



**ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ**

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα, 29/05/2023

Αριθ. Πρωτ.: 2969254

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΓΕΩΡΓΙΟΣ & ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΣΑΛΑΜΟΥΡΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **GREEN IMPORT ΓΚΡΙΝ ΙΜΠΟΡΤ ΕΠΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **005116801000**.

Την **29/05/2023** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3624256**, η από 16/02/2023 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή εταιρείας ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το <https://www.businessregistry.gr/publicity>

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Ε Κ Θ Ε Σ Η

Για την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων κατά την 31η
Δεκέμβριου 2022 της εταιρείας
«ΓΕΩΡΓΙΟΣ & ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΣΑΛΑΜΟΥΡΑΣ Ε.Π.Ε.» προκειμένου να μετατραπεί
σε Ανώνυμη Εταιρεία με βάση τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του
Ν.4935/2022

Αθήνα 2023

Πίνακας περιεχομένων

I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	3
II. ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	3
III. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	4
IV. ΔΗΛΩΣΕΙΣ.....	5
V. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	6
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	11
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	26
VI. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ.....	29

Προς
Τους εταίρους και διαχειριστές της
«ΓΕΩΡΓΙΟΣ & ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΣΑΛΑΜΟΥΡΑΣ Ε.Π.Ε.»

Αθήνα, 16 Φεβρουαρίου 2023

Εμπιστευτική

I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα έκθεση, συντάχθηκε ύστερα από απόφαση των εταίρων της εταιρείας «ΓΕΩΡΓΙΟΣ & ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΣΑΛΑΜΟΥΡΑΣ Ε.Π.Ε.» και τη σχετική εντολή της διοίκησης της εταιρείας προς εμάς, με την οποία μας ζητήθηκε η αποτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, της αξίας κατά την **31.12.2022** της καθαρής θέσης της ως άνω εταιρείας, με σκοπό τη μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και τις διατάξεις του Ν. 4935/2022.

II. ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ

Η παρούσα Έκθεση Αποτίμησης έχει εκπονηθεί από την «ACTION AUDITING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ» (εφεξής η «ACTION AUDITING») κατ' εντολή της διοίκησης της εταιρείας «ΓΕΩΡΓΙΟΣ & ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΣΑΛΑΜΟΥΡΑΣ Ε.Π.Ε.» . Η εργασία μας έχει ως σκοπό αποκλειστικά και μόνο την αποτίμηση του Ενεργητικού, του Παθητικού και τον προσδιορισμό της Καθαρής Θέσης, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018, της «ΓΕΩΡΓΙΟΣ & ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΣΑΛΑΜΟΥΡΑΣ Ε.Π.Ε.» κατά την 31.12.2022 προκειμένου να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και τις διατάξεις του Ν. 4935/2022.

Η παρούσα εργασία μας, όπως αυτή έχει συμφωνηθεί μαζί σας, διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση».

Θα πρέπει ωστόσο να επισημάνουμε ότι η παρούσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης

Εργασιών Επισκόπησης, και ως εκ τούτου δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο. Οι διαδικασίες εκτελέστηκαν με αποκλειστικό σκοπό να βοηθήσουν στην αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας (Ενεργητικού και Παθητικού) καθώς και την Καθαρή θέση της εταιρείας κατά την **31.12.2022**.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τον Διαχειριστή της Εταιρείας **«ΓΕΩΡΓΙΟΣ & ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΣΑΛΑΜΟΥΡΑΣ Ε.Π.Ε.»**, και προς τα αρμόδια εποπτικά όργανα, στα πλαίσια των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίησή της για άλλους σκοπούς.

Η **«ACTION AUDITING»** δεν αποδέχεται καμία ευθύνη προς τρίτους σχετικά με πληροφορίες που υπάρχουν στην παρούσα έκθεση, εκτός εάν πρωτίστως έχει ζητηθεί και δοθεί η έγγραφη συγκατάθεσή μας. Σε περίπτωση που αντίγραφο της παρούσας δοθεί σε τρίτους, θα πρέπει να παραδοθεί σαν ενιαίο σύνολο. Η χρήση και διεξαγωγή συμπερασμάτων από οποιοδήποτε τρίτο μέρος, καθώς και η λήψη αποφάσεων με βάση αυτήν την αποτίμηση αποτελούν αποκλειστική ευθύνη αυτών που θα χρησιμοποιήσουν την παρούσα έκθεση. Ως εκ τούτου η **«ACTION AUDITING»** δεν φέρει καμία ευθύνη για ζημιές, που μπορεί να προκύψουν σε οποιοδήποτε μέρος, σαν αποτέλεσμα αποφάσεων που θα ληφθούν με βάση την παρούσα Έκθεση Αποτίμησης.

Στο κεφάλαιο 6 της παρούσας Έκθεσης παραθέτουμε την αποτίμηση της αξίας των επιμέρους στοιχείων του Ισολογισμού της **31.12.2022**.

III. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Προκειμένου να διαπιστώσουμε και να αποτιμήσουμε την αξία των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας **«ΓΕΩΡΓΙΟΣ & ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΣΑΛΑΜΟΥΡΑΣ Ε.Π.Ε.»**, κατά την **31.12.2022**, προβήκαμε στις ακόλουθες διαδικασίες:

- Πραγματοποιήθηκε αντιπαραβολή των ποσών που είναι καταχωρισμένα στον ισολογισμό μετασχηματισμού της **31.12.2022** της εταιρείας με τα αντίστοιχα λογιστικά αρχεία και λοιπά στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας.
- Λήφθηκαν όλες οι απαιτούμενες, για το σκοπό της παρούσας έκθεσης πληροφορίες από τη διοίκηση της εταιρείας και τα στελέχη του λογιστηρίου της.
- Πραγματοποιήθηκε αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικό) και υποχρεώσεων (Παθητικό) βάσει χρονολογίας απόκτησης, εμπορευσιμότητας και συνθηκών αγοράς κατά την **31.12.2022**.
- Προσδιορίστηκε η Καθαρή Θέση της εταιρείας ως διαφορά μεταξύ Ενεργητικού και Παθητικού λαμβάνοντας υπόψη τις νέες αξίες αποτίμησης των στοιχείων αυτών.

Η εργασία μας αυτή στηρίχθηκε στον Ισολογισμό Μετατροπής της **31.12.2022**, που συντάχθηκε από τη διοίκηση και τον υπεύθυνο των λογιστικών υπηρεσιών της εταιρείας, για τη μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και στον έλεγχο των σχετικών βιβλίων και των στοιχείων που τήρησε η εταιρεία.

Κατά την αποτίμηση των στοιχείων του ισολογισμού λάβαμε υπόψη μας κάθε στοιχείο που θα μπορούσε να επηρεάσει την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την **31.12.2022**.

IV. ΔΗΛΩΣΕΙΣ

Η Διοίκηση της εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των περιουσιακών στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού, της μετατρεπόμενης εταιρείας, στην λογιστική τους αξία.

Δική μας ευθύνη είναι να εκτελέσουμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες που περιγράφονται στην σχετική παράγραφο με τον Σκοπό της Έκθεσης και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

V. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η εταιρεία συντάσσει τις οικονομικές της καταστάσεις σύμφωνα με τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα (Ν.4308/2014). Ο τελευταίος νόμιμα δημοσιευμένος ισολογισμός είναι αυτός της χρήσης 2021.

Ι. ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ (ΙΔΡΥΣΗ, ΕΠΩΝΥΜΙΑ, ΣΚΟΠΟΣ, ΕΔΡΑ, ΔΙΑΡΚΕΙΑ, ΚΕΦΑΛΑΙΟ)

ΣΥΣΤΑΣΗ - ΙΔΙΟΤΗΤΑ- ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Η εταιρία συστάθηκε με το υπ' αριθμόν 6667/2003 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Χριστίνας Χριστοδούλου-Οικονόμου, δια της μετατροπής της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «ΓΕΩΡΓΙΟΣ & ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΣΑΛΑΜΟΥΡΑΣ ΟΕ» σε εταιρεία περιορισμένης ευθύνης και το οποίο συμβόλαιο καταχωρήθηκε στις 27-2-2003 στα βιβλία εταιριών του πρωτοδικείου Αθηνών με αριθμό γενικό 2892 και ειδικό 888, ανακοίνωση δε της καταχώρισης δημοσιεύτηκε στις 27-2-2003 στο υπ' αριθμόν 1719 φύλλο της εφημερίδας της κυβέρνησης. Προκειμένου οι εταίροι να προβούν στην μετατροπή της ομόρρυθμης εταιρίας τους σε εταιρία περιορισμένης ευθύνης προέβησαν στην εκπόνηση έκθεσης από την εκτιμητική επιτροπή του άρθρου 9 του ΚΝ.2190/1920 περί εκτιμήσεως των περιουσιακών στοιχείων της ομόρρυθμης εταιρίας με την επωνυμία «ΓΕΩΡΓΙΟΣ & ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΣΑΛΑΜΟΥΡΑΣ ΟΕ» , η οποία έκθεση δημοσιεύθηκε στην εφημερίδα της κυβέρνησης στις 22-1-2003 στο υπ' αριθμόν 451 φύλλο. Είναι σήμερα οι μοναδικοί εταίροι της Ομόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία «Γεώργιος & Απόστολος Σαλαμούρας Ο.Ε» και τον διακριτικό τίτλο «GREEN IMPORT» που εδρεύει στην Νέα Σμύρνη Αττικής, επί της οδού Αρτάκης αριθμός 143, η οποία συστήθηκε και λειτουργεί σήμερα δυνάμει του από 7/10/1992 ιδιωτικού συμφωνητικού που δημοσιεύθηκε νόμιμα στο Πρωτοδικείο (Αθηνών με αριθμό δημοσίευσης 17091/7-10-1992 και αποφασίζουν την δια μετατροπής της ως άνω ομόρρυθμης εταιρείας, ίδρυση Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ. 1297/1972 με την επωνυμία «Γεώργιος και Απόστολος Σαλαμούρας Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης» και τον διακριτικό τίτλο «GREEN IMPORT Ε.Π.Ε».

ΕΔΡΑ

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο δήμος Νέας Σμύρνης Αττικής και το επί της οδού Αρτάκης αριθμός

143 κατάστημά της. Μπορεί όμως η εταιρεία μετά από, την πλειοψηφία του άρθρου 16Α παρ. 1 του παρόντος να ιδρύει γραφεία, υποκαταστήματα και πρακτορεία και σε άλλες πόλεις της Ελλάδος ή του εξωτερικού. Η ίδρυση υποκαταστήματος της εταιρείας στην περιφέρεια άλλου Πρωτοδικείου έξω από την έδρα της υποβάλλεται στη δημοσιότητα που ορίζει ο Νόμος.

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται σε είκοσι (20) χρόνια από την ημέρα της δημοσίευσης της ανακοίνωσης για την καταχώριση στο οικείο μητρώο εταιρειών περιορισμένης ευθύνης του αρχικού καταστατικού στην εφημερίδα της κυβέρνησης. Μπορεί όμως με απόφαση της συνέλευσης των εταίρων που λαμβάνεται πριν από τη λήξη της πιο πάνω διάρκειας της εταιρείας, με πλειοψηφία μεγαλύτερη από το ένα δεύτερο (1/2) του συνολικού αριθμού των εταίρων που εκπροσωπούν περισσότερο από το ένα δεύτερο (1/2) του συνολικού εταιρικού κεφαλαίου, να παραταθεί η διάρκεια της εταιρείας αφού τηρηθούν οι νόμιμες διατυπώσεις. Η απόφαση της συνέλευσης των εταίρων για παράταση της διάρκειας της εταιρείας δεν είναι δεσμευτική για τους εταίρους που δεν θέλουν την παράταση, οι οποίοι μπορούν ελεύθερα να αποχωρήσουν από την εταιρεία. Σ' αυτήν την περίπτωση η εταιρία συνεχίζεται από τους υπόλοιπους εταίρους με την ίδια ή άλλη επωνυμία ή διακριτικό τίτλο ανάλογα με τη συμφωνία των μερών, ενώ αυτοί που αποχωρούν λαμβάνουν την πραγματική αξία της μερίδας συμμετοχής τους, η οποία σε περίπτωση διαφωνίας προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 3190/1955, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της εταιρείας είναι: Η εμπορία, η εισαγωγή, η εξαγωγή, η διακίνηση προϊόντων διατροφής (συμπληρώματα διατροφής), φυτικά καλλυντικά, η παρασκευή, η εμπορία, η διακίνηση καλλυντικών και παραφαρμακευτικών προϊόντων. Η αντιπροσώπευση εγχωρίων ή ξένων οίκων σχετικά με το ανωτέρω αντικείμενο, είτε από μόνη την εταιρεία είτε σε σύμπραξη με άλλα φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Η παραγωγή και εμπορία τροφίμων ειδικής διατροφής, αντιπροσώπευση οίκων, 6ο φύλλο του υπ' αριθμόν-16825- συμβολαίου αντιπροσώπευση οίκων, παραγωγής και εμπορίας, εγκατεστημένων στο εξωτερικό, εισαγωγή και εξαγωγή ιατροτεχνολογικών προϊόντων. Παραγωγή και εμπορία φαρμάκων, αντιπροσώπευση κατόχων αδειών κυκλοφορίας φαρμάκων που είναι εγκατεστημένοι στο εξωτερικό, εισαγωγή και εξαγωγή φαρμάκων. Η εκτέλεση πάσης φύσεως κατασκευαστικών εργασιών όπως α) η ανάληψη και

εκτέλεση πάσης φύσεως τεχνικών και οικοδομικών εργασιών και τεχνικών έργων, η ανοικοδόμηση πολυώροφων οικοδομών είτε σε οικόπεδα τρίτων κατά το σύστημα της αντιπαροχής είτε σε αγοραζόμενα ή ιδιόκτητα οικόπεδα της εταιρίας, β) η εκμετάλλευση ακινήτων και γ) η ανάληψη και εκπόνηση πάσης φύσεως μελετών και κατασκευών ιδιωτικών, δημοσίων, δημοτικών και κοινοτικών έργων καθώς και συναφών μ' αυτά κατασκευαστικών έργων καθώς και αντιστοίχων επιβλέψεων και γενικά η εκτέλεση πάσης φύσεως οικοδομικών εργασιών, η μίσθωση ή υπομίσθωση ακινήτων, ως επίσης και κάθε εν γένει συναφής προς τα ανωτέρω εργασία και επιχείρηση όπως η συμμετοχή σε δημόσιους διαγωνισμούς που προκηρύσσονται για κατασκευή δημοσίων έργων από το δημόσιο, από τις περιφέρειες, περιφερειακές ενότητες, δήμους, δημοτικές ενότητες, δημοτικές κοινότητες, τοπικές κοινότητες ή από νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου κλπ. καθώς και συναφών μ' αυτά τεχνικών και κατασκευαστικών έργων. Τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα- τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες. Για την επίτευξη του ανωτέρω σκοπού της η εταιρία μπορεί 1) να συμμετέχει σε οποιαδήποτε κοινοπραξία, εταιρία, επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό και με οποιοδήποτε εταιρικό τύπο, 2) να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου με οποιοδήποτε τρόπο, 3) να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ομοίου ή συναφούς σκοπού είτε στο εσωτερικό είτε στο εξωτερικό, 4) να ιδρύει υποκαταστήματα, καταστήματα πωλήσεως εντός της Ελλάδος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ-ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ ΚΑΙ ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΕΤΑΙΡΩΝ

Το κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται σε διακόσιες επτά χιλιάδες (207.000,00) ευρώ που διαιρείται σε έξι χιλιάδες εννιακόσια (6900) εταιρικά μερίδια από τριάντα (30,00) ευρώ το καθένα, στο οποίο μετέχουν σήμερα α) ο εταίρος Γεώργιος Σαλαμούρας με τρεις χιλιάδες τετρακόσια πενήντα (3.450) εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας τριάντα (30,00) ευρώ του καθενός και συνολικής ονομαστικής αξίας εκατόν τριών χιλιάδων πεντακοσίων (103.500,00) ευρώ, δηλαδή ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) και β) ο εταίρος Απόστολος Σαλαμούρας με τρεις χιλιάδες τετρακόσια πενήντα (3.450) εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας τριάντα (30,00) ευρώ του καθενός και συνολικής ονομαστικής αξίας εκατόν τριών χιλιάδων πεντακοσίων (103.500,00) ευρώ, δηλαδή ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%). Το παραπάνω κεφάλαιο της εταιρείας κατά τη ρητή βεβαίωση των εδώ συμβαλλομένων εταίρων, είναι ήδη ολοσχερώς καταβεβλημένο στο ταμείο της εταιρείας.

ii. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ
Ισολογισμός 31.12.2022

	Αρχικά 2022	Προσαρμογή	Προσαρμοσμένα 2022
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
<u>Ενσώματα πάγια</u>			
Ακίνητα	2.489.280,00	585.254,09	3.074.534,09
Μηχανολογικός εξοπλισμός	27.139,59	0,00	27.139,59
Λοιπός εξοπλισμός	10.724,25		10.724,25
Επενδύσεις σε ακίνητα	555.330,33	0,00	555.330,33
Λοιπά ενσώματα στοιχεία	84.164,32	27.235,68	111.400,00
Σύνολο	3.166.638,49	612.489,77	3.779.128,26
<u>Άυλα πάγια στοιχεία</u>			
Λοιπά άυλα	20.587,92		20.587,92
Σύνολο	20.587,92		20.587,92
<u>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</u>			
Δάνεια και απαιτήσεις	7.000,00		7.000,00
Σύνολο	7.000,00	0,00	7.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	3.194.226,41	612.489,77	3.806.716,18
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
<u>Αποθέματα</u>			
Εμπορεύματα	1.038.600,55		1.038.600,55
Προκαταβολές για αποθέματα	147.579,59		147.579,59
Σύνολο	1.186.180,14		1.186.180,14
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές</u>			
Εμπορικές απαιτήσεις	4.752.205,91		4.752.205,91
Λοιπές απαιτήσεις	629.929,81		629.929,81
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.920.033,12		3.920.033,12
Σύνολο	9.302.168,84		9.302.168,84
Σύνολο κυκλοφορούντων	10.488.348,98	0,00	10.488.348,98
Σύνολο ενεργητικού	13.682.575,39	612.489,77	14.295.065,16
Καθαρή θέση			
<u>Καταβλημένα κεφάλαια</u>			
Κεφάλαιο	207.000,00	0,00	207.000,00
Σύνολο	207.000,00		207.000,00
<u>Διαφορές εύλογης αξίας</u>			
Διαφορές αξίας ενσωμάτων	0,00	612.489,77	612.489,77

	Αρχικά		Προσαρμοσμένα
παγίων			
Σύνολο	0,00	612.489,77	612.489,77
<u>Αποθεματικά και</u>			
<u>αποτελέσματα εις νέο</u>			
Αποθεματικά νόμων ή			
καταστατικού	74.266,15	0,00	74.266,15
Αποτελέσματα εις νέο	10.783.680,63	0,00	10.783.680,63
Σύνολο	10.857.946,78	0,00	10.857.946,78
Σύνολο καθαρής θέσης	11.064.946,78	612.489,77	11.677.436,55
<u>Υποχρεώσεις</u>			
<u>Μακροπρόθεσμες</u>			
<u>υποχρεώσεις</u>			
Δάνεια	169.075,26		169.075,26
Σύνολο	169.075,26		169.075,26
<u>Βραχυπρόθεσμες</u>			
<u>υποχρεώσεις</u>			
Βραχυπρόθεσμο μέρος			
μακροπροθέσμων δανείων	100.000,08		100.000,08
Εμπορικές υποχρεώσεις	1.176.313,15		1.176.313,15
Φόρος εισοδήματος	975.142,45		975.142,45
Λοιποί φόροι και τέλη	148.182,90		148.182,90
Οργανισμοί κοινωνικής			
ασφάλισης	39.482,40		39.482,40
Λοιπές υποχρεώσεις	8.640,35		8.640,35
Έξοδα χρήσεως			
δουλευμένα	792,02		792,02
Σύνολο	2.448.553,35	0,00	2.448.553,35
Σύνολο υποχρεώσεων	2.617.628,61	0,00	2.617.628,61
Σύνολο καθαρής θέσης,			
προβλέψεων και			
υποχρεώσεων	13.682.575,39	612.489,77	14.295.065,16

Β. ΕΠΑΛΗΘΕΥΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΜΕ ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΑΡΑΘΕΣΗ ΤΩΝ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΩΝ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

1. Ενσώματα πάγια

1.1 Γήπεδα- Οικόπεδα

1.1.1 Όθωνος

	Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€ 86.848,95
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€ 156.000,00
Διαφορά εκτιμήσεως	€ 69.151,05

Α) Περιγραφή οικοπέδου

Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο των εκτιμώμενων βρίσκεται στο ΟΤ 966Α του Δήμου Αγίου Δημητρίου και έχει επιφάνεια 222,44 τ.μ. Αποτελεί ενδιάμεσο οικόπεδο με σχήμα που προσιδιάζει σε τραπέζιο με τα εξής όρια:

- Δυτικό πρόσωπο μήκους 17,40 Μ στην οδό Όθωνος,
- Βόρειο όριο μήκους 18,70 Μ με ιδιοκτησία αγνώστου,
- Ανατολικό όριο μήκους 14,80 Μ με ιδιοκτησία αγνώστου,
- Νότιο όριο μήκους 11,66 με ιδιοκτησία αγνώστου.

Το οικόπεδο είναι περιφραγμένο και εμφανίζει ήπια κατηφορική κλίση από Βορρά προς Νότο. Ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι διαμορφωμένος με πλακοστρώσεις.

Β) Πολεοδομικά στοιχεία

Το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης Αγίου Δημητρίου. Ελλείψει τεχνικών στοιχείων, οι όροι δόμησης αντλήθηκαν από την ηλεκτρονική πλατφόρμα του Υπουργείου Εσωτερικών e-poleodomia και καθορίζονται από το ΦΕΚ 553/Δ/1985-10-14 «Αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και έγκριση πολεοδομικής μελέτης της περιοχής Άγιος Βασίλειος Μεσονήσι του Δήμου Αγίου Δημητρίου Νομού Αττικής.

Η αξία του ως άνω αγροτεμαχίου εκτιμήθηκε από την Πιστοποιημένη Εταιρεία Εκτίμησης Ακινήτων με ΑΜ ΥΠΟΙΚ 092, **ASSETA ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ - Ιωάννης Αλεξόπουλος & Συνεργάτες Εταιρεία Εκτιμήσεων**, στο ποσό των ευρώ 156.000,00.

Κατά συνέπεια το ως άνω αγροτεμάχιο αποτιμάται στην αξία εκτίμησής του από τον προαναφερόμενο εκτιμητή, ήτοι στο ποσό των ευρώ 156.000,00.

1.1.2 Νέα Σμύρνη

Λογιστική αξία την 31.12.2022
Αξία βάσει εκτιμήσεως
Διαφορά εκτιμήσεως

	Υπόλοιπα σε ευρώ
€	15.990,65
€	16.000,00
€	9,35

Α) Περιγραφή οικοπέδου

Το οικόπεδο επί του οποίου ανεγέρθηκε το κτίριο των εκτιμώμενων έχει, βάσει συμβολαίου, επιφάνεια 330 τ.μ. και βρίσκεται στο ΟΤ 92 του σχεδίου πόλης Νέας Σμύρνης. Το σχήμα του προσιδιάζει σε ορθογώνιο παραλληλόγραμμο και έχει όρια ως εξής:

- Νοτιοανατολικό όριο μήκους 11,00 Μ με οικία αγνώστων ιδιοκτητών,
- Βορειοδυτικό πρόσωπο μήκους 11,00 Μ στην οδό Αρτάκης,
- Βορειοανατολικό όριο μήκους 30,00 Μ με πολυκατοικία διαφόρων ιδιοκτητών,
- Νοτιοδυτικό όριο μήκους 30,00 Μ με οικία Μαρίας χήρας Ηλίας Αγγελόπουλου.

Η κλίση του εδάφους είναι ήπια κατηφορική προς Βορρά και η σύσταση του εδάφους είναι γαιώδης που δεν δημιουργεί προβλήματα θεμελίωσης συνήθων οικοδομικών έργων.

Β) Πολεοδομικά στοιχεία

Το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και βρίσκεται εντός σχεδίου Νέας Σμύρνης. Ελλείψει τεχνικών στοιχείων, οι όροι δόμησης αντλήθηκαν από την ηλεκτρονική πλατφόρμα του Υπουργείου Εσωτερικών e-portfolio και καθορίζονται από το ΦΕΚ 365/Α/1926-10-18 «Περί εγκρίσεως σχεδίου Αστικού συννοικισμού Ν. Σμύρνης».

Η αξία του ως άνω αγροτεμαχίου εκτιμήθηκε από την Πιστοποιημένη Εταιρεία Εκτίμησης Ακινήτων με ΑΜ ΥΠΟΙΚ 092, **ASSETA ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ - Ιωάννης Αλεξόπουλος & Συνεργάτες Εταιρεία Εκτιμήσεων**, στο ποσό των ευρώ 16.000,00.

Κατά συνέπεια το ως άνω αγροτεμάχιο **αποτιμάται στην αξία εκτίμησής του από τον προαναφερόμενο εκτιμητή, ήτοι στο ποσό των ευρώ 16.000,00.**

1.1.3 Άλιμος

	Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€ 537.235,70
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€ 796.000,00
Διαφορά εκτιμήσεως	€ 258.764,30

Α) Περιγραφή οικοπέδου

Το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται το εκτιμώμενο κτίριο, ανήκει στο ΟΤ 275 του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης Αργυρούπολης, το οποίο περιβάλλεται από τη Λεωφόρο Αλίου και τις οδούς Αραχώβης, Υψηλάντου και Αεροπορίας. Έχει επιφάνεια 884,77 τ.μ. και συνορεύει Βόρεια επί προσώπου μήκους 35,95 Μ με τη Λεωφόρο Αλίου, Νότια επί προσώπου μήκους 35,97 Μ με την οδό Υψηλάντου, Ανατολικά σε πλευρά μήκους 24,68 Μ με ιδιοκτησία Μπατινάκη και Δυτικά σε πλευρά μήκους 24,53 Μ με ιδιοκτησία Μπατινάκη.

Η αξία του ως άνω αγροτεμαχίου εκτιμήθηκε από την Πιστοποιημένη Εταιρεία Εκτίμησης Ακινήτων με ΑΜ ΥΠΟΙΚ 092, **ΑΣΣΕΤΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ - Ιωάννης Αλεξόπουλος & Συνεργάτες Εταιρία Εκτιμήσεων**, στο ποσό των ευρώ 796.000,00.

Κατά συνέπεια το ως άνω αγροτεμάχιο **αποτιμάται στην αξία εκτίμησής του από τον προαναφερόμενο εκτιμητή, ήτοι στο ποσό των ευρώ 796.000,00.**

1.2. Κτίρια- Εγκαταστάσεις κτιρίων

1.2.1 Όθωνος

	Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€ 247.185,48
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€ 444.000,00
Διαφορά εκτιμήσεως	€ 196.814,52

A) Περιγραφή κτιρίου

Το εκτιμώμενο κτίριο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 476/2008 οικοδομικής άδειας της Πολεοδομίας Αργυρούπολης και ως έτος αποπεράτωσης θεωρούμε το 2009, όπως αναγράφεται στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. Στο κτίριο έχουν συσταθεί οριζόντιες ιδιοκτησίες δυνάμει της υπ' αρ. 14382/2013 πράξης του Συμβολαιογράφου Αθήνας Αλέξανδρου Μπουρνόζου.

Από τις προσκομισθείσες κατόψεις και τα συμβόλαια αγοραπωλησίας προκύπτουν επιφάνειες ανά χρήση και όροφο ως εξής:

B) Ποιότητα κατασκευής

Ο σκελετός του κτιρίου, ήτοι τα υποστυλώματα, οι δοκοί και οι πλάκες είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα και το εξωτερικό περίβλημα του μεσοπατώματος, Α' και Β' ορόφου έχει διαμορφωθεί με κατακόρυφα υαλοπετάσματα σε πλαίσιο αλουμινίου.

Οι χώροι των γραφείων είναι ενιαίοι, διαθέτουν κλιματιστικά τύπου split, δάπεδα από ξύλο laminate, ενώ το κλιμακοστάσιο είναι επιστρωμένο με μάρμαρο. Οι χώροι υγιεινής είναι επιστρωμένοι με κεραμικά πλακίδια. Το δάπεδο του υπογείου είναι βιομηχανικό.

Τα κουφώματα εκτός της πρόσοψης είναι αλουμινίου ηλεκτροστατικής βαφής με διπλούς υαλοπίνακες χωρίς εξώφυλλα. Τα εσωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα πρεσαριστά ή από κρύσταλλο. Η γκαραζόπορτα του υπογείου είναι μεταλλική ανοιγόμενη βαρέως τύπου.

Το ακίνητο διαθέτει ημικεντρικό σύστημα θέρμανσης/ψύξης από τοπικές κλιματιστικές μονάδες. Το κτίριο διαθέτει ανελκυστήρα, κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης (CCTV) και σύστημα voice/data.

Γ) Στοιχεία Εκτίμησης /Στοιχεία κτηματαγοράς

Οι ζητούμενες τιμές μικρής παλαιότητας διαμερισμάτων κατοικίας κυμαίνονται μεταξύ 2.700 €/Μ2 και 3.200 €/Μ2 ανάλογα την παλαιότητα, τον όροφο, το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής, τις πρόσθετες παροχές, κ.λπ. Τα ζητούμενα μισθώματα καταστημάτων στην περιοχή κυμαίνονται μεταξύ 8 και 13 €/Μ2 ανάλογα και με τα ειδικά χαρακτηριστικά τους (προβολή, μέγεθος, ποιότητα κατασκευής, κ.λπ.).

Η αξία του ως άνω κτιρίου εκτιμήθηκε από την Πιστοποιημένη Εταιρεία Εκτίμησης Ακινήτων με ΑΜ ΥΠΟΙΚ 092, **ASSETA ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ - Ιωάννης Αλεξόπουλος & Συνεργάτες Εταιρία Εκτιμήσεων**, στο ποσό των ευρώ 444.000,00.

Κατά συνέπεια οι κτιριακές εγκαταστάσεις **αποτιμώνται στην αξία εκτίμησής του από τον προαναφερόμενο εκτιμητή**, ήτοι στο ποσό των ευρώ 444.000,00.

1.2.2 Νέα Σμύρνη

	Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€ 134.921,13
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€ 135.000,00
Διαφορά εκτιμήσεως	€ 78,87

Α) Περιγραφή κτιρίου

Το κτίριο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 788/1978 οικοδομικής άδειας της τέως Δ/νσης Πολεοδομίας Νοτίου Τομέα Αθηνών και αναπτύσσεται σε υπόγειο, ισόγειο, πατάρι και Α' έως Δ' πλήρεις ορόφους. Θεωρούμε έτος αποπεράτωσης το 1979 όπως δηλώνεται στο έντυπο Ε9. Το κτίριο έχει μεικτές χρήσεις με καταστήματα στο ισόγειο και διαμερίσματα με χρήση κατοικίας ή γραφείων στους άνωθεν ορόφους. Το υπόγειο έχει χρήσεις αποθήκης.

Στο κτίριο έχουν συσταθεί οριζόντιες ιδιοκτησίες δυνάμει της υπ' αριθ. 6988/1979 πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αλέξανδρου Αθανασίου Ζιάκα.

Β) Ποιότητα κατασκευής

Το κτίριο είναι κατασκευής από οπλισμένο σκυρόδεμα και η στέγη είναι πλακοσκεπής. Η ποιότητα κατασκευής είναι καλή, τυπική των κτιρίων κατοικίας της περιοχής. Η κατάσταση συντήρησης είναι καλή, καθώς το κτίριο φαίνεται να συντηρείται τακτικά. Το κτίριο διαθέτει συμβατικό ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό με κεντρικό σύστημα θέρμανσης και ανελκυστήρα ατόμων.

Γ) Στοιχεία Εκτίμησης /Στοιχεία κτηματαγοράς

Τα ζητούμενα μισθώματα γραφείων κτιρίων στην άμεση περιοχή του εκτιμωμένου κυμαίνονται μεταξύ 9,0 και 13,0 €/Μ2 ανάλογα και με τα ειδικά χαρακτηριστικά τους (θέση,

μέγεθος, ποιότητα κατασκευής, πρόσθετες παροχές κ.λπ.), ενώ οι ζητούμενες τιμές πώλησης αποθηκών στην ευρύτερη περιοχή της Νέας Σμύρνης κυμαίνονται μεταξύ 600 και 900 €/Μ2 ανάλογα τον όροφο, την παλαιότητα κατασκευής, κ.λπ.

Η αξία του ως άνω κτιρίου εκτιμήθηκε από την Πιστοποιημένη Εταιρεία Εκτίμησης Ακινήτων με ΑΜ ΥΠΟΙΚ 092, **ASSETA ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ - Ιωάννης Αλεξόπουλος & Συνεργάτες Εταιρία Εκτιμήσεων**, στο ποσό των ευρώ 135.000,00.

Κατά συνέπεια οι κτιριακές εγκαταστάσεις **αποτιμώνται στην αξία εκτίμησής του από τον προαναφερόμενο εκτιμητή, ήτοι στο ποσό των ευρώ 135.000,00.**

1.2.3 Άλιμος

Λογιστική αξία την 31.12.2022
Αξία βάσει εκτιμήσεως
Διαφορά εκτιμήσεως

	Υπόλοιπα σε ευρώ
€	1.147.564,00
€	1.208.000,00
€	<u>60.436,00</u>

Α) Περιγραφή κτιρίου

Επί του ανωτέρω οικοπέδου έχει ανεγερθεί επαγγελματικό κτίριο δυνάμει των υπ' αρ. 1365/1986, 563/1987 και 27/1992 οικοδομικών αδειών της Πολεοδομίας Αργυρούπολης. Αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, πατάρι, Α' όροφο και δώμα. Συγκεκριμένα, το υπόγειο έχει ανεγερθεί με τις 1365/1986 και 563/1987 άδειες, το ισόγειο με την 563/1987 άδεια και ο Α' όροφος με το δώμα ανεγέρθηκαν με την 27/1992 άδεια.

Οι επιμέρους επιφάνειες και χρήσεις του κτιρίου ανά επίπεδο έχουν, σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας, ως εξής:

Β) Ποιότητα κατασκευής

Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα. Εξωτερικά έχει διαμορφωθεί με κατακόρυφα υαλοπετάσματα σε συνδυασμό με επενδύσεις από φύλλα αλουμινίου. Το ακίνητο διαθέτει εσωτερική κλίμακα επιστρωμένη με μάρμαρο μέσω της οποίας επικοινωνούν τα επιμέρους επίπεδα του συνολικού ακινήτου. Το δάπεδο κάθε επιπέδου (υπόγειο, ισόγειο και πατάρι) καλύπτεται από κεραμικά πλακίδια.

Οι χώροι είναι ενιαίοι και φέρουν ψευδοροφές από τις οποίες διέρχονται καλωδιώσεις και κανάλια κλιματισμού/αερισμού. Το κτίριο διαθέτει ανελκυστήρα προσώπων. Η υδραυλική και η ηλεκτρική εγκατάσταση είναι συμβατικές.

Η ποιότητα κατασκευής του κτιρίου θεωρείται μέτρια. Η κατάστασή του, δεδομένου ότι είναι κενό για μακρύ χρονικό διάστημα είναι μέτρια/κακή και απαιτεί εκτενείς εργασίες αποκατάστασης.

Γ) Στοιχεία Εκτίμησης /Στοιχεία κτηματαγοράς

Οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων επί της Λεωφ. Αλίου κυμαίνονται μεταξύ 20 και 24 €/Μ2 ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά τους (θέση, προβολή, μέγεθος, ποιότητα κατασκευής, πρόσθετες παροχές κ.λπ.). Η πλειοψηφία των κτιρίων έχουν ενιαία διαμόρφωση και χρησιμοποιούνται από έναν μισθωτή, όπως και το εκτιμώμενο. Οι τιμές των ανεξάρτητων γραφειακών χώρων κυμαίνονται μεταξύ 8,0 €/Μ2 και 15,0 €/Μ2 ανάλογα με την ειδική θέση, την παλαιότητα κατασκευής, τις παροχές, κ.λπ.

Η αξία του ως άνω κτιρίου εκτιμήθηκε από την Πιστοποιημένη Εταιρεία Εκτίμησης Ακινήτων με ΑΜ ΥΠΟΙΚ 092, **ΑΣΕΤΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ - Ιωάννης Αλεξόπουλος & Συνεργάτες Εταιρία Εκτιμήσεων**, στο ποσό των ευρώ 1.208.000,00.

Κατά συνέπεια οι κτιριακές εγκαταστάσεις **αποτιμώνται στην αξία εκτίμησής του από τον προαναφερόμενο εκτιμητή, ήτοι στο ποσό των ευρώ 1.208.000,00.**

1.3. Ακίνητα σε οικοπέδο τρίτου

		Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€	319.534,09
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€	319.534,09
Διαφορά εκτιμήσεως	€	0,00

Πρόκειται για κατασκευή ακινήτου στην οδό Επτανήσου 15 στον Άλιμο επι μισθωμένου οικοπέδου. Το κόστος ανέγερσης κατανέμεται στη διάρκεια της μίσθωσης έτσι ώστε κατά τη λήξη της μίσθωσης το κόστος ανέγερσης θα έχει πλήρως αποσβεσθεί. Κατά την 31.12.2022,

το κόστος ανέγερσης μείον τις αποσβέσεις που εμφανίζεται στα βιβλία ανέρχεται σε ευρώ 319.534,09 και αναλύεται ως κατωτέρω:

Αξία κτίσης	€	971.982,93
Αποσβέσεις	€	652.448,84
Αναπόσβεστη αξία	€	<u>319.534,09</u>

1.4. Μηχανολογικός Εξοπλισμός

		Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€	<u>27.139,59</u>
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€	<u>27.139,59</u>
Διαφορά εκτιμήσεως	€	<u>0,00</u>

Πρόκειται για λοιπό εξοπλισμό που αναλύεται ως εξής:

Μηχαν. Εξοπλισμός	Αναπόσβεστη αξία
FUNAI 35H 2407 1200BTU OUTD	0,01
ΨΥΚΤΙΚΟ ΜΗΧΑΝΗΜΑ 0150e 12-.	1.253,33
ΨΥΚΤΙΚΟ ΜΗΧΑΝΗΜΑ C150e 12-.	1.292,50
ΨΥΚΤΙΚΟ ΜΗΧΑΝΗΜΑ C150e 12-.	1.237,50
ΨΥΚΤΙΚΟ ΜΗΧΑΝΗΜΑ THERMO-.	2.979,17
BELT SEPARATOR ME ΣΥΣΤΗΜ-.	2.508,67
ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΠΙΚ.ΕΤΙΚΕΤΩΝ LAB-.	17.868,33
CAMERA LI FCS-1060 10/100M,.,	0,03
ΠΙΝΑΚΑΣ ΗΛ.ΠΑΡΟΧΗΣ & ΠΡΟΣ-.	0,04
Υπόλοιπο	27.139,59

και αποτιμάται στη λογιστική του αξία, ήτοι ποσό ευρώ 27.139,59.

1.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

		Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€	<u>555.330,33</u>
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€	<u>555.330,33</u>
Διαφορά εκτιμήσεως	€	<u>0,00</u>

Πρόκειται για κατασκευή ακινήτου στη Λευκάδα, θέση «ΠΑΤΗΛΑ» επι μισθωμένου οικοπέδου. Το κόστος ανέγερσης κατανέμεται στη διάρκεια της μίσθωσης έτσι ώστε κατά την

λήξη της μίσθωσης το κόστος ανέγερσης θα έχει πλήρως αποσβεσθεί. Κατά την 31.12.2022, το κόστος ανέγερσης μείον τις αποσβέσεις που εμφανίζεται στα βιβλία ανέρχεται σε ευρώ 555.330,33 και αναλύεται ως κατωτέρω:

Αξία κτίσης	€	753.371,89
Αποσβέσεις	€	198.041,56
Αναπόσβεστη αξία	€	<u>555.330,33</u>

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω **αποτιμούμε τα ανωτέρω ακίνητα στην αξία των ευρώ 555.330,33.**

1.6. Μεταφορικά Μέσα

	Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€ <u>84.164,32</u>
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€ <u>111.400,00</u>
Διαφορά εκτιμήσεως	€ <u>27.235,68</u>

Αναλυτικά οι αξίες των μεταφορικών μέσων έχουν ως εξής:

Ημερομηνία Αγοράς	Περιγραφή Παγίου	ΑΔΕΙΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΑΔΕΙΑΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΑΝΑΠ ΥΠΟΛ 31.10.22	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
1/1/2013	DAEWOO MATIZ ΛΕΥΚΟ	IHT 1886	26/2/2007	1.500,00	1.499,99	0,01	1.500,00
20/2/2015	MERCEDES BENZ MAYPO	IPO 1540	21/9/2012	60.000,00	47.000,00	13.000,00	26.000,00
17/5/2021	MERCEDES BENZ GLE 350 4 MATIC COUPE	ΧΕΚ 9840	18/5/2021	69.037,56	10.930,95	58.106,61	60.000,00
29/09/17	FIAT PANDA ΛΕΥΚΟ	ITN 3920	27/9/2013	5.969,35	3.133,92	2.835,43	3.000,00
28/11/13	FIAT FIORINO SX 75CV	YNY 2424	29/11/2013	10.646,98	9.795,24	851,74	4.000,00
20/12/2013	FIAT DOBLO CARGO MJET SX ΛΕΥΚΟ	YNY 2472	24/12/2013	12.945,72	11.780,59	1.165,13	5.000,00
20/12/13	FIAT DOBLO CARGO MJET SX ΛΕΥΚΟ	YNY 2471	23/12/2013	12.945,72	11.780,59	1.165,13	5.000,00
23/06/18	FIAT	ITN 3844	25/9/2017	11.912,40	6.254,01	5.658,39	7.000,00

Ημερομηνία Αγοράς	Περιγραφή Παγίου	ΑΔΕΙΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΑΔΕΙΑΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΑΝΑΠ ΥΠΟΛ 31.10.22	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
	DOBLO CARGO XSW31 ΛΕΥΚΟ						
	Λοιπά δίκυκλα οχήματα			2.943,05	1.561,17	1.381,88	1.400,00
	ΣΥΝΟΛΟ			187.900,78	103.736,46	84.164,32	111.400,00

Σε ότι αφορά την εκτίμηση της αξίας των μεταφορικών μέσων, λάβαμε υπόψη τη χρονολογία και την αξία κτήσης, το βαθμό χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητας τους και την αναπόσβεστη αξία τους. Πιο συγκεκριμένα η εκτίμηση των αξιών γίνεται σε αξίες μεταχειρισμένου – τρέχουσες εμπορικές αξίες του περιουσιακού στοιχείου παίρνοντας υπόψη του αντίστοιχους ανά περίπτωση παράγοντες που επηρεάζουν τον υπολογισμό.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω **αποτιμούμε τα μεταφορικά μέσα στην αξία των ευρώ 111.400,00.**

1.7. Λοιπός εξοπλισμός

	Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€ 10.724,25
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€ 10.724,25
Διαφορά εκτιμήσεως	€ 0,00

Στο λοιπό εξοπλισμό της επιχείρησης περιλαμβάνονται τα κατωτέρω:

14	Έπιπλα και λοιπός Εξοπλισμός	
14.00	Έπιπλα	40.516,20
14.01	Σκεύη	15.500,00
14.02	Μηχανές γραφείων	4.224,15
14.03	Η/Υ & Ηλεκτρονικά συγκροτήματα	78.835,31

14	Έπιπλα και λοιπός Εξοπλισμός	
14.04	Μέσα αποθηκεύσεως και μεταφοράς	1.834,47
14.08	Εξοπλισμός τηλεπικοινωνιών	3.479,49
14.09	Λοιπός εξοπλισμός	24.404,13
14.99	Αποσβεσμένα έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	-158.069,50
	Υπόλοιπο	10.724,25

Σε ότι αφορά την εκτίμηση της αξίας του λοιπού εξοπλισμού, λάβαμε υπόψη τη χρονολογία και την αξία κτήσης, το βαθμό χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητας τους και την αναπόσβεστη αξία τους. Θεωρούμε ότι η αναπόσβεστη λογιστική τους αξία ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω **αποτιμούμε τον λοιπό εξοπλισμό στην αναπόσβεστη λογιστική του αξία, ήτοι στο ποσό των ευρώ 10.724,25.**

1.8. Λοιπά άυλα

		Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€	20.587,92
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€	20.587,92
Διαφορά εκτιμήσεως	€	0,00

Το ανωτέρω υπόλοιπο αφορά σε αναπόσβεστη αξία λογισμικών προγραμμάτων.

Κατά συνέπεια τα **αποτιμούμε στην αναπόσβεστη λογιστική τους αξία, ήτοι στο ποσό των ευρώ 20.587,92.**

2. Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά στοιχεία

2.1 Δάνεια και απαιτήσεις

		Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€	7.000,00
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€	7.000,00
Διαφορά εκτιμήσεως	€	0,00

Πρόκειται για εγγύηση που έχει δοθεί σε εταιρεία καυσίμων. Αποτιμάται στη λογιστική του αξία, ήτοι στο ποσό των ευρώ 7.000,00.

3. Κυκλοφορούντα Περιουσιακά στοιχεία

Αποθέματα

3.1 Εμπορεύματα

		Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€	1.038.600,55
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€	1.038.600,55
Διαφορά εκτιμήσεως	€	0,00

Πρόκειται για εμπορεύματα που υπήρχαν στις αποθήκες του κεντρικού και των υποκαταστημάτων όπως αυτά προέκυψαν κατά την απογραφή και αποτίμηση τους την 31.12.2022.

Μεταξύ των εμπορευμάτων δεν υπάρχουν ακατάλληλα ή απαξιωμένα και αποτιμώνται στο υπόλοιπο τους που προέκυψε κατά την απογραφή της 31.12.2022, ήτοι στο ποσό των ευρώ 1.038.600,55.

3.2 Προκαταβολές για αποθέματα

		Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€	147.579,59
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€	147.579,59
Διαφορά εκτιμήσεως	€	0,00

Μεταξύ των πρώτων και βοηθητικών υλών δεν υπάρχουν ακατάλληλες ή απαξιωμένες και κατά συνέπεια αποτιμώνται στο υπόλοιπο τους που προέκυψε κατά την απογραφή της 31.12.2022, ήτοι στο ποσό των ευρώ **147.579,59**.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές**3.3 Εμπορικές απαιτήσεις**

		Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€	4.752.205,91
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€	4.752.205,91
Διαφορά εκτιμήσεως	€	0,00

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως κάτωθι:

	Εμπορικές απαιτήσεις	
ΚΑ	Περιγραφή	Αξία
ΚΑ 30	Ανοικτά υπόλοιπα πελατών	1.433.075,95
ΚΑ 33.90	Επιταγές εισπρακτέες	3.319.129,76
ΚΑ 33.91	Επιταγές σε καθυστέρηση	108.783,41
	Σύνολο	4.860.989,12
ΚΑ 44.01	Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-108.783,21
	Σύνολο	4.752.205,91

Για τις ανωτέρω απαιτήσεις από πελάτες ελέγξαμε την ύπαρξη ακινήτων και επισφαλών υπολοίπων καθώς και την είσπραξή τους σε μεταγενέστερο χρόνο. Από τον έλεγχο μας προέκυψε ότι το σύνολο αυτών προέρχεται από τρέχουσες συναλλαγές της εταιρείας και με

βάση τα αναλυτικά ισοζύγια και τα ληξιάρια των επιταγών, δεν υπάρχουν καθυστερημένες απαιτήσεις πέραν αυτών για τις οποίες έχει δημιουργηθεί ισόποση πρόβλεψη.

Κατά συνέπεια τα ανωτέρω υπόλοιπα πελατών αποτιμώνται στη λογιστική τους αξία μείον το ποσό των επισφαλειών, ήτοι στο ποσό των ευρώ 4.752.205,91.

3.4 Λοιπές απαιτήσεις

		Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€	629.929,81
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€	629.929,81
Διαφορά εκτιμήσεως	€	0,00

Αφορά στις κατωτέρω απαιτήσεις

	Λοιπές απαιτήσεις	
ΚΑ	Περιγραφή	Αξία
33.13.00.0000	Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	613.999,24
Χρ. Υπόλοιπα ΚΑ 50	Προκαταβολές προμηθευτών	15.930,57
	Σύνολο	629.929,81

Αποτιμούμε τις απαιτήσεις αυτές στη λογιστική τους αξία και στο ποσό των ευρώ 629.929,81.

3.5 Χρηματικά διαθέσιμα

		Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€	3.920.033,12
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€	3.920.033,12
Διαφορά εκτιμήσεως	€	0,00

Τα Διαθέσιμα αναλύονται ως κατωτέρω:

	Διαθέσιμα	
ΚΑ	Περιγραφή	Αξία
38.00.00.0000	Ταμείο υποκαταστήματος Οθωνος	343.348,20
38.00.01.0000	Ταμείο υποκαταστήματος	70,00
38.03.00.0000	Καταθέσεις όψεως Eurobank -491	1.979.274,19
38.03.00.0001	Καταθέσεις όψεως Eurobank -727	66.078,90
38.03.01.0000	Καταθέσεις όψεως Alpha Bank -292	937.512,87
38.03.04.0000	Καταθέσεις όψεως ΠΕΙΡΑΙΩΣ -607	593.228,36
38.03.04.0001	Καταθέσεις όψεως ΠΕΙΡΑΙΩΣ -721	520,60
	Σύνολο	3.920.033,12

Το υπόλοιπο του λογαριασμού με Κ.Α. 38.00 «ΤΑΜΕΙΟ» ποσού ευρώ 343.418,20 αφορά τα μετρητά (χαρτονομίσματα και κέρματα) που βρισκόταν στο χρηματοκιβώτιο της επιχείρησης κατά την **31.12.2022**, διενεργήθηκε καταμέτρηση αυτών και δεν βρέθηκαν διαφορές.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού με Κ.Α. 38.03 «ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ ΚΑΙ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ» ποσού ευρώ 3.576.614,92 αφορά σε υπόλοιπο λογαριασμών όψεως όπως προκύπτει και από τα αντίγραφα των λογαριασμών των τραπεζών

Αποτιμούμε τα χρηματικά διαθέσιμα στη λογιστική τους αξία και στο ποσό των ευρώ 3.920.033,12.

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

€ 14.295.065,16

ΠΑΘΗΤΙΚΟ**ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ****1. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις****1.1. Δάνεια**

		Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€	169.075,26
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€	169.075,26
Διαφορά εκτιμήσεως	€	0,00

Πρόκειται για μακροπρόθεσμο δάνειο που λήφθηκε από το ΤΕΠΙΧ το οποίο εξοφλείται κανονικά.

Κατά συνέπεια αποτιμάται στο λογιστικό του υπόλοιπο, ήτοι ποσό ευρώ **169.075,26**.

2. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**2.1 Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων**

		Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€	100.000,08
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€	100.000,08
Διαφορά εκτιμήσεως	€	0,00

Αφορά στο βραχυπρόθεσμο τμήμα του μακροπροθέσμου δανείου ΤΕΠΙΧ. Το δάνειο εξυπηρετείται κανονικά.

Κατά συνέπεια αποτιμάται στο λογιστικό του υπόλοιπο, ήτοι ποσό ευρώ **100.000,08**.

2.2 Εμπορικές υποχρεώσεις

		Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€	1.176.313,15
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€	1.176.313,15
Διαφορά εκτιμήσεως	€	0,00

Ελέγξαμε την προέλευση των υπολοίπων καθώς και την ορθότητα τους σε σχέση με τα εμπορικά υπόλοιπα και δεν προέκυψαν διαφορές.

Κατά συνέπεια το ανωτέρω κονδύλι **αποτιμάται στο τρέχον λογιστικό υπόλοιπο ήτοι στο ποσό των € 1.176.313,15.**

2.3 Φόρος εισοδήματος

	Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€ 975.142,45
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€ 975.142,45
Διαφορά εκτιμήσεως	€ 0,00

Πρόκειται για το φόρο εισοδήματος της χρήσης 2022 και αποτιμάται στο λογιστικό του υπόλοιπο, ήτοι ποσό ευρώ 975.142,45 .

2.4 Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη

	Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€ 148.182,90
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€ 148.182,90
Διαφορά εκτιμήσεως	€ 0,00

Πρόκειται για τρέχουσες υποχρεώσεις προς:

	Λοιποί Φόροι	
ΚΑ	Περιγραφή	Αξία
54.00	Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)	70.015,49
54.03	Φόροι - Τέλη αμοιβών προσωπικού	72.938,65
54.04	Φόροι - Τέλη αμοιβών τρίτων	5.103,16
54.09	Λοιποί φόροι και τέλη	125,60
	Σύνολο	148.182,90

Πρόκειται για τρέχουσες υποχρεώσεις και δεν υπάρχουν καθυστερούμενες οφειλές.

Κατά συνέπεια αποτιμώνται στη λογιστική τους αξία, ήτοι στο ποσό των ευρώ 148.182,90.

2.5 Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης

		Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€	39.482,40
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€	39.482,40
Διαφορά εκτιμήσεως	€	0,00

Αναλύονται ως εξής:

	Ασφαλιστικοί οργανισμοί	
ΚΑ	Περιγραφή	Αξία
55.00	Ιδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων (ΙΚΑ)	33.386,08
55.02	Επικουρικά Ταμεία	6.096,32
	Σύνολο	39.482,40

Πρόκειται για τρέχουσες υποχρεώσεις προς ασφαλιστικά ταμεία και αποτιμώνται στη λογιστική τους αξία, ήτοι ποσού ευρώ 39.482,40.

2.6 Λοιπές υποχρεώσεις

		Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€	8.640,35
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€	8.640,35
Διαφορά εκτιμήσεως	€	0,00

Το ποσό αφορά σε πιστωτικά υπόλοιπα πελατών και χρεωστών.

Οι υποχρεώσεις αυτές αποτιμώνται στη λογιστική τους αξία, ήτοι ποσό ευρώ 8.640,35.

2.7 Έξοδα χρήσης δουλευμένα

		Υπόλοιπα σε ευρώ
Λογιστική αξία την 31.12.2022	€	792,02
Αξία βάσει εκτιμήσεως	€	792,02
Διαφορά εκτιμήσεως	€	0,00

Το ποσό αφορά σε έξοδα που αφορούν στη χρήση και αποτιμώνται στο λογιστικό τους υπόλοιπο, ήτοι ποσό ευρώ 792,02.

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ**€ 2.617.628,61****Γ.ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ**

Η Καθαρή Θέση της επιχείρησης αναλύεται ως κατωτέρω:

Κεφάλαιο	207.000,00
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	74.266,15
Αποτελέσματα εις νέο	10.783.680,63
Διαφορές εκτίμησης	612.486,02
Σύνολο	11.677.432,80

Το «κεφάλαιο, τα αποθεματικά και τα αποτελέσματα εις νέο προκύπτουν από τους αντίστοιχους λογαριασμούς της λογιστικής ενώ οι διαφορές εκτίμησης προέκυψαν από τους λογαριασμούς που αναφέρουμε στην παρούσα.

VI. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Εκ των όσων παραθέσαμε ανωτέρω και μετά από την εκτίμησή μας, διαπιστώσαμε ότι η καθαρή θέση της εταιρείας «**ΓΕΩΡΓΙΟΣ & ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΣΑΛΑΜΟΥΡΑΣ Ε.Π.Ε.**», κατά την **31.12.2022**, όπως αναλύεται και ανωτέρω ανέρχεται στο ποσό των ευρώ ήτοι:

	Σύνολο ενεργητικού (βλ. ενότητα Α)	€	14.295.065,16
Μείον:	Σύνολο παθητικού (βλ. ενότητα Β)	€	(2.617.628,61)
	Καθαρή θέση εταιρείας την 31.12.2022	€	11.677.436,55

Άρα, γνωμοδοτούμε ομόφωνα ότι η καθαρή θέση της εταιρείας υπό την επωνυμία «**ΓΕΩΡΓΙΟΣ & ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΣΑΛΑΜΟΥΡΑΣ Ε.Π.Ε.**» ανήρχετο σε **#11.677.436,55#**.

Από την 31.12.2022 μέχρι και σήμερα δεν συνέβησαν έκτακτα σημαντικά οικονομικά γεγονότα που να ανατρέπουν τα παραπάνω εκτεθέντα.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο. Οι διαδικασίες εκτελέστηκαν με αποκλειστικό σκοπό την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας (Ενεργητικού και Παθητικού) και της Καθαρής θέσης της εταιρείας κατά την 31.12.2022.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τη διοίκηση της εταιρείας και προς τα αρμόδια εποπτικά όργανα, στα πλαίσια των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του ν.4548/2018.

Είμαστε πρόθυμοι να παράσχουμε οποιαδήποτε επί πλέον διευκρίνιση ή επεξήγηση σχετική με τα θέματα στα οποία αναφέρεται η Έκθεσή μας.

Αθήνα, 16/02/2023

Με εκτίμηση,

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές,



Σταύρος Ο. Παπαντώνης
Α.Μ. ΣΟΕΛ 14331



Ιωάννης Α. Παπαθανασίου
Α.Μ. ΣΟΕΛ 37911

ACTION AUDITING Α.Ε.Ο.Ε.Λ.

Μιχαλακοπούλου 45, Αθήνα, 11528

Α.Μ. ΣΟΕΛ 164

 **Russell Bedford**
taking you further

Μέλος της Russell Bedford International