



ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2024

Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Πίνακας Περιεχομένων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση	Σελίδα
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	2
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	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	Σ4
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	Σ5
7 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	Σ5
8 ΑΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Σ5
9 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	Σ6
10 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	Σ6
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	Σ7
16 ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ	Σ7
17 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	Σ7
18 ΕΚΤΑΚΤΑ ΕΞΟΔΑ	Σ7
19 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	Σ7
20 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	Σ7
21 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	Σ7
22 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	Σ8
ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Κτίρια, εγκαταστάσεις κτιρίων, τεχνικά έργα	5	2.420	8.223
Δικαιώματα χρήσης	7	64.216	71.668
Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5	21.273	17.676
Ασώματες ακινητοποιήσεις	6	5.888.197	5.223.212
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία- Λογισμικό	8	8.314	9.561
Δοσμένες Εγγυήσεις		8.366	6.969
		5.992.786	5.337.309
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις	9	61.393	82.086
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	8.930.697	10.234.556
		8.992.091	10.316.642
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		14.984.877	15.653.951
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	16.750.000	16.750.000
Ζημιές εις νέο		(3.332.224)	(1.312.000)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		13.417.776	15.438.000
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	13	41.804	33.920
Προμηθευτές - Πιστωτές	12	54.661	43.238
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	12	29.026	13.979
Φόρος εισοδήματος & τελη επιτηδεύματος	12	0	1.000
Υποχρεώσεις σε ασφαλιστικά ταμεία	12	16.474	10.997
Εξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	12	1.406.121	69.761
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.548.086	172.895
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	13	19.014	43.055
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		19.014	43.055
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		1.567.100	215.950
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		14.984.877	15.653.950

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

	<u>Σημείωση</u>	<u>Χρήση που έληξε την</u> <u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	14	(348.188)	(112.837)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	15	(139.170)	(229.221)
Παροχές τρίτων	16	(13.385)	(47.337)
Φόροι-Τέλη		(8.749)	(10.898)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	17	(205.096)	(38.094)
Λοιπά έξοδα	18	(1.250.000)	-
Αποσβέσεις	5,7,8	(50.294)	(44.955)
Λοιπά Έσοδα/ (Έξοδα) Εκμετάλλευσης		-	(877)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	-	(2.014.882)	(484.219)
Εσοδα/ (Έξοδα) Προηγούμενων Χρήσεων		(381)	
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) καθαρά		(4.961)	(7.086)
(Ζημίες) προ φόρων		(2.020.223)	(491.305)
Φόρος Εισοδήματος	19	-	-
(Ζημίες) μετά από φόρους (Α)		(2.020.223)	(491.305)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους			
Λοιπά Συνολικά (Έξοδα)/ Έσοδα		-	-
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Β)		-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικές Ζημίες μετά από φόρους (Α)+(Β)		(2.020.223)	(491.305)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Ζημιά εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	16.750.000	(820.695)	15.929.305
Εγκεκριμένη αύξηση Μ.Κ. (απόφαση Γ.Σ. 28 11	-	-	-
Ζημιά μετά από φόρους	-	(491.305)	(491.305)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023	16.750.000	(1.312.000)	15.438.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	16.750.000	(1.312.000)	15.438.000
Ζημιά μετά από φόρους	-	(2.020.223)	(2.020.223)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	16.750.000	(3.332.224)	13.417.776

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Χρήση που έληξε την	
	31.12.2024	31.12.2023
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>		
(Ζημίες) προ φόρων	(2.020.223)	(491.305)
<u>Προσαρμογή (ζημιών) προ φόρων</u>		
Προστίθενται: αποσβέσεις	50.294	44.955
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	20.692	166.947
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	1.351.594	3.314
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(597.642)	(276.089)
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>		
Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(662.929)	(655.519)
Αύξηση δικαιωμάτων χρήσης	7.452	33.258
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(655.477)	(622.261)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες</u>		
Πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις	(45.780)	(38.487)
Πληρωμές τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις	(4.961)	(7.086)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(50.741)	(45.573)
Καθαρή μείωση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων	(1.303.860)	(943.923)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	10.234.557	11.178.480
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	8.930.697	10.234.556

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 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 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 («HEIP»). 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 HEIP, 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. 4949/22 από τη Βουλή των Ελλήνων. Στη συνέχεια η ΘΕΚ ΑΕ εκπληρώσει το σύνολο των προϋποθέσεων της Σύμβασης Παραχώρησης, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί, προκειμένου να επιτευχθεί η Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης («HEIP»). 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 εκκρεμούντων ενεργειών.

Η έδρα της Εταιρείας μεταφέρθηκε επί της Κηφισίας 100 & Μαραθωνοδρόμου 83, Μαρούσι. Η εταιρεία καταχωρίστηκε την 11.09.2018 στο Γενικό Εμπόριο Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Κατάχωρισης 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 ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και οι βασικές λογιστικές αρχές έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 31/07/2024 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Η τρέχουσα χρήση αφορά στην περίοδο από 01.01.2024 έως 31.12.2024 και τα συγκριτικά στοιχεία αφορούν στην περίοδο 01.01.2023 έως 31.12.2023.

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 συνεχίας 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 διαθεσίμων 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 πρόβλεψε 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 εκκρεμούντων 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 αποσκοπεί 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 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

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 επίπλα 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 κόστη 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 οικίπεδα 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:	2024	2023
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 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 2024 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 παρασχεθήκαν αν αυτούς κατά τις συνθέσις δραστηριότητες της επιχείρησης. Η επιχείρηση δεν έχει πελάτες και κατά συνέπεια απαιτήσεις από πελάτες κατά τη χρήση 2024.

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 με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αφορούν σε λοιπές μακροπρόθεσμες 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 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 κόστος και αξίας χρήσεως (παρούσα αξία χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών 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 δουλευμένου 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 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 ζημιές 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 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 ανακληθεί ή παραιτήθηκε, 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.

Η ΘΕΚ ΑΕ αποφάσισε να εντάξει την ίδρυση και λειτουργία του Εμπορευματικού Κέντρου Θριάσιου Πεδίου στις διατάξεις του νόμου 4982/2022 (περί ιδρύσεων, ανάπτυξης, διαχείρισης και λειτουργίας των Επιχειρηματικών Πάρκων) και ειδικότερα κατ' εφαρμογή του άρθρου 19 στα Επιχειρηματικά Πάρκα Μεγαλής Μεμονωμένης Μονάδας και να ιδρύσει το «Επιχειρηματικό Πάρκο Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας – Εμπορευματικό Κέντρο Θριάσιου Πεδίου» ή «ΕΠΜΜΜ – ΕΚΘΠ». Ο ΚτΕ με την από 20.02.2023, υπ' αριθμ. 368, απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του, ενέκρινε το νέο Σχέδιο Γενικής Διάταξης (Masterplan) του ΕΠΜΜΜ – ΕΚΘΠ, το οποίο συντάχθηκε από την ΘΕΚ ΑΕ σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4982/2022. Η ΘΕΚ Α.Ε. με την από 31.10.2023 αίτηση της στη Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης κατέθεσε τον πλήρη φάκελο των προβλεπόμενων δικαιολογητικών για την έγκριση ανάπτυξης του ΕΠΜΜΜ-ΕΚΘΠ, σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις της υπ' αριθμ. 18211/24.02.2023 ΚΥΑ (ΦΕΚ 1147/Β/28.02.2023).

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 υποχρεώσεων 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 υποστηρίχθει σε δύο φάσεις, την Περίοδο T1 και την Περίοδο T2. Η έναρξη των εργασιών για την Περίοδο T1 συναρτάται με την ΗΕΙΠ, η οποία εκτιμάται ότι θα επιτευχθεί εντός του Δ' Τριμήνου του 2025 ή του Α' Τριμήνου του 2026. 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.

Γ. Η Πράξη υπ' αριθμ. 81/18.11.204 ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ με την οποία εισηγείται την έγκριση Ανάπτυξης του ΕΠΜΜΜ-ΕΚΘ, σύμφωνα με την παρ. 2.α του άρθρου 10 του ν. 4982/2022 (Α' 195)

Δ. Η υπ' αριθμ. 203/2024 απόφαση του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφέρειας Αττικής με την οποία γνωμοδοτεί θετικά στο πλαίσιο της έγκρισης ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας Εμπορευματικού Κέντρου στο Θριάσιο Πεδίο (ΕΠΜΜΜ-ΕΚ Θριάσιου Πεδίου), σύμφωνα με την παρ. 2.β του άρθρου 10 του ν. 4982/2022 (Α' 195)

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 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 εξαιρέσεως εσόδων ή δαπανών τα οποία θα φορολογηθούν ή θα εκτέσουν φορολογικά σε επόμενες χρήσεις. Επίσης εξαιρούνται τα αφορολόγητα έσοδα και οι δαπάνες οι οποίες δεν αναγνωρίζονται φορολογικά προς έκπτωσηση. Ο πληρωτέος φόρος εισοδήματος της Εταιρείας υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που είναι σε ισχύ ή ουσιασμός 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 παρόμοιες 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 έξοδα.

Η εταιρία 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 ουσιαστικές 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

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

2024	Κτίρια, εγκαταστάσεις κτιρίων, τεχνικά έργα	Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	17.412	25.370	42.782
Αγορές / Προσθήκες	-	9.536	9.536
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	17.412	34.906	52.318
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-	-	-
Υπόλοιπο έναρξης	(9.189)	(7.694)	(16.882)
Αποσβέσεις χρήσης	(5.803)	(5.940)	(11.743)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2024	(14.992)	(13.633)	(28.625)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	2.420	21.273	23.693

6 ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

	31.12.2024	31.12.2023
Αμοιβές Προσωπικού	1.758.565	1.667.029
Μελέτες	678.767	417.078
Νομικές Υπηρεσίες	1.196.221	1.077.621
Συμβουλευτικές Υπηρεσίες	921.560	879.280
Τραπεζικά έξοδα & προμήθειες	1.108.375	957.495
Λοιπές Δαπάνες	81.603	81.603
Πρόδρομες Εργασίες	143.106	143.106
ΣΥΝΟΛΟ	5.888.197	5.223.212

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 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.

2023	ΚΤΙΡΙΑ	ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΚ.ΧΡΗΣΗΣ
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	105.264	27.191	132.455
Αγορές / Προσθήκες	0	0	0
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
2024	ΚΤΙΡΙΑ	ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΚ.ΧΡΗΣΗΣ
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	57.018	14.650	71.668
Αγορές / Προσθήκες	-	29.623	29.623
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	57.018	44.273	101.291
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	(48.246)	(12.541)	(60.787)
Αποσβέσεις χρήσης	(26.316)	(10.759)	(37.075)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2024	(74.562)	(23.300)	(97.862)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	30.702	33.514	64.216

Την 25.01.2024 και την 7.10.2024 υπεργράφησαν νέες συμβάσεις μίσθωσης με την εταιρία Olympic Εμπορικές και Τουριστικές Επιχειρήσεις ΜΟΝ.ΑΕ. με διάρκεια 25.01.2024 μέχρι 25.12.2027 και 07.10.2024 μέχρι 07.09.2028 αντίστοιχα, ως εκ τούτου, την 25.01.2024 και την 7.10.2024 αναγνωρίστηκαν νέα περιουσιακά στοιχεία αξίας 11.429,90€ και 18.193,23€ αντίστοιχα.

8 ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2023	Άλλα 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
2024	Άλλα Περιουσιακά Στοιχεία- Λογισμικό
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο έναρξης	10.766
Αγορές / Προσθήκες	230
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	10.996
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	-
Υπόλοιπο έναρξης	(1.206)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.476)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2024	(2.682)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	8.314

9 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως :

	31.12.2024	31.12.2023
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου)	500	500
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	58.129	75.979
Λοιπές απαιτήσεις & προκαταβολές	-	5.607
Έξοδα επόμενων χρήσεων	2.764	-
ΣΥΝΟΛΟ	61.393	82.086

Οι απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο αφορούν σε επιστρεπτάιο ΦΠΑ που για το διάστημα από 01.10.2024-31.12.2024.

10 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31.12.2024	31.12.2023
Καταθέσεις Όψεως	8.929.754	10.232.947
Προπληρωμένη επαγγελματική κάρτα	869	869
Ταμείο	75	741
	8.930.697	10.234.556

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 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.

1 Ιανουαρίου 2023
31 Δεκεμβρίου 2023

1 Ιανουαρίου 2024
31 Δεκεμβρίου 2024

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 2024 έχουν ύψος €1.506.106,19 (2023:138.975) 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

	31.12.2024	31.12.2023
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	41.804	33.920
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	19.014	43.055
Σύνολο	60.818	76.975

	31.12.2024	31.12.2023
Ανάλυση μελλοντικής υποχρέωσης ανά έτος		
Έτος 1	41.804	33.920
Έτος 2	11.692	36.662
Έτος 3	5.460	6.394
Έτος 4	1.862	-
Έτος 5	-	-
Άνω των 5 ετών	-	-
Σύνολο	60.818	76.975

	31.12.2024	31.12.2023
Σύνολο Καταβολών		
Έτος 1	44.078	38.487
Έτος 2 έως 5	19.477	44.902
Άνω των 5 ετών	-	-
Σύνολο	63.555	83.389

14 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Η εταιρία ξεκίνησε να απασχολεί έμμισθο προσωπικό τον Φεβρουάριο 2022. Στις 31/12/2024 απασχολούσε 4 άτομα με μισθωτή σχέση εργασίας πλήρους απασχόλησης με κόστος μισθοδοσίας για το 2024 € 348.188 (2023: 112.837€).

15 ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΤΡΙΤΩΝ

Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων της τρέχουσας χρήσης, περιλαμβάνουν εκτός των άλλων αμοιβές ελεγκτών, δικηγόρων, συμβούλων, μεταφραστών, τεχνικής & λογιστικής υποστήριξης, υπηρεσιών καθαρισμού και λοιπές υπηρεσίες.

16 ΠΑΡΟΧΕΣ ΤΡΙΤΩΝ

Οι παροχές τρίτων κατά τη χρήση 2024 αφορούν κυρίως σε συντηρήσεις & επισκευές, ετήσιες άδειες χρήσης λογισμικού, υπηρεσίες συντήρησης λογισμικού και έξοδα τηλεπικοινωνιών.

17 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα αφορούν σε εξόδα λειτουργίας, μετακινήσεων, αναλασμών γραφείου, των τραπεζικών εξόδων καθώς και των εξόδων προβολής και διαφήμισης. Η αύξησή του σε σχέση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται στη δημιουργία υποχρέωσης προς χρηματοδοτικούς οργανισμούς για τον έλεγχο πιστοληπτικής ικανότητας και το δανεισμό της επιχείρησης.

18 ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

Το ποσό 1.250.000,00 αφορά σε τίμημα δεδουλευμένων δαπανών που πραγματοποιήθηκαν από την εταιρία "ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΤΕ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" σύμφωνα με το από 24-05-2024 ιδιωτικό συμφωνητικό πρόωρης λύσης σύμβασης κατασκευής.

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:

	31.12.2024	31.12.2023
(Ζημιές) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	(2.020.223)	(491.305)
Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	444.449	108.087
Φόρος επί μόνιμων διαφορών	(281.672)	(4.644)
Αναβαλλόμενος φόρος που δεν αναγνωρίστηκε στη φορολογική ζημία χρήσης	(162.777)	(103.443)
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 εξαίρεση του άρθρου 65α του Νόμου 4174/2013. Μετά τη φορολογική ρύθμιση (Ν. 4799/2021), ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων κατά το έτος 2024 είναι 22%, όπως και κατά το 2023. Επιπλέον για το 2024 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 31.12.2024 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάσταση της κατά την 31.12.2024.

21 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

α) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

	31.12.2024		31.12.2024	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.	-	-	-	-
ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε.	-	-	-	42.757
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ	-	-	-	454
ΣΥΝΟΛΟ	0	0	-	43.212
	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

Η εταιρία στην κλειόμενη χρήση κεφαλαιοποίησε έξοδα από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στις ασώματες ακινητοποιήσεις ύψους €65.180,00 με την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ και ύψους €85.700,00 με την ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ ΑΕ. Οι συναλλαγές με την ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ ΑΕ περιλαμβάνουν αμοιβές Δ.Σ., ενώ οι συναλλαγές με την Τράπεζα Πειραιώς αφορούν σε έξοδα τραπεζικών συναλλαγών.

β) ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τη χρήση 2024 εξοδοποιήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ύψους € 47.252,80, ενώ για το 2023 ύψους € 167.252,80.

22 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, 31 Ιουλίου 2025

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 2024. 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 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 μέσα στο πρώτο τρίμηνο του 2026. 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 εκκρεμουσών 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 2024, πρέπει επίσης να γίνει αναφορά στους ακόλουθους δείκτες:

- Δείκτης άμεσης ρευστότητας 67,02%
- Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης 111,68%
- Δείκτης συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια 11,68%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς ίδια κεφάλαια 44,66%
- Δείκτης κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 60,01%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 39,99%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων 856,22%
- Δείκτης συνόλου υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού 10,46%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο παθητικού 89,54%
- Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια -15,06%

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 2026 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, 31 Ιουλίου 2025

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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Ανώνυμη Εταιρεία» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, την κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και την κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «Θριάσιο Εμπορευματικό Κέντρο Ανώνυμη Εταιρεία» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο 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 οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

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 έλεγχο 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 ουσιώδης 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 Δ.Π.Χ.Α. όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα Δ.Π.Ε., 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 Δ.Π.Ε. 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 τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών 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 απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί (ή δεν 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 31^η Δεκεμβρίου 2024.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 4 Αυγούστου 2025

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Β. 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 companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see <http://www.deloitte.com/> to learn more.

© 2025 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.