχόλησης με κόστος μισθοδοσίας για το 2022 €42.357.

12 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΤΡΙΤΩΝ

Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων της τρέχουσας χρήσης, περιλαμβάνουν εκτός των άλλων αμοιβές υπηρεσιών Διευθύνοντος Συμβούλου και μελών Δ.Σ, τεχνικής, λογιστικής και γραμματειακής υποστήριξης, υπηρεσιών καθαρισμού.

13 ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ

Οι παροχές τρίτων κατά τη χρήση 2022 αφορούν κυρίως σε έξοδα ενοικίων, συντηρήσεις & επισκευές, ενοίκιο μεταφορικών μέσων και έξοδα τηλεπικοινωνιών.

14 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα αφορούν σε εξόδων λειτουργίας, μετακινήσεων, αναλωσίμων γραφείου, των τραπεζικών εξόδων καθώς και των εξόδων προβολής και διαφήμισης. Η αύξησή του σχέση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται στην αύξηση των αναγκών λειτουργίας της επιχείρησης

15 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ

Τα Λοιπά Έξοδα Εκμετάλλευσης αφορούν κυρίως σε προσαύξηση ασφαλιστικών εισφορών.

16 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία στην τρέχουσα χρήση έχει φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν σχηματίζει πρόβλεψη αναβαλλόμενης φορολογίας. Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό, το οποίο θα προέκυπτε αν είχε χρησιμοποιηθεί ο μέσος σταθμικός φορολογικός συντελεστής της Εταιρείας ως εξής:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
(Ζημιές) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	(321.346)	(108.997)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	70.696	23.979
Φόρος επί μόνιμων διαφορών	(1.998)	(638)
Αναβαλλόμενος φόρος που δεν αναγνωρίστηκε στη φορολογική ζημιά χρήσης	(68.698)	(23.342)
ΣΥΝΟΛΟ	-	-

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης και ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φορολογικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, καθώς δεν έχει έσοδα και ως εκ τούτου εντάσσεται στην εξαιρέση του άρθρου 65α του Νόμου 4174/2013. Μετά τη φορολογική ρύθμιση (Ν.4799/2021), ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων κατά το έτος 2022 είναι 22%, όπως και κατά το 2021. Επιπλέον για το 2022 απαλλάσσεται από το τέλος επιτηδεύματος σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις (άρθρο 180 του ν. 4972/2022 και Α. 1040/2023),

17 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Η κύρωση της τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης έγινε με τον ν. 4991/2022. Στη συνέχεια η ΘΕΚ Α.Ε., μετά την θέση σε ισχύ των τροποποιήσεων της Σύμβασης Παραχώρησης, οφείλει να καταβάλλει στον Κύριο του Έργου, ποσό € 10 εκατ. ως πρώτη δόση του Αρχικού Ανταλλάγματος, βάσει της Σύμβασης Παραχώρησης

Δεν υφίστανται αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2022 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της κατά την 31.12.2022.

18 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

α) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

	<u>31.12.2022</u>		<u>31.12.2022</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.	-	-	-	3.448
ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε.	-	13.640	-	138.406
ΣΥΝΟΛΟ	0	13.640	-	141.854
	<u>31.12.2021</u>		<u>31.12.2021</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.	-	53.008	-	91.081
ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε.	-	-	-	-
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ	-	-	-	96
ΣΥΝΟΛΟ	0	53.008	-	91.178

Η εταιρία στην κλειόμενη χρήση κεφαλαιοποίησε έξοδα από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στις ασώματες ακινητοποιήσεις ύψους €65.090,00 με την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ και ύψους €94.000,00 με την ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ ΑΕ.

β) ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τη χρήση 2022 καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ύψους € 133.059, ενώ για το 2021 ύψους € 63.645.

19 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Στις 28.02.2023 δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ 195/Α' ο νόμος 4982 Ίδρυση, ανάπτυξη, διαχείριση και λειτουργία των Επιχειρηματικών Πάρκων - Ενιαίο πλαίσιο ρύθμισης για τους φορείς Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων και άλλες διατάξεις για την ενίσχυση της ανάπτυξης. Η ΘΕΚ ΑΕ αποφάσισε την υποβολή αιτήματος στην Διεύθυνση Αδειοδότησης Επιχειρήσεων και Επιχειρηματικών Πάρκων της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων για την έγκριση ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας (ΕΠΜΜΜ) σύμφωνα με τις προβλέψεις του εν λόγω νόμου. Ήδη ο ΚτΕ έχει εγκρίνει, με την από 20.02.2023, υπ' αριθμόν 368, απόφασή του Διοικητικού Συμβουλίου του, το νέο Σχέδιο Γενικής Διάταξης του Εμπορευματοικού Κέντρου.

Αναφορικά με την Έναρξη Ισχύος Παραχώρησης, εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί μέχρι το τέλος του Δ' Τριμήνου 2023 ή το Α' Τρίμηνο 2024, καθώς εκτιμάται ότι θα έχουν εκπληρωθεί τόσο οι προϋποθέσεις αδειοδότησης του ΕΠΜΜΜ όσο και της Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης.

Τα ανωτέρω γεγονότα δεν αναμένεται να επιφέρουν κάποια άμεση σημαντική επίδραση στην εικόνα των χρημ/κών καταστάσεων της επιχείρησης.

Αθήνα, 11 Αυγούστου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ
ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΚΑΛΛΙΝΙΚΟΣ
ΚΑΛΙΝΚΟ-ΚΑΛΛΙΝΙΚΟΣ ΑΠΟΣΤ.
Α.Δ.Τ. ΑΚ 203 126

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΜΑΓΚΛΑΡΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 087 572

ΠΑΝΕΘΥΜΙΤΑΚΗ ΔΙΟΝΥΣΙΑ
Α.Δ.Τ. ΑΡ 080 580
Α.Μ. ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. 0099157 Α' ΤΑΞΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε.

ΠΡΟΣ ΤΗΝ

ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας προς έγκριση τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας οι οποίες έχουν συνταχθεί με βάση τα Δ.Π.Χ.Α. και αφορούν τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022. Επιπλέον θέτουμε προς έγκριση τις βασικές λογιστικές αρχές με βάση τις οποίες συντάχθηκαν οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Διευκρινιστικά για τα στοιχεία αυτά, όπως και γενικότερα για την πορεία της Εταιρείας και τις προσπάθειες που καταβλήθηκαν από το Δ.Σ., σας γνωστοποιούμε τα ακόλουθα:

ΓΕΝΙΚΑ

Η Εταιρεία «ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ», με το διακριτικό τίτλο «Θ.Ε.Κ. Α.Ε.» ιδρύθηκε στις 23 Ιουλίου 2018 και είναι εγκαταστημένη πλέον στο Δήμο Αμαρουσίου. Η διεύθυνση των γραφείων της είναι Κηφισίας 100 & Μαραθωνοδρόμου 83, Τ.Κ. 151 25, Μαρούσι. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι: <https://www.thriasiologistics.gr/>. Η επιχείρηση δεν διατηρεί υποκαταστήματα.

Οι αρχικοί μέτοχοι της ΘΕΚ Α.Ε. είναι η εταιρεία ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. και η εταιρεία ΓΚΟΛΝΤΑΙΑΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε. με ποσοστά συμμετοχής 80% και 20% αντίστοιχα, ποσοστά που τροποποιήθηκαν σύμφωνα με την από 27.05.2021 Απόφαση Γενικής Συνέλευσης των μετόχων σε 60% και 40% αντίστοιχα.

Σκοπός της Εταιρείας είναι η δημιουργία εμπορευματικού και διαμετακομιστικού κέντρου στο Θριάσιο Πεδίο. Ο Κύριος του Έργου (ΚτΕ) είναι η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία ΓΑΙΑΟΣΕ Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Σιδηροδρομικής Περιουσίας. Στις 30.07.2018 η εταιρεία ΘΕΚ ΑΕ υπέγραψε Σύμβαση Παραχώρησης με τη ΓΑΙΑΟΣΕ, η οποία κυρώθηκε με το νόμο Ν.4574/2018 (ΦΕΚ Α' 191 / 13.11.2018) από τη Βουλή των Ελλήνων. Σύμφωνα με τη Σύμβαση Παραχώρησης, η ΘΕΚ Α.Ε. ως Παραχωρησιούχος έχει το δικαίωμα της ίδρυσης, της μελέτης, της αδειοδότησης, της κατασκευής, της λειτουργίας και της εκμετάλλευσης του Εμπορευματικού και Διαμετακομιστικού Κέντρου συνδυσασμένων μεταφορών στο Θριάσιο Πεδίο, σε Ακίνητο έκτασης 588 στρεμμάτων.

Στο πλαίσιο ελέγχου της Σύμβασης Παραχώρησης περί μη ύπαρξης κρατικής ενίσχυσης, η Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού (DG Comp) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, έθεσε τους όρους, η ενσωμάτωση των οποίων στη Σύμβαση Παραχώρησης θα επιφέρει την απόφαση έγκρισης της Επιτροπής. Οι όροι που τέθηκαν έχουν γίνει αποδεκτοί από τη ΘΕΚ ΑΕ και έχει ήδη συνταχθεί η συμφωνία τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης. Τα μέρη υπέγραψαν τη συμφωνία τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης την 30^η Μαρτίου 2022.

Με το ν. 4991/2022 (ΦΕΚ 211/Β/14.11.2022) κυρώθηκε από τη Βουλή των Ελλήνων η από 30.03.2022 υπογεγραμμένη Συμφωνία Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης.

Η επένδυση για το έργο ανέρχεται σε 177 εκατομμύρια ευρώ, κατόπιν και του πλέον πρόσφατου ενημερωμένου χρηματοοικονομικού μοντέλου της εταιρείας (Σεπτέμβριος 2021). Η χρηματοδότηση της εταιρείας θα προέλθει από ίδια κεφάλαια και από δανεισμό. Το καταβληθέν Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας σήμερα αντιστοιχεί σε ποσό ύψους €16.750.000, κατόπιν της τελευταίας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που ολοκληρώθηκε στις 31.03.2021.

Μέχρι σήμερα δεν έχει συντελεστεί η Έναρξη Ισχύος της Παραχώρησης, καθώς εκκρεμεί η ολοκλήρωση ενεργειών προκειμένου να τεθεί σε ισχύ η συμφωνία τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης. Εκτιμάται ότι η συμφωνία τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης είναι εφικτό να τεθεί σε ισχύ μέχρι το τέλος του τρέχοντος έτους, ώστε η ΘΕΚ ΑΕ να εκπληρώσει το σύνολο των υποχρεώσεων της προκειμένου να επέλθει η Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης («ΗΕΙΠ»). Το Έργο θα υλοποιηθεί σε δύο περιόδους, την Περίοδο Τ1 και την Περίοδο Τ2. Η έναρξη των εργασιών για την Περίοδο Τ1 θα ολοκληρωθεί σε διάστημα είκοσι-τεσσάρων (24) μηνών από την επίτευξη της ΗΕΙΠ.

Η εταιρία δεν δραστηριοποιείται σε τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Για την κατάρτιση της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της κλειόμενης χρήσης, όπως και της συνημμένης Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος, εφαρμόστηκαν οι λογιστικές αρχές, όπως αυτές παρουσιάζονται αναλυτικά στις σημειώσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και ο έλεγχος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 έχει ανατεθεί στην ελεγκτική εταιρεία "Deloitte A.E." .

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου της ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε.

Η τρέχουσα χρήση αφορά στην περίοδο 01.01.2022-31.12.2022 και η συγκρίσιμη περίοδος αφορά στην προηγούμενη εταιρική χρήση 2021.

Το Μετοχικό Κεφάλαιο ανέρχεται σε €16.750.000, καταμετρημένο σε 1.675.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας 10 ευρώ εκάστη. Η εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Η μετοχική της σύνθεση έχει ως εξής:

ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε.	αρ. μετοχών	1.005.000	ποσοστό 60%	αξίας	10.050.000€
ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε.	“ “	670.000	“ 40%	“	6.700.000€
Σύνολο	“ “	1.675.000	“ 100%	“	16.750.000€

Το ενεργητικό της Εταιρείας ανέρχεται σε €16,04 εκατ. εκ των οποίων τα €4,57 εκατ. αφορούν σε ασώματες ακινητοποιήσεις, οι 37,1 χιλ. σε πάγια, οι 6,9 χιλ. σε εγγυήσεις, οι 249 χιλ. σε απαιτήσεις (κατά βάση επιστρεπτέο ΦΠΑ) και τα €11,18 εκατ. σε ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Η Εταιρεία δεν έχει ξεκινήσει δραστηριότητα επομένως έχει μηδενικά έσοδα.

Το σύνολο των δαπανών για τη χρήση 2022 ανήλθε σε €322 χιλ. (αμοιβές, μισθοδοσία, λειτουργικές και διοικητικές δαπάνες κλπ.), ποσό που αποτελεί και τις ζημιές της Χρήσης, ενώ οι κεφαλαιοποιημένες δαπάνες της χρήσης ανήλθαν σε 660 χιλ. έναντι 818 χιλ. την προηγούμενη χρήση. Το σύνολο ιδίων κεφαλαίων ανέρχεται σε €15,93 εκατ., σύμφωνα με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α).

Η Εταιρεία απασχολούσε 2 άτομα με μισθωτή σχέση εργασίας κατά την 31.12.2022. Σημειώνεται η παρουσία δανειζόμενου προσωπικού από την τράπεζα Πειραιώς και από την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ μέχρι 15.12.2022.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΟΥ

Η Εταιρεία έχει αναλάβει, δυνάμει της από 30.07.2018 υπογεγραμμένης σύμβασης παραχώρησης, το δικαίωμα της ίδρυσης, της μελέτης, της αδειοδότησης, της κατασκευής και της λειτουργίας του Εμπορευματικού Κέντρου Θριασίου Πεδίου (το «Έργο»).

Κατόπιν εξέτασης των εγγράφων του έργου από τη Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού (DG Comp) της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η DG Comp με επιστολή της στις 6.01.2021 ζήτησε αλλαγή σε όρους της σύμβασης παραχώρησης, ώστε αυτή να μην ενέχει στοιχεία Κρατικής Ενίσχυσης.

Τα νέα δεδομένα εξετάστηκαν από τους δύο Μετόχους, οι οποίοι συμφώνησαν στην τροποποίηση της σχετικής σύμβασης με ενσωμάτωση των προτεινόμενων αλλαγών της DG Comp. Σε συνέχεια αυτού του γεγονότος, η ΘΕΚ ΑΕ, απέστειλε σχετική επιστολή στις 27.05.2021.

Η ΘΕΚ ΑΕ συνεργάστηκε με τον ΚτΕ για τη διαμόρφωση του σχεδίου της τροποποιημένης Σύμβασης Παραχώρησης, σύμφωνα με τις προτεινόμενες αλλαγές της ανωτέρω επιστολής της DG Comp και στις 25.06.2021 και 22.07.2021 (αποστολή συμπληρωματικών στοιχείων) υποβλήθηκε από τις Ελληνικές Αρχές στην DG Comp. Η Επιτροπή, με την από 25.10.2021 επιστολή, απάντησε στις Ελληνικές Αρχές ότι η Σύμβαση Παραχώρησης, όπως έχει τροποποιηθεί, δεν περιέχει στοιχεία κρατικής ενίσχυσης. Ακολούθησε έγκριση της Συμφωνίας Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης από το Ελεγκτικό Συνέδριο (Πράξη 095/2022 του Ζ' Κλιμακίου της 15.02.2022) και εν συνεχεία στις 30.03.2022 υπεγράφη από τα συμβαλλόμενα μέρη. Η Συμφωνία Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης κυρώθηκε με το ν.4991/2022 από την Βουλή των Ελλήνων .

Σε εκτέλεση της υπογεγραμμένης Σύμβασης Παραχώρησης και σύμφωνα με την από 28.02.2020 απόφαση της ΓΣ της ΘΕΚ ΑΕ, όπως αυτή ανακλήθηκε ή παρατάθηκε (βλ. πρακτικά Γενικών Συνελεύσεων της 09.10.2020 και της 30.12.2020), πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της ΘΕΚ Α.Ε., με καταβολή μετρητών συνολικού ποσού €15,75 εκατ. (€ 12,6 εκατ. από την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. και €3,15 εκατ. από την ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε.). Η καταβολή πραγματοποιήθηκε σε δύο τμηματικές καταβολές. Η πρώτη καταβολή πραγματοποιήθηκε στις 02.09.2020 και ήταν ποσού €3,5 εκατ. και η δεύτερη στις 26.03.2021 ποσού €12,25 εκατ.. Σημειώνεται ότι το έως σήμερα καταβληθέν συνολικό ποσό του μετοχικού κεφαλαίου ανέρχεται στο ποσό των €16.750.000, το οποίο υπερβαίνει σε ποσοστό του 30% του Δεσμευτικής Επένδυσης που οφείλουν να καταβάλουν οι μέτοχοι της εταιρείας σύμφωνα με τη Σύμβαση παραχώρησης. Μετά την Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης, οι αυξήσεις του Μετοχικού Κεφαλαίου, έως του ποσού των €36.114.000, θα γίνεται με καταβολές σύμφωνα με το Χρονοδιάγραμμα Καταβολής της Δεσμευτικής Επένδυσης.

Κατά τα λοιπά και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που επιβάλλονται από τη Σύμβαση Παραχώρησης, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει, η ΘΕΚ Α.Ε. είναι σε θέση να εκπληρώσει το σύνολο των υποχρεώσεών της, ώστε να επέλθει η ημερομηνία έναρξης του Έργου. Το Έργο θα υλοποιηθεί σε δύο περιόδους, την Περίοδο Τ1 και την Περίοδο Τ2. Η έναρξη των εργασιών για την Περίοδο Τ1 εκτιμάται ότι θα επιτευχθεί έως το τέλος του 2023. Επιπλέον και σε συνέχεια των ήδη υλοποιημένων Πρόδρομων Εργασιών, η ΘΕΚ Α.Ε. θα εξετάσει την ανάθεση πρόσθετων Πρόδρομων Εργασιών στον κατασκευαστή του έργου, ανάλογα με τις εξελίξεις των εκκρεμοσών ενεργειών.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και λοιπούς κινδύνους καθώς η δραστηριότητά της δεν έχει ακόμα ξεκινήσει.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Συμπληρώνοντας την εικόνα της Εταιρείας για το 2022, πρέπει επίσης να γίνει αναφορά στους ακόλουθους δείκτες:

- Δείκτης άμεσης ρευστότητας 10.792,99%
- Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης 100,66%
- Δείκτης συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια 0,66%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς ίδια κεφάλαια 28,94%
- Δείκτης κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 71,25%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 28,75%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων 15.047,13%
- Δείκτης συνόλου υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού 0,66%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο παθητικού 99,34%
- Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια -2,02%

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα με αυτήν μέρη, αφορούν κυρίως σε συναλλαγές με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. και την ΓΚΟΛΑΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε. και εντάσσονται στη συνήθη επιχειρηματική της δραστηριότητα, που έχουν συνομολογηθεί με όρους αγοράς. Περαιτέρω αναφορά και ανάλυση των συναλλαγών αυτών περιλαμβάνεται στη σχετική σημείωση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Από την ημερομηνία ισολογισμού έως σήμερα έχουν μεσολαβήσει τα ακόλουθα γεγονότα:

- Στις 28.02.2023 δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 1147 / Β' η Κοινή Υπουργική Απόφαση αριθμ. 18211 για « Διαδικασία καθορισμού, οριοθέτησης, οργάνωσης, των απαιτούμενων δικαιολογητικών, των όρων δόμησης, καθώς και του τρόπου λειτουργίας και διαχείρισης των Επιχειρηματικών Πάρκων Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας.»
- Η ΘΕΚ ΑΕ αποφάσισε την υποβολή αιτήματος στην Διεύθυνση Αδειοδότησης Επιχειρήσεων και Επιχειρηματικών Πάρκων της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων για την έγκριση ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας (ΕΠΜΜΜ) σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν. 4982/2022 και της ΚΥΑ 18211/2023.
- Ήδη ο ΚτΕ έχει εγκρίνει, με την από 20.02.2023, υπ' αριθμόν 368, απόφασή του Διοικητικού Συμβουλίου του, το νέο Σχέδιο Γενικής Διάταξης του Εμπορευματικού Κέντρου σύμφωνα το οποίο συντάχθηκε από την ΘΕΚ Α.Ε. σύμφωνα με το ν. 4982/2022.
- Στο πλαίσιο της εκτέλεσης Πρόδρομων Εργασιών η ΘΕΚ Α.Ε. και σύμφωνα με την από 27/03/2023 Απόφαση Δ.Σ. έχει προβεί στην σύνταξη των απαραίτητων μελετών του Έργου για την κατάρτιση του φακέλου της αίτησης στη Διεύθυνση Αδειοδότησης Επιχειρήσεων και Επιχειρηματικών Πάρκων της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων, για την χωροθέτηση και ίδρυση Επιχειρηματικού Πάρκου Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας

- Η ΘΕΚ Α.Ε. έχει ξεκινήσει την αναθεώρηση του Επιχειρηματικού της Σχεδίου (Business Plan) σύμφωνα με τα νέα δεδομένα τόσο της τροποποίησης του κόστους κατασκευής του Έργου, όσο και αυτό του δανεισμού κεφαλαίων.

Αναφορικά με την Έναρξη Ισχύος Παραχώρησης, εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθεί μέχρι το τέλος του Δ' Τριμήνου του 2023 ή το Α' Τρίμηνο του 2024 καθώς θα πρέπει πρώτα να εγκριθεί η αδειοδότηση του Ε.Π.Μ.Μ., ούτως ώστε στη συνέχεια να εκπληρωθεί το σύνολο των προϋποθέσεων της Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης.

Όσον αφορά στις επιπτώσεις της πανδημίας και της εμπόλεμης κατάστασης στην Ουκρανία, στην περίπτωση της ΘΕΚ, δεδομένης της καθυστέρησης στην Έναρξη Ισχύος της Παραχώρησης και κατά συνέπεια στις ημερομηνίες έναρξης και ολοκλήρωσης του έργου, οι επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, δεν αναμένεται να είναι σημαντικές.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ

Το εμπορευματικό κέντρο που θα κατασκευαστεί στο Θριάσιο Πεδίο βρίσκεται σε κομβικό γεωγραφικό σημείο και διαθέτει άμεση πρόσβαση στο εθνικό οδικό και σιδηροδρομικό δίκτυο. Επιπλέον, βρίσκεται εξαιρετικά κοντά στο εμπορευματικό λιμάνι του Πειραιά.

Τα πλεονεκτήματα αυτά έχουν ήδη προσελκύσει το ενδιαφέρον σημαντικών εταιρειών που διακινούν μεγάλο όγκο προϊόντων (ιδίων ή τρίτων) σε διεθνές επίπεδο, όπως πολυεθνικές λιανικής, σουπερμάρκετ και μεγάλες μεταφορικές, τόσο για την πρώτη φάση του έργου (120 χιλ. μ2) όσο και για σημαντικό μέρος της δεύτερης (που συνολικά θα είναι 115 χιλ μ2).

Εκτός από τις υποδομές logistics, στο Θριάσιο θα παρέχονται επίσης μία σειρά από υπηρεσίες για την πληρέστερη εξυπηρέτηση των πελατών, όπως τελωνείο, τράπεζα, χώροι στάθμευσης Ι.Χ. και βαρέων οχημάτων, πρατήριο καυσίμων, συνεργείο φορτηγών, εστιατόριο, καθαρισμός, security.

Η δημιουργία του αναβαθμίζει συνολικά τη θέση της Ελλάδας στον ευρωπαϊκό χάρτη των logistics, καθιστώντας την ακόμα πιο ανταγωνιστική έναντι εναλλακτικών πυλών εισόδου/εξόδου στην αγορά της Ευρώπης.

Αθήνα, 11 Αυγούστου 2023

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ

Ο Δ/νων Σύμβουλος

Καλίνκο Καλλίνικος Καλλίνικος

Βασίλειος Μαγκλάρας

ΑΔΤ ΑΚ 203 126

ΑΔΤ ΑΕ 087572

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της Ανώνυμης Εταιρείας «ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.»

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Ανώνυμη Εταιρεία.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη 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 Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο 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 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 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.
- 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 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 7 Σεπτεμβρίου 2023

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Κωστάρα

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte. Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120



This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.