



ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2023

**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.')	Σ1
2.4 Ασώματες Ακίνητοποιήσεις	Σ2
2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό	Σ2
2.6 Ενσώματα πάγια - Χρηματοοικονομικά Μέσα	Σ2
2.6.α Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	Σ3
2.6.β Απομείωση Αξίας μη Περιουσιακών Στοιχείων	Σ3
2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σ3
2.8 Μετοχικό Κεφάλαιο	Σ3
2.9 Αναγνώριση εσόδων/ εξόδων	Σ3
2.10 Συμφωνία Παραχώρησης	Σ3
2.11 Φόρος Εισοδήματος	Σ3
2.12 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σ4
2.13 Μισθώσεις (IFRS 16)	Σ4
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ	Σ4
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	Σ4
5 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	Σ4
6 ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	Σ4
7 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	Σ5
8 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Σ5
9 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	Σ5
10 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	Σ5
11 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	Σ6
12 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	Σ6
13 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	Σ6
14 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	Σ6
15 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΤΡΙΤΩΝ	Σ6
16 ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ	Σ6
17 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	Σ6
18 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	Σ6
19 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	Σ7
20 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	Σ7
21 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	Σ7
22 ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ	Σ8
23 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	Σ9
ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31.12.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			*όπως αναμορφώθηκε
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Κτίρια, εγκαταστάσεις κτιρίων, τεχνικά έργα	5	8.223	14.026
Δικαιώματα χρήσης	7	71.668	104.926
Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5	17.676	15.949
Ασώματες ακινητοποιήσεις	6	5.223.212	4.566.042
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία- Λογισμικό	8	9.561	7.136
Δοσμένες Εγγυήσεις		6.969	6.969
		5.337.309	4.715.048
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις	9	82.086	249.032
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	10.234.556	11.178.480
		10.316.642	11.427.512
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		15.653.951	16.142.560
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	16.750.000	16.750.000
Ζημιές εις νέο		(1.312.000)	(820.695)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		15.438.000	15.929.305
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	13	33.920	31.401
Προμηθευτές - Πιστωτές	12	43.238	79.741
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	12	13.979	7.679
Φόρος εισοδήματος & τελη επιτηδεύματος	12	1.000	-
Υποχρεώσεις σε ασφαλιστικά ταμεία	12	10.997	7.459
Εξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	12	69.761	10.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		172.895	136.280
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	13	43.055	76.975
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		43.055	76.975
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		215.950	213.255
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		15.653.950	16.142.560

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	<u>Σημείωση</u>	<u>Χρήση που έληξε την</u> <u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
		*όπως αναμορφώθηκε	
Αμοιβές & εξοδα προσωπικού	14	(112.837)	(42.357)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	15	(229.221)	(185.346)
Παροχές τρίτων	16	(47.337)	(41.991)
Φόροι-Τέλη		(10.898)	(3.651)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	17	(38.094)	(8.522)
Αποσβέσεις	5,7,8	(44.955)	(33.920)
Λοιπά Έσοδα/ (Έξοδα) Εκμετάλλευσης	18	(877)	(27)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(484.219)	(315.815)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) καθαρά		(7.086)	(7.680)
(Ζημίες) προ φόρων		(491.305)	(323.495)
Φόρος Εισοδήματος	19	-	-
(Ζημίες) μετά από φόρους (Α)		(491.305)	(323.495)
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)		(491.305)	(323.495)

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 2022	16.750.000	(495.899)	16.254.101
Επίδραση Αναμορφώσεων		(1.301)	(1.301)
Αναμορφωμένο υπόλοιπο 1/01/2022		(497.200)	16.252.800
Ζημιά μετά από φόρους	-	(323.495)	(323.495)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	16.750.000	(820.695)	15.929.305
 Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	 16.750.000	 (820.695)	 15.929.305
Ζημιά μετά από φόρους	-	(491.305)	(491.305)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	16.750.000	(1.312.000)	15.438.000

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

*όπως αναμορφώθηκε

	Χρήση που έληξε την	
	31.12.2023	31.12.2022
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>		
(Ζημίες) προ φόρων	(491.305)	(323.495)
Προσαρμογή (ζημιών) προ φόρων		
Προστίθενται: αποσβέσεις	44.955	33.920
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	166.947	12.952
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	3.314	65.565
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(276.089)	(211.058)
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>		
Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(655.519)	(660.289)
Αύξηση δικαιωμάτων χρήσης	33.258	(104.926)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(622.261)	(765.215)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες</u>		
Πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις	(38.487)	(31.759)
Πληρωμές τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις	(7.086)	(7.680)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(45.573)	(39.439) -
Καθαρή μείωση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων	(943.923)	(1.015.712)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	11.178.480	12.194.192
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	10.234.557	11.178.480

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Στις 23.07.2018 συστάθηκε η εταιρεία Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Α.Ε. («ΘΕΚ ΑΕ») από τους αρχικούς της μετόχους την ETBA 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 ETBA 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 ETBA 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 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 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 Εμπορευματικού 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 αναφέρονται 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. 4991/22 από τη Βουλή των Ελλήνων. Στη συνέχεια η ΘΕΚ θα εκτιλήσει 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 εκτίληση των ανωτέρω, ενώ η ολοκλήρωση 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 ανδθεση πρόσθετων Πρόδρομων Εργασιών στον Κατασκευαστή του Έργου, ανάλογα με τις εξελίξεις των εκκρεμοσιών ενεργειών.

Η έδρα της Εταιρείας μεταφέρθηκε επί της Κηφισίας 100 & Μαραθονοδρόμου 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 ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εταιριών της Goldair και ETBA BIFE AE.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και οι βασικές λογιστικές αρχές έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 24/07/2024 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Η τρέχουσα χρήση αφορά στην περίοδο από 01.01.2023 έως 31.12.2023 και τα συγκριτικά στοιχεία αφορούν στην περίοδο 01.01.2022 έως 31.12.2022.

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 πρόωρη 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 εκκρεμοσιών 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.')

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις στα υπάρχοντα Δ.Π.Χ.Α., που έχουν ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2023, έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board, «IASB») και έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Δ.Λ.Π. 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως μέχρι και άνω του 1 έτους». Η τροποποίηση απασκοπεί στο να προάγει τη συνεπή εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να προσδιορίσουν κατά πόσο στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, το χρέος και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού πρέπει να ταξινομούνται ως μέχρι του 1 έτους (λόγω ή ενδεχομένως λόγω διακανονισμού εντός ενός έτους) ή άνω του 1 έτους. Επιπρόσθετα, η τροποποίηση αντιμετωπίζει ζητήματα σχετικά με την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις υποχρεώσεων για τις οποίες το δικαίωμα για αναβολή του διακανονισμού για τουλάχιστον 12 μήνες εξαρτάται από τη συμμόρφωση της οικονομικής οντότητας με καθορισμένους όρους (ρήτρες) μετά την περίοδο αναφοράς.

Η τροποποίηση δεν είχε σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2023 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία. Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση των ανωτέρω τροποποιήσεων/προτύπων που έχουν εφαρμογή και εκτιμά ότι δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

2.4. Ασώματες Ακίνητοποιήσεις

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 χρειώνει 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 μετρηθούν με αξιοπιστία.

Η εταιρεία εκτιμά αν η ωφέλιμη ζωή ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου είναι ορισμένη διάρκεια ή απροσδιόριστη και αν είναι ορισμένη διάρκεια, 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 ορισμένη διάρκεια 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

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 κτήσης τους. Μεταγενέστερα, τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο ιστορικό κόστος μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους.

Το κόστος κτήσης 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 οικόπεδα 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:	2023	2022
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%
Έπιπλα 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 υπερβαίνουν 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 κατάσταση 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 της επιχείρησης. 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 προσδιοριστεί 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.α. 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 τους δεν θα ανακτηθεί. 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 κόστος και αξίας χρήσεως (παρούσα αξία χρηματορροών 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 ζημιές 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 χρηματορροών 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 ζημιές απομείωσης καταχωρίζονται 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 ζημιές 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 ταμείο, 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 ζημιές 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 Εμπορευματικού Κέντρου Θριάσιου 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 μέτρα συντάξαν 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. 4949/1/22 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 ΓΚΟΛΝΤΙΑΡ 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 Προόδων 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 ΓΑΙΑΟΣΕ 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 Θριάσιου 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 έσοδα, 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 εξαιρέσεως 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 ΓΟΛΑΝΤΑΙΡ 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.

2.13 Μισθώσεις (IFRS 16)

Με το IFRS 16 προβλέπεται οι μισθωτές, κατά την υπογραφή μίας σύμβασης να αξιολογήσουν κατά πόσο αυτή είναι σύμβαση μίσθωσης ή ένα μέρος της σύμβασης περιέχει μίσθωση ή αν είναι απλώς μία σύμβαση παροχής υπηρεσιών. Αν η σύμβαση είναι σύμβαση μίσθωσης ή μέρος της σύμβασης περιέχει μίσθωση, τότε ο μισθωτής πρέπει να αναγνωρίσει ένα περιουσιακό στοιχείο και μία αντίστοιχη υποχρέωση, εκτός αν εφαρμόζονται οι κανόνες εξαιρέσεως από αναγνώριση. Κατά την έναρξη μίας μίσθωσης, στο IFRS 16 προβλέπεται όπως ο μισθωτής αναγνωρίσει ένα περιουσιακό στοιχείο, το δικαίωμα χρήσης, και μία υποχρέωση δηλαδή την υποχρέωση μίσθωσης. Η υποχρέωση μίσθωσης αρχικά επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωτικών πληρωμών που δεν έχουν ακόμη καταβληθεί. Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται αρχικά σε κόστος.

Η λογιστική αξία της υποχρέωσης μίσθωσης αυξάνεται με το κόστος τόκου το οποίο αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρεώνοντας τα χρηματοοικονομικά έξοδα και πιστώνοντας την υποχρέωση μίσθωσης. Η λογιστική αξία της υποχρέωσης μίσθωσης μειώνεται με την πληρωμή των μισθωμάτων, χρεώνοντας την υποχρέωση μίσθωσης κατά την εξόφλησή της.

Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου αποσβένεται ως ακολούθως:

- Στην περίπτωση που η ιδιοκτησία του περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται στον μισθωτή στο τέλος της περιόδου μίσθωσης, οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με την υπολειπόμενη ωφέλιμη (οικονομική) ζωή του περιουσιακού στοιχείου,
- Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με την μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής και της περιόδου μίσθωσης.

Εξαιρέσεις

- Ένας μισθωτής μπορεί να επιλέξει να μην εφαρμόσει τις απαιτήσεις που προβλέπονται για την λογιστική των μισθώσεων για τις ακόλουθες περιπτώσεις:
 - τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (διάστημα μικρότερο των δώδεκα μηνών), ή
 - τις μισθώσεις για τις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας (μικρότερη των 5.000).
- Σε αυτές τις περιπτώσεις το τίμημα για την χρήση των περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίζεται ως έξοδο.

Η εταιρεία δεν εμπίπτει σε κάποια από τις ανωτέρω εξαιρέσεις.

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 ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

2022	*όπως αναμορφώθηκε	Κτίρια, εγκαταστάσεις κτιρίων, τεχνικά έργα	Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης		-	-	-
Αγορές / Προσθήκες		17.412	17.749	35.161
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022		17.412	17.749	35.161
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης		-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης		(3.385)	(1.801)	(5.186)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2022		(3.385)	(1.801)	(5.186)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022		14.026	15.949	29.975
2023		Κτίρια, εγκαταστάσεις κτιρίων, τεχνικά έργα	Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης		17.412	17.749	35.161
Αγορές / Προσθήκες		-	7.621	7.621
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023		17.412	25.370	42.782
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης		(3.385)	(1.801)	(5.186)
Αποσβέσεις χρήσης		(5.803)	(5.893)	(11.697)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2023		(9.189)	(7.694)	(16.882)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023		8.223	17.676	25.899

6 ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

	31.12.2023	31.12.2022
Αμοιβές Προσωπικού	1.667.029	1.565.413
Μελέτες	417.078	388.150
Νομικές Υπηρεσίες	1.077.621	945.171
Συμβουλευτικές Υπηρεσίες	879.280	629.225
Τραπεζικά έξοδα & προμήθειες	957.495	813.375
Λοιπές Δαπάνες	81.603	81.603
Πρόδρομες Εργασίες	143.106	143.106
ΣΥΝΟΛΟ	5.223.212	4.566.042

Στις ασώματες ακινήτοποιήσεις 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 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Κατά την υιοθέτηση του IFRS 16 το 2023 με αναμόρφωση και του 2022, η εταιρία μισθώνει ακίνητα και μεταφορικά μέσα. Στις εν λόγω συμβάσεις δεν περιλαμβάνεται όρος απόκτησης των περιουσιακών στοιχείων στη λήξη της μισθοδοτικής περιόδου έναντι κάποιου προκαθορισμένου τιμήματος. Παρακάτω παρουσιάζονται οι κινήσεις δικαιωμάτων χρήσης παγίων της Εταιρίας.

	2022	ΚΤΙΡΙΑ	ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΚ.ΧΡΗΣΗΣ
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης		-	-	-
Αγορές / Προσθήκες		105.264	27.191	132.455
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022		105.264	27.191	132.455
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης		-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης		(21.930)	(5.599)	(27.529)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2022		(21.930)	(5.599)	(27.529)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022		83.334	21.592	104.926
	2023	ΚΤΙΡΙΑ	ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΚ.ΧΡΗΣΗΣ
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης		105.264	27.191	132.455
Αγορές / Προσθήκες		-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023		105.264	27.191	132.455
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης		(21.930)	(5.599)	(27.529)
Αποσβέσεις χρήσης		(26.316)	(6.942)	(33.258)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2023		(48.246)	(12.541)	(60.787)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023		57.018	14.650	71.668

Την 11.02.2022 υπεργράφη νέα σύμβαση μίσθωσης με την εταιρία Γιουρομπρόκερς Μεσίτες Ασφαλίσεων Α.Ε. με διάρκεια 01.02.2022 μέχρι 28.02.2025 και στις 30.05.2023 τροποποιήθηκε η διάρκεια μέχρι 28.02.2025. Ως εκ τούτου, την 01.03.2022 αναγνωρίστηκε νέο περιουσιακό στοιχείο αξίας 105.264€. Επιπλέον την 11.03.2022 υπεργράφη νέα σύμβαση μίσθωσης με την εταιρία Olympic Εμπορικές και Τουριστικές Επιχειρήσεις ΜΟΝ.ΑΕ. με διάρκεια 30.03.2022 Μέχρι 30.03.2026, ως εκ τούτου, την 30.03.2022 αναγνωρίστηκε νέο περιουσιακό στοιχείο αξίας 27.191€

8 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2022	*όπως αναμορφώθηκε	Αύλα Περιουσιακά Στοιχεία- Λογισμικό
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο έναρξης		-
Αγορές / Προσθήκες		8.341
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022		8.341
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο έναρξης		-
Αποσβέσεις χρήσης		(1.206)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2022		(1.206)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2022		7.136
	2023	Αύλα Περιουσιακά Στοιχεία- Λογισμικό
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο έναρξης		8.341
Αγορές / Προσθήκες		2.425
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023		10.766
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		-
Υπόλοιπο έναρξης		(1.206)
Αποσβέσεις χρήσης		-
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2023		(1.206)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023		9.561

9 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως :

Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου)	31.12.2023	31.12.2022
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	500	500
Λοιπές απαιτήσεις & προκαταβολές	75.979	242.925
ΣΥΝΟΛΟ	5.607	5.607
	82.086	249.032

Οι απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο αφορούν σε επιστρεπτείο ΦΠΑ που για το διάστημα από 01.10.2023-31.12.2023.

10 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Καταθέσεις Όψεως	31.12.2023	31.12.2022
Προπληρωμένη επαγγελματική κάρτα	10.232.947	11.177.560
Ταμείο	869	-
	741	920
	10.234.556	11.178.480

Ο λογαριασμός όψεως της Εταιρείας είναι άτοκος.

11 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 κατεβλήθη 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.

1 Ιανουαρίου 2022
31 Δεκεμβρίου 2022

1 Ιανουαρίου 2023
31 Δεκεμβρίου 2023

Αριθμός Μετοχών	Καταβληθέν Μετοχικό Κεφάλαιο
1.675.000	16.750.000
1.675.000	16.750.000
1.675.000	16.750.000
1.675.000	16.750.000

12 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις για την κλειόμενη χρήση 2023 έχουν ύψος €138.975 (2022: 104.879) και αφορούν σε έξοδα νομικής υποστήριξης, μελέτες μηχανικών, συμβουλευτικές υπηρεσίες, διοικητικά και χρηματοοικονομικά έξοδα σχετικά με την υλοποίηση του έργου του Θριασίου.

13 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις
Σύνολο

31.12.2023	31.12.2022
33.920	31.401
43.055	76.975
76.975	108.377

Ανάλυση μελλοντικής υποχρέωσης ανά έτος
Έτος 1
Έτος 2
Έτος 3
Έτος 4
Έτος 5
Ανω των 5 ετών
Σύνολο

31.12.2023	31.12.2022
33.920	31.401
36.662	33.920
6.394	36.662
-	6.394
-	-
-	-
76.975	108.377

Σύνολο Καταβολών
Έτος 1
Έτος 2 έως 5
Ανω των 5 ετών
Σύνολο

31.12.2023	31.12.2022
38.487	38.487
44.902	83.389
-	-
83.389	121.876

14 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Η εταιρία ξεκίνησε να απασχολεί έμμισθο προσωπικό τον Φεβρουάριο 2022. Στις 31/12/2023 απασχολούσε 3 άτομα με μισθωτή σχέση εργασίας πλήρους απασχόλησης με κόστος μισθοδοσίας για το 2023 € 112.837 (2022: €42.357)

15 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.

16 ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ

Οι παροχές τρίτων κατά τη χρήση 2023 αφορούν κυρίως σε έξοδα ενοικίων, συντηρήσεις & επισκευές, ενοίκιο μεταφορικών μέσων και έξοδα τηλεπικοινωνιών.

17 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 αύξηση του σχέση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται στην αύξηση των αναγκών λειτουργίας της επιχείρησης

18 ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ

Τα Λοιπά Έξοδα Εκμετάλλευσης αφορούν κυρίως σε προσαύξηση ασφαλιστικών εισφορών.

19 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:

	31.12.2023	31.12.2022
(Ζημιές) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	(491.305)	(323.495)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	108.087	71.169
Φόρος επί μόνιμων διαφορών	(4.644)	(1.998)
Αναβαλλόμενος φόρος που δεν αναγνωρίστηκε στη φορολογική ζημιά χρήσης	(103.443)	(69.171)
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),

20 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 31.12.2023 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάσταση της κατά την 31.12.2023.

21 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

α) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

	31.12.2023		31.12.2023	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.	-	-	-	-
ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε.	-	24.800	-	172.000
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ	-	-	-	260
ΣΥΝΟΛΟ	0	24.800	-	172.260

	31.12.2022		31.12.2022	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.	-	-	-	3.448
ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε.	-	13.640	-	138.406
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ	-	4.730	-	48.932
ΣΥΝΟΛΟ	0	18.370	-	190.787

Η εταιρία στην κλειόμενη χρήση κεφαλαιοποίησε έξοδα από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στις ασώματες ακινητοποιήσεις ύψους €60.120,00 με την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ και ύψους €84.000,00 με την ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ ΑΕ. Οι συναλλαγές με την ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ ΑΕ περιλαμβάνουν αμοιβές δανειζόμενου προσωπικού και του Δ.Σ., ενώ οι συναλλαγές με την Τράπεζα Πειραιώς αφορούν σε έξοδα τραπεζικών συναλλαγών.

β) ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τη χρήση 2023 εξοδοτοποιήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ύψους € 167.252,80, ενώ για το 2022 ύψους € 133.059.

22 ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ

Η εταιρία επαναξιολόγησε τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και αναθεώρησε κάνοντας χρήση του IFRS 16, διότι πληρούνται τα κριτήρια και αναμόρφωσε ανάλογα και τη χρήση 2022. Παρατίθενται οι αναμορφώσεις που πραγματοποιήθηκαν στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της χρήσης 2022.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ			
Ποσά σε Ευρώ '000	31.12.2022 Δημοσιευμένα	Αναμορφώσεις	31.12.2022 Αναμορφωμένα
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Κτίρια, εγκαταστάσεις κτιρίων, τεχνικά έργα	14.026		14.026
Δικαιώματα Χρήσης (RoU Asset)	-	104.926	104.926
Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	15.949		15.949
Ασώματες ακινητοποιήσεις	4.566.042		4.566.042
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία- Λογισμικό	7.136		7.136
Δοσμένες Εγγυήσεις	6.969		6.969
	4.610.122	104.926	4.715.048
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	249.032		249.032
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.178.480		11.178.480
	11.427.512		11.427.512
Σύνολο ενεργητικού	16.037.634	104.926	16.142.560
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	16.750.000		16.750.000
Ζημιές εις νέο	(817.245)	(3.450)	(820.695)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	15.932.755	(3.450)	15.929.305
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις Μίσθωσης (Lease Liability)	-	31.401	31.401
Προμηθευτές - Πιστωτές	79.741		79.741
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	7.679		7.679
Φόρος εισοδήματος & τέλη επιτηδεύματος	-		-
Υποχρεώσεις σε ασφαλιστικά ταμεία	7.459		7.459
Εξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	10.000		10.000
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	104.879	31.401	136.280
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις Μίσθωσης (Lease Liability)	-	76.975	76.975
Σύνολο Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	-	76.975	76.975
Σύνολο υποχρεώσεων	104.879	108.377	213.256
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	16.037.634		16.142.560

Ως αποτέλεσμα της υιοθέτησης του IFRS 16, η Εταιρεία προχώρησε σε αναμορφώσεις στις συγκριτικές οικονομικές καταστάσεις της προηγούμενης χρήσης (2022), προκειμένου να παρουσιάσει τις χρηματοοικονομικές της θέσεις και τις επιδόσεις της σύμφωνα με τις απαιτήσεις του νέου προτύπου.

Η διοίκηση της εταιρείας έχει εξετάσει τις επιπτώσεις από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 και έχει προσαρμόσει τις συγκριτικές οικονομικές καταστάσεις της προηγούμενης χρήσης προκειμένου να παρουσιάζονται σε συγκρίσιμη βάση με την τρέχουσα χρήση.

Παρατίθενται οι αναμορφώσεις που πραγματοποιήθηκαν στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της χρήσης 2022. Οι αναμορφώσεις αφορούν την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ			
Αναμορφώσεις χρηματοοικονομικών πληροφοριών συγκριτικής χρήσης			
Ποσά σε Ευρώ '000	31.12.2022 Δημοσιευμένα	Αναμορφώσεις	31.12.2022 Αναμορφωμένα
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	(42.357)		(42.357)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(185.346)		(185.346)
Παροχές τρίτων	(41.991)		(41.991)
Φόροι-Τέλη	(3.651)		(3.651)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	(41.582)	33.060	(8.522)
Αποσβέσεις	(6.392)	(27.528)	(33.920)
Λοιπά Έσοδα/ (Έξοδα) Εκμετάλλευσης	(27)		(27)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	(321.346)	5.532	(315.815)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) καθαρά	-	(7.680)	(7.680)
(Ζημιές) προ φόρων	(321.346)	(2.148)	(323.495)
Φόρος Εισοδήματος	-	-	-
(Ζημιές) μετά από φόρους (Α)	(321.346)	(2.148)	(323.495)
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)	(2.148)	(323.495)

23 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού που να αναμένεται να επιφέρουν κάποια άμεση σημαντική επίδραση στην εικόνα των χρημ/κών καταστάσεων της επιχείρησης.

Αθήνα, 24 Ιουλίου 2024

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΠΑ 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 2023. 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 συνδυασμένων 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 2023 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 01.01.2023-31.12.2023 και η συγκρίσιμη περίοδος αφορά στην προηγούμενη εταιρική χρήση 2022.

Το Μετοχικό Κεφάλαιο ανέρχεται σε €16.750.000, κατανεμημένο 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 €15,65 εκατ. εκ των οποίων τα €5,22 εκατ. αφορούν σε ασώματες ακινητοποιήσεις, οι 107,13 χιλ. σε πάγια, οι 6,9 χιλ. σε εγγυήσεις, οι 82,09 χιλ. σε απαιτήσεις (κατά βάση επιστρεπτέο ΦΠΑ) και τα €10,23 εκατ. σε ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Η Εταιρεία δεν έχει ξεκινήσει δραστηριότητα επομένως έχει μηδενικά έσοδα.

Το σύνολο των δαπανών για τη χρήση 2023 ανήλθε σε €484 χιλ. (αμοιβές, μισθοδοσία, λειτουργικές και διοικητικές δαπάνες κλπ.), ποσό που αποτελεί και τις ζημιές της Χρήσης, ενώ οι κεφαλαιοποιημένες δαπάνες της χρήσης ανήλθαν σε 657 χιλ. έναντι 660 χιλ. την προηγούμενη χρήση. Το σύνολο ιδίων κεφαλαίων ανέρχεται σε €15,44 εκατ., σύμφωνα με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α).

Η Εταιρεία απασχολούσε 3 άτομα με μισθωτή σχέση εργασίας κατά την 31.12.2023. Σημειώνεται η παρουσία τέταρτου εργαζομένου με μισθωτή σχέση εργασίας μέχρι 08.12.2023.

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 Θριάσιου 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 T1 και την Περίοδο T2. Η έναρξη των εργασιών για την Περίοδο T1 εκτιμάται ότι θα επιτευχθεί μέσα στο πρώτο τρίμηνο του 2025. 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 εκκρεμοσύων 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 2023, πρέπει επίσης να γίνει αναφορά στους ακόλουθους δείκτες:

- Δείκτης άμεσης ρευστότητας 5.966,99%
- Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης 101,40%
- Δείκτης συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια 1,40%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς ίδια κεφάλαια 34,57%
- Δείκτης κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 65,90%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 34,10%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων 7.148,87%
- Δείκτης συνόλου υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού 1.38%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο παθητικού 98,62%
- Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια -3,18%

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., την ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε. και την Τράπεζα Πειραιώς. Οι συναλλαγές αυτές 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:

- Η ΘΕΚ ΑΕ βρίσκεται εν αναμονή της έγκρισης του αιτήματος από τη 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.
- 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 εντός του Α' Τριμήνου του 2025 καθώς αναμένεται η έγκριση της αδειοδότησης του Ε.Π.Μ.Μ.Μ., ούτως ώστε στη συνέχεια να εκπληρωθεί το σύνολο των προϋποθέσεων της Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης.

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, 24 Ιουλίου 2024

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 2023, 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 λουιτές 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 2023 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.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

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 προτίθεται 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 2023.
- 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, 25 Ιουλίου 2024

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 19981
Deloitte. Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 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.