



ΘΡΙΑΣΙΟ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2025

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

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Κτίρια, εγκαταστάσεις κτιρίων, τεχνικά έργα	5	0	2.420
Δικαιώματα χρήσης	7	23.171	64.216
Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5	22.735	21.273
Ασώματες ακινητοποιήσεις	6	6.474.384	5.888.197
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία- Λογισμικό	8	7.792	8.314
Δοσμένες Εγγυήσεις		8.366	8.366
		6.536.449	5.992.786
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις	9	786.224	61.393
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	4.801.820	8.930.697
		5.588.044	8.992.091
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		12.124.493	14.984.877
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	16.750.000	16.750.000
Ζημιές εις νέο		(4.850.879)	(3.332.224)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		11.899.121	13.417.776
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	13	11.910	41.804
Προμηθευτές - Πιστωτές	12	37.122	54.661
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	12	100.681	29.026
Φόρος εισοδήματος & τελη επιτηδεύματος	12	1.000	0
Υποχρεώσεις σε ασφαλιστικά ταμεία	12	22.270	16.474
Εξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	12	44.822	1.406.121
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		217.806	1.548.086
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	13	7.567	19.014
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		7.567	19.014
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		225.372	1.567.100
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		12.124.493	14.984.877

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την <u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	14	(508.748)	(348.188)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	15	(137.851)	(139.170)
Παροχές τρίτων	16	(15.757)	(13.385)
Φόροι-Τέλη		(6.897)	(8.749)
Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	17	(109.424)	(205.096)
Λοιπά έξοδα	18	(740.814)	(1.250.000)
Απυσβέσεις	5,7,8	(52.191)	(50.294)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(1.571.682)	(2.014.882)
Εσοδα/ (Έξοδα) Προηγούμενων Χρήσεων και λοιπά έκτακτα και ανόργανα		(1.614)	(381)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) καθαρά	20	54.641	(4.961)
(Ζημίες) προ φόρων		(1.518.656)	(2.020.223)
Φόρος Εισοδήματος	19	-	-
(Ζημίες) μετά από φόρους (Α)		(1.518.656)	(2.020.223)
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)		(1.518.656)	(2.020.223)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Ζημιά εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
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
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	16.750.000	(3.332.224)	13.417.777
Ζημιά μετά από φόρους	-	(1.518.656)	(1.518.656)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	16.750.000	(4.850.879)	11.899.121

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

		Χρήση που έληξε την	
		31.12.2025	31.12.2024
		όπως αναταξινομήθηκε	
		Σημείωση	
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
(Ζημίες) προ φόρων		(1.518.656)	(2.020.223)
<u>Προσαρμογή (ζημιών) προ φόρων</u>			
Προστίθενται: αποσβέσεις	5,7,8	52.191	50.294
Αφαιρούνται: Πιστωτικοί τόκοι	20	-56.933	-
Χρεωστικοί τόκοι	20	2.293	4.961
Μη ταμειακά ποσά	20	8.540	-
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(724.611)	19.294
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(1.299.912)	1.367.306
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(3.537.089)	(578.368)
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Αγορά ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(595.854)	(674.751)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(595.854)	(674.751)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοοικονομικές Δραστηριότητες</u>			
Εισπραχθέντες Τόκοι		48.393	-
Πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις		(42.036)	(45.780)
Πληρωμές τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις		(2.293)	(4.961)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		4.065	(50.741)
Καθαρή μείωση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων		(4.128.878)	(1.303.860)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	10	8.930.697	10.234.557
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	10	4.801.820	8.930.697

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 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 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 αναφέρονταν στην ανωτέρω επιστολή. Εν συνέχεια, η Συμφωνία Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης εγκρίθηκε από τη DG Comp και το Ελεγκτικό Συνέδριο και στις 30.03.2022 υπογράφηκε από τα συμβαλλόμενα μέρη. Πλέον η Συμφωνία Τροποποίησης της Σ.Π. κυρώθηκε με τον ν. 49491/22 από τη Βουλή των Ελλήνων. Στη συνέχεια η ΘΕΚ θα εκπληρώσει το σύνολο των προϋποθέσεων της Σύμβασης Παραχώρησης, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί, προκειμένου να επιτευχθεί η Ημερομηνία Έναρξης Ισχύος της Παραχώρησης («ΗΕΙΠ»). Το Έργο θα υλοποιηθεί σε δύο περιόδους, την Περίοδο Τ1 και την Περίοδο Τ2. Η έναρξη των εργασιών για την Περίοδο Τ1 βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με την εκπλήρωση των ανωτέρω, ενώ η ολοκλήρωσή της θα υλοποιηθεί σε διάστημα είκοσι-τεσσάρων (24) μηνών από αυτή.

Μέχρι σήμερα δεν έχει συντελεστεί η Έναρξη Ισχύος της Παραχώρησης, καθώς εκκρεμεί η ολοκλήρωση ενεργειών προκειμένου να τεθεί σε ισχύ η Συμφωνία Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι στο πλαίσιο του αντικείμενου των Πρόδρομων Εργασιών που είχαν ανατεθεί στον Κατασκευαστή του Έργου, στις 02.06.2022 εκδόθηκε από την αρμόδια διεύθυνση του Υπουργείου Περιβάλλοντος η έγκριση περιβαλλοντικών όρων του Έργου. Επιπλέον και σε συνέχεια των ήδη υλοποιημένων Πρόδρομων Εργασιών, η ΘΕΚ Α.Ε. θα εξετάσει την ανάθεση πρόσθετων Πρόδρομων Εργασιών στον Κατασκευαστή του Έργου, ανάλογα με τις εξελίξεις των εκκρεμοσύων ενεργειών.

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

Οι

χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εταιριών της Goldair με τη μέθοδο ολικής ενοποίησης και ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ με τη μέθοδο Καθαρής Ώσης.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και οι βασικές λογιστικές αρχές έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 15.07.2026

και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Η τρέχουσα χρήση αφορά στην περίοδο από 01.01.2025 έως 31.12.2025 και τα συγκριτικά στοιχεία αφορούν στην περίοδο 01.01.2024 έως 31.12.2024.

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 προβέβη 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 εκκρεμοσύων 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.')

2.3.1 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε εφαρμογή από την 1.1.2025 και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι ακόλουθες τροποποιήσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και οι ετήσιες βελτιώσεις των ΔΠΧΑ, οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τέθηκαν σε ισχύ για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, χωρίς να έχουν επίδραση στις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις)
2.3.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε εφαρμογή ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις – Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις) 1-01-2026 και μετά, η Εταιρεία δεν αναμένει να έχει επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις) 1-01-2026 και μετά, η Εταιρεία δεν αναμένει να έχει επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις.

Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11

Η διαδικασία ετήσιων βελτιώσεων του ΣΔΛΠ ασχολείται με μη-επείγουσες, αλλά απαραίτητες, διευκρινίσεις και τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ. Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11. Μια οικονομική οντότητα πρέπει να εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Οι Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11, περιλαμβάνουν τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 7. Αυτές οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη διευκρίνιση της διατύπωσης, στη διόρθωση μικρών ακούσιων συνεπειών, παραλείψεων ή αντιθέσεων μεταξύ των απαιτήσεων στα πρότυπα.

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 18 – Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Απαιτείται από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση καθορισμένων συνόλων και υποσυνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος ή ζημιά», «κέρδος ή ζημιά προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος» και «κέρδος ή ζημιά». Απαιτείται επίσης η γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καισυστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επικαλούμενες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις (συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων) 1-01-2027 και μετά, η Εταιρεία δεν αναμένει να έχει επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις.

ΔΛΠ 21 Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος: Μετατροπή σε Νόμισμα Παρουσίασης Υπερπληθωριστικής Οικονομίας (Τροποποιήσεις) 1-01-2027 και μετά, η Εταιρεία δεν αναμένει να έχει επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 10 Εννοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του

Δεν έχει υιοθετηθεί ακόμα, η Εταιρεία δεν αναμένει να έχει επίπτωση από την υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις.

2.4. Ασώματες Ακινήτοποιήσεις

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

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

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

2.5. Άυλα περιουσιακά στοιχεία - Λογισμικό

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

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

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

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

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

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

Το λογισμικό αποαναγνωρίζεται όταν:

(α) έχει πωληθεί ή

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

Το κέρδος ή η ζημία από την πώληση του λογισμικού, προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης, αν υπάρχει, και της λογιστικής

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 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 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:	2025	2024
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 ζημίες 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 2025 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 2025.

β) Λοιπά Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού

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

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

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

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

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

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

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

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

2.6.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 κόστους 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 καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν. Τα περιουσιακά στοιχεία επανεκτιμώνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

Προκαταβολές δαπανών και λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

Για 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 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 Θριασίου Πεδίου (το «Έργο»). Σε συνέχεια της επιστολής που έλαβαν οι Ελληνικές Αρχές από τη Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (DG Comp), αναφορικά με τις τροποποιήσεις που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη στη Σύμβαση Παραχώρησης, ώστε να μην τεθεί ζήτημα ύπαρξης κρατικών ενισχύσεων, τα μέρη συνέταξαν τη Συμφωνία Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης.

Σε αυτή συμπεριλήφθηκαν οι ανωτέρω τροποποιήσεις, εγκρίθηκε από το Ελεγκτικό Συνέδριο και στη συνέχεια υπογράφηκε. Η Συμφωνία Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης, με τον ν. 49491/22 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 ανακληθήκε ή παρτάθηκε, πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της ΘΕΚ Α.Ε., με καταβολή μετρητών συνολικού ποσού €15,75 εκατ. (€ 12,6 εκατ. από την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ και €3,15 εκατ. από την ΓΚΟΛΑΝΤΑΙΑΡ ΚΑΡΓΚΟ ΑΕ). Η καταβολή πραγματοποιήθηκε σε δύο τμηματικές καταβολές. Η πρώτη καταβολή ποσού ύψους €3,5 εκατ. πραγματοποιήθηκε στις 02.09.2020 και η δεύτερη ύψους €12,25 εκατ. στις 26.03.2021.

Η ΘΕΚ ΑΕ αποφάσισε να εντάξει την ίδρυση και λειτουργία του Εμπορευματοικού Κέντρου Θριάσιου Πεδίου στις διατάξεις του νόμου 4982/2022 (περί ιδρύσεως, ανάπτυξης, διαχείρισης και λειτουργίας των Επιχειρηματικών Πάρκων) και ειδικότερα κατ' εφαρμογή του άρθρου 19 στα Επιχειρηματικά Πάρκα Μεγάλης Μεμονωμένης Μονάδας και να ιδρύσει το «Επιχειρηματικό Πάρκο Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας – Εμπορευματοικό 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 αίτησή 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 υλοποιηθεί σε δύο φάσεις, την Περίοδο Τ1 και την Περίοδο Τ2. Η έναρξη των εργασιών για την Περίοδο Τ1 συνταράται με την ΗΕΙΠ, η οποία εκτιμάται ότι θα επιτευχθεί εντός του Γ' 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 Εμπορευματοικού 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 Εμπορευματοικό 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 Εμπορευματοικού 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 εξαιρέσης εσόδων ή δαπανών τα οποία θα φορολογηθούν ή θα εκπέσουν φορολογικά σε επόμενες χρήσεις. Επίσης εξαιρούνται τα αφορολόγητα έσοδα και οι δαπάνες οι οποίες δεν αναγνωρίζονται φορολογικά προς έκπτωση. Ο πληρωτέος φόρος εισοδήματος της Εταιρείας υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που είναι σε ισχύ ή ουσιαστικά σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων. Δεδομένης της καυστήρησης έναρξης της δραστηριότητας της επιχείρησης, η Εταιρεία δεν έχει φορολογικές υποχρεώσεις λόγω έλλειψης εσόδων κατά τη διάρκεια της χρήσης.

2.12. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

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 εξαιρέσης 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 επιμετρώνται στην παρούσα αξία των μισθωτικών πληρωμών που δεν έχουν ακόμη καταβληθεί. Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου αποσβένεται ως ακολούθως:

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

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
Ευσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	(9.189)	(7.694)	(16.882)
Αποσβέσεις χρήσης	(5.803)	(5.940)	(11.743)
Ευσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2024	(14.992)	(13.633)	(28.625)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	2.420	21.273	23.693

2025	Κτίρια, εγκαταστάσεις κτιρίων, τεχνικά έργα	Επιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	17.412	34.906	52.318
Αγορές / Προσθήκες	-	9.666	9.666
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	17.412	44.573	61.984
Ευσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	(14.992)	(13.633)	(28.625)
Αποσβέσεις χρήσης	(2.420)	(8.204)	(10.624)
Ευσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2025	(17.412)	(21.838)	(39.249)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2025	0	22.735	22.735

6. ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

	31.12.2025	31.12.2024
Αμοιβές Προσωπικού	1.862.988	1.758.565
Μελέτες	749.367	678.767
Νομικές Υπηρεσίες	1.286.048	1.196.221
Συμβουλευτικές Υπηρεσίες	1.108.928	921.560
Τραπεζικά έξοδα & προμήθειες	1.242.344	1.108.375
Λοιπές Δαπάνες	81.603	81.603
Πρόδρομες Εργασίες	143.106	143.106
ΣΥΝΟΛΟ	6.474.384	5.888.197

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.

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

2025	ΚΤΙΡΙΑ	ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΚ.ΧΡΗΣΗΣ
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	30.702	33.514	64.216
Αγορές / Προσθήκες	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	30.702	33.514	64.216
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	(74.562)	(23.300)	(97.862)
Αποσβέσεις χρήσης	(26.316)	(14.729)	(41.045)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2025	(100.878)	(38.029)	(138.907)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2025	4.386	18.785	23.171

8. ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

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

2025	Άλλα Περιουσιακά Στοιχεία- Λογισμικό
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο έναρξης	10.996
Αγορές / Προσθήκες	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	10.996
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0
Υπόλοιπο έναρξης	(2.682)
Αποσβέσεις χρήσης	(522)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2025	(3.204)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2025	7.792

9. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως :

Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου)	
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	
Λοιπές απαιτήσεις & προκαταβολές	
Εξοδα επόμενων χρήσεων	
ΣΥΝΟΛΟ	

<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
500	500
723.175	58.129
61.140	-
1.409	2.764
786.224	61.393

Οι απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο αφορούν σε επιστρεπτέα ΦΠΑ για το διάστημα από 01.10.2024-31.12.2025 και σε φόρο τόκων προθεσμιακής κατάθεσης 15%.

Οι λοιπές απαιτήσεις αφορούν σε φόρο εργολάβων 3% προς απόδοση.

10. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Καταθέσεις Όψεως
Προπληρωμένη επαγγελματική κάρτα
Ιαμείο

<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
4.800.547	8.929.754
388	869
885	75
4.801.820	8.930.697

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 2024
31 Δεκεμβρίου 2024

1 Ιανουαρίου 2025
31 Δεκεμβρίου 2025

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 2025 έχουν ύψος €205.896 (2024: €1.506.106,19) 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

<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
11.910	41.804
7.567	19.014
19.476	60.818

Ανάλυση μελλοντικής υποχρέωσης ανά έτος

Έτος 1
Έτος 2
Έτος 3
Έτος 4
Έτος 5
Συνολο των 5 ετών
Σύνολο

<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
11.910	41.804
5.642	11.692
1.925	5.460
-	1.862
-	-
-	-
19.476	60.818

Σύνολο Καταβολών

Έτος 1
Έτος 2 έως 5
Συνολο των 5 ετών
Σύνολο

<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
12.233	44.078
7.221	19.477
-	-
19.954	63.555

14. ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Η εταιρία ξεκίνησε να απασχολεί έμμισθο προσωπικό τον Φεβρουάριο 2022. Στις 31/12/2025 απασχολούσε 5 άτομα με μισθωτή οχέστη εργασία πλήρους απασχόλησης με κόστος μισθοδοσίας για το 2025: 508.747,83€ (2024: 348.188€).

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 2025 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 έξοδα λειτουργίας, μετακινήσεων, αναλωσίμων γραφείου, των τραπεζικών εξόδων καθώς και των εξόδων προβολής και διαφήμισης.

18. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

Το ποσό 740.814€ (2024:1.250.000€) αφορά σε τίμημα δεδουλευμένων δαπανών που πραγματοποιήθηκαν από την εταιρία "ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΤΕ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" σύμφωνα με το από 19-12-2025 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:

(Ζημιές) προ φόρων με βάση τα ΛΠΧΑ

Φόρος υπολογισμένος με βάση ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές

Φόρος επί μόνιμων διαφορών

Αναβαλλόμενος φόρος που δεν αναγνωρίστηκε στη φορολογική ζημιά χρήσης

ΣΥΝΟΛΟ

31.12.2025	31.12.2024
(1.518.656)	(2.020.223)
334.104	444.449
267.213	(281.672)
(601.317)	(162.777)
-	-

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 2025 είναι 22%, όπως και κατά το 2024.

20. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ/ΕΞΟΔΑ

Η εταιρία εισέπραξε πιστωτικούς τόκους προθεσμιακής κατάθεσης 56.933€ από τα οποία παρακρατήθηκε φόρος από την Τρ.Πειραιώς 8.540€. Επιπλέον επιβαρύνθηκε με χρεωστικούς τόκους χρηματοδοτικών μισθώσεων ύψους 2.292,66€.

21. 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 31.12.2025 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάσταση της κατά την 31.12.2025.

22. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

α. ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.
ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε.
ΣΥΝΟΛΟ

31.12.2025	
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
-	-
-	-
0	0

31.12.2024	
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
-	-
-	-
0	0

31.12.2025	
ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
-	-
-	3.922
-	3.922

31.12.2024	
ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
-	-
-	42.757
-	42.757

Η εταιρία στην κλειόμενη χρήση κεφαλαιοποίησε έξοδα από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στις ασώματες ακινητοποιήσεις ύψους €60.060,00 με την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ ΑΕ και ύψους €80.608,70 με την ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ ΑΕ. Οι συναλλαγές με την ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ ΑΕ αφορούν σε λοιπές δαπάνες.

Η Τράπεζα Πειραιώς έχει αφαιρεθεί, καθώς δεν θεωρείται συνδεδεμένο μέρος.

β. ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τη χρήση 2025 εξοδωποιήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ύψους € 7.222,80, ενώ για το 2024 ύψους € 47.252,80.

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.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

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

Αθήνα, 15 Ιουλίου 2026

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΜΑΓΚΛΑΡΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 087 572

Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΠΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ
ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

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

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 2025. 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 263,00 εκατομμύρια ευρώ, κατόπιν και του πλέον πρόσφατου ενημερωμένου χρηματοοικονομικού μοντέλου της εταιρείας (Μάρτιος 2024). 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 2025 έχει ανατεθεί στην ελεγκτική εταιρεία "Deloitte Α.Ε." .

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

Η τρέχουσα χρήση αφορά στην περίοδο 01.01.2025-31.12.2025 και η συγκρίσιμη περίοδος αφορά στην προηγούμενη εταιρική χρήση 2024.

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 €12,125 εκατ. εκ των οποίων τα €6,4744 εκατ. αφορούν σε ασώματες ακινητοποιήσεις, οι 53,7 χιλ. σε πάγια, οι 8,4 χιλ. σε εγγυήσεις, οι 786,22 χιλ. σε απαιτήσεις (κατά βάση επιστρεπτέο ΦΠΑ) και τα €4,802 εκατ. σε ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Η Εταιρεία δεν έχει ξεκινήσει δραστηριότητα και τα μόνα έσοδα που παρουσιάζει είναι οι τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων.

Το σύνολο των δαπανών για τη χρήση 2025 ανήλθε σε €1,5195 εκατ. (αμοιβές, μισθοδοσία, λειτουργικές, χρηματοδοτικές και διοικητικές δαπάνες, δαπάνες μελετών και τίμημα προς ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΑΤΕ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" σύμφωνα με το από 19-12-2025 ιδιωτικό συμφωνητικό πρόωρης λύσης σύμβασης κατασκευής, ύψους 1,991 εκατ. και άλλα), ποσό που αποτελεί και τις ζημιές της Χρήσης, ενώ οι κεφαλαιοποιημένες δαπάνες της χρήσης ανήλθαν σε χιλ.586 έναντι 665 χιλ. την προηγούμενη χρήση. Το σύνολο ιδίων κεφαλαίων ανέρχεται σε €11,899 εκατ., σύμφωνα με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α).

Η Εταιρεία απασχολούσε 5 άτομα με μισθωτή σχέση εργασίας κατά την 31.12.2025.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΟΥ

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

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

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

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

Η ΘΕΚ ΑΕ κατόπιν εγκρίσεων του ΔΣ προέβη στην σύναψη των κάτωθι συμβάσεων:

- Του από 19.12.2025 ιδιωτικού συμφωνητικού Αρχιτεκτονικής μελέτης με μελετητική εταιρεία «ΣΑΜΑΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. ΜΕΛΕΤΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ.»
- Του από 19.12.2025 ιδιωτικού συμφωνητικού μελέτης Στατικών με την μελετητική εταιρεία «ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ Α.Ε.»
- Του από 19.12.2025 ιδιωτικού συμφωνητικού μελέτης Η/Μ εγκαταστάσεων με μελετητική εταιρεία «ΣΑΜΑΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. ΜΕΛΕΤΩΝ & ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ.»
- Του από 19.12.2025 ιδιωτικού συμφωνητικού μελέτης Περιβάλλοντος χώρου με την μελετητική εταιρεία «ΓΑΙΑΚΟΜ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ ΥΑ.Ε.»
- Την από 19.12.2025 σύμβαση κατασκευής του έργου με την κατασκευαστική εταιρεία «ΤΕΚΑΛ Α.Ε.»

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 2027. 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 εκκρεμοουσών 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 2025, πρέπει επίσης να γίνει αναφορά στους ακόλουθους δείκτες:

- Δείκτης άμεσης ρευστότητας 46,96%
- Δείκτης κεφαλαιακής διάρθρωσης 101,89%
- Δείκτης συνολικών υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια 1,89%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς ίδια κεφάλαια 54,93%
- Δείκτης κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 46,09%
- Δείκτης μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προς σύνολο ενεργητικού 53,91%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων 5.279,76%
- Δείκτης συνόλου υποχρεώσεων προς σύνολο παθητικού 1,86%
- Δείκτης ιδίων κεφαλαίων προς σύνολο παθητικού 98,14%
- Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων προς ίδια κεφάλαια -12,76%

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα με αυτήν μέρη, αφορούν κυρίως σε συναλλαγές με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, την ΕΤΒΑ ΒΙΠΕ Α.Ε. και την ΓΚΟΛΝΤΑΙΡ ΚΑΡΓΚΟ Α.Ε. 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 Γ' 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, 15 Ιουλίου 2026

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 2025, 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 2025, 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 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, 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 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 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 ειλιγχνάνται 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 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 2025.
- 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, 21 Ιουλίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte. Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 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 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.

© 2026 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.