Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.12.16 21:21:49 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ
Τηλέφωνο: 2310370100
E-mail: root@ebeth.gr

Θεσσαλονίκη,16/12/2024
Αριθ. Πρωτ.:3516786

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ**, το διακριτικό τίτλο **THERMI Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **058662604000**.

Την **16/12/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5001478**, η από 01/11/2024 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Συγχώνευση με απορρόφηση ».

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 αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία
Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. : 64 | Α.Μ. ΣΟΕΛ: 193

Ε Κ Θ Ε Σ Η Α Π Ο Τ Ι Μ Η Σ Η Σ

κατά την 31.12.2023
της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της απορροφώμενης εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»
κατ' εφαρμογή του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν,
στο πλαίσιο συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023

Νοέμβριος 2024

Magrowth & Co

Περιεχόμενα

1. Εντολή και σκοπός ανάθεσης της εργασίας....4
2. Στοιχεία της απορροφούμενης εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» 4
3. Ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας 6
4. Στοιχεία στα οποία βασίσθηκε η εργασία μας/περιορισμοί 6
4.1. Ισολογισμός μετασχηματισμού 6
5. Ευθύνη της διοίκησης 7
6. Μέθοδος αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων 7
7. Εκτίμηση αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων 7
7.1. Ενσώματα πάγια στοιχεία 7
7.2. Άυλα πάγια στοιχεία 8
7.3. Εμπορικές απαιτήσεις 8
7.4. Λοιπές απαιτήσεις 8
7.5. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 9
7.6. Φόρος εισοδήματος 9
7.7. Λοιπές υποχρεώσεις 9
8. Συμπεράσματα 9

Magrowth & Co

T: +30 2310 474200
E: contact@magrowth.gr
W: www.magrowthco.com

Αθήνα
Σκουφά 11
Κολωνάκι
ΤΚ10673

Θεσσαλονίκη
Τσιαπάνου Δημ. 36
& Γρ. Λαμπράκη,
ΤΚ 54352

Θεσσαλονίκη, 01 Νοεμβρίου 2024
Ref No : MagCo/Thess/24305

Προς τη διοίκηση της. ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
Διεύθυνση: ΣΤΕΛΙΟΥ ΚΑΖΑΝΤΖΙΔΗ 47,
ΤΚ: 55535, Πυλαία, Θεσσαλονίκη

Θέμα: Έκθεση αποτίμησης της αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων της εταιρείας με την επωνυμία «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (απορροφούμενη εταιρεία) στο πλαίσιο της συγχώνευσης δι' απορροφήσεως της από την εταιρεία με την επωνυμία «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» με ΑΦΜ 999718327 (απορροφώσα εταιρεία), κατ' εφαρμογή του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, και του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013, σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν.

Η αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας πραγματοποιήθηκε βάσει της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, από την οποία ορίζεται ότι «Για την εκτίμηση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές. Επιτρέπεται η πρόσληψη από τους ελεγκτές ή τους πιστοποιημένους εκτιμητές ειδικών εκτιμητών, ημεδαπών ή αλλοδαπών, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία» (« Έκθεση Αποτίμησης »).

Για το περιεχόμενο της Έκθεσης Αποτίμησης εφαρμόστηκαν οι διατάξεις των παραγράφων 5 και 6 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, από τις οποίες ορίζεται ότι:

«5. Η έκθεση αποτίμησης πρέπει να περιέχει την περιγραφή κάθε εισφοράς σε είδος, να αναφέρει τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν και να εκφέρει άποψη για την αξία της κάθε εισφοράς. Σε περίπτωση που η αποτίμηση καταλήγει σε εύρος τιμών, η έκθεση οφείλει να υποδεικνύει μια τελική τιμή. 6.Ειδικότερα, για την εκτίμηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση αυτών και τα τυχόν βάρη, καθώς και: α) προκειμένου περί ακινήτων, η αξία και οι τίτλοι κτήσης, η εμπορικότητα της περιοχής, οι προοπτικές ανάπτυξης, οι πραγματικές τρέχουσες τιμές, η άδεια οικοδομής και αντίστοιχη τεχνική έκθεση μηχανικού, β) προκειμένου περί μηχανημάτων, μεταφορικών μέσων και επίπλων, η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωσή τους και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή πάγια στοιχεία.».

Σημειώνεται ότι για τον υπογράφοντα της παρούσας έκθεσης και την ελεγκτική εταιρεία, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου της απορροφούμενης ή της απορροφώσας από τα πρόσωπα αυτά, ούτε τα τελευταία έχουν αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της απορροφούμενης ή της απορροφώσας ή συνδεδεμένης με αυτές εταιρείας κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014 κατά την τελευταία τριετία.

Επιπρόσθετα, ο υπογράφων δεν είναι το πρόσωπο που προβαίνει στη συγχώνευση, μέλος του διοικητικού συμβουλίου της απορροφώσας, πρόσωπο που διατηρεί επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την απορροφώσα, ούτε είναι συγγενής με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγος αυτών.

1. Εντολή και σκοπός ανάθεσης της εργασίας

Η παρούσα εργασία μας ανατέθηκε από τη διοίκηση της εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», (απορροφούμενη εταιρεία), με ΑΡ. ΓΕΜΗ. 133532004000 και αφορά στην εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της, στο πλαίσιο της συγχώνευσης δι' απορροφήσεως της από την εταιρεία με την επωνυμία «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» με ΑΦΜ 999718327 (απορροφώσα εταιρεία), κατ' εφαρμογή του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018, και του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013, σε συνδυασμό με το άρθρο 61 του Ν. 4438/2016, όπως ισχύουν.

2. Στοιχεία της απορροφούμενης εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

Επωνυμία, Ίδρυση, Έδρα της Εταιρείας

Επωνυμία: «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»
ΑΡ.ΓΕΜΗ : 133532004000
ΑΦΜ: 997349706
Έναρξη σε Δ.Ο.Υ.: 20/02/2015

Έδρα της Εταιρείας:

Έδρα της επιχείρησης ορίζεται επί της οδού Στέλιου Καζαντζίδη 47, στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, με Τ.Κ. 55535, όπου ασκεί η εταιρεία τη δραστηριότητα της.

Σκοπός της Εταιρείας:

Σκοποί της εταιρείας είναι:

- Η αγορά και πώληση ελεύθερων (μη οικοδομημένων) οικοπέδων και εκτάσεων γης εντός ή εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε αστικές, ημιαστικές περιοχές και αγροτικές περιοχές, που προορίζονται για ανέγερση κτιρίων κατοικιών, κυρίων ή παραθεριστικών, επαγγελματικών χώρων, αμιγών κτιρίων γραφείων, κτιρίων μεικτής χρήσης, βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, αγροτικών ακινήτων, επαγγελματικών εγκαταστάσεων και εν γένει παντός είδους κτιρίου, με σκοπό το κέρδος.
- Η αγορά και πώληση κτιρίων κατοικιών, κυρίων ή παραθεριστικών, επαγγελματικών χώρων, αμιγών κτιρίων γραφείων και κτιρίων μεικτής χρήσης, με σκοπό το κέρδος.
- Η αγορά και πώληση αυτοτελών και ανεξάρτητων διαμερισμάτων κατοικιών, κυρίων ή παραθεριστικών, γραφείων, επαγγελματικών χώρων, καταστημάτων, βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, αγροτικών ακινήτων, επαγγελματικών εγκαταστάσεων και εν γένει παντός είδους ακίνητης εγκατάστασης, με σκοπό το κέρδος.
- Η αγορά και πώληση αγροτικών εκτάσεων, με σκοπό το κέρδος.
- Η εκμίσθωση ιδιόκτητων κτιρίων κατοικιών, κυρίων ή παραθεριστικών, επαγγελματικών χώρων, αμιγών κτιρίων γραφείων, κτιρίων μεικτής χρήσης, βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, αγροτικών ακινήτων, επαγγελματικών εγκαταστάσεων και εν γένει παντός είδους κτιρίου, με σκοπό το κέρδος.
- Η εκμίσθωση ιδιόκτητων αυτοτελών και ανεξάρτητων διαμερισμάτων κατοικιών, κυρίων ή παραθεριστικών, γραφείων, επαγγελματικών χώρων, καταστημάτων, βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, αγροτικών ακινήτων, επαγγελματικών εγκαταστάσεων και εν γένει παντός είδους ακίνητης εγκατάστασης, με σκοπό το κέρδος.
- Η εκμίσθωση ιδιόκτητων ελεύθερων (μη οικοδομημένων) οικοπέδων και εκτάσεων γης εντός ή εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε αστικές, ημιαστικές περιοχές και αγροτικές περιοχές, ασκεπούς χώρου για την εγκατάσταση μηχανημάτων ή επιχείρησης, γηπέδων για αθλητικές εγκαταστάσεις, υπαίθριες εκθέσεις και οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα που μπορεί να αναπτυχθεί στο ύπαιθρο, με σκοπό το κέρδος.

- Η χρηματοδοτική μίσθωση κτιρίων κατοικιών, κυρίων ή παραθεριστικών, επαγγελματικών χώρων, αμιγών κτιρίων γραφείων, κτιρίων μεικτής χρήσης, βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, αγροτικών ακινήτων, επαγγελματικών εγκαταστάσεων και εν γένει παντός είδους κτιρίου.
- Η χρηματοδοτική μίσθωση αυτοτελών και ανεξάρτητων διαμερισμάτων κατοικιών, κυρίων ή παραθεριστικών, γραφείων, επαγγελματικών χώρων, καταστημάτων, βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, αγροτικών ακινήτων, επαγγελματικών εγκαταστάσεων και εν γένει παντός είδους ακίνητης εγκατάστασης.
- Η χρηματοδοτική μίσθωση ελεύθερων (μη οικοδομημένων) οικοπέδων και εκτάσεων γης εντός ή εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε αστικές, ημιαστικές περιοχές και αγροτικές περιοχές, ασκεπούς χώρου για την εγκατάσταση μηχανημάτων ή επιχείρησης, γηπέδων για αθλητικές εγκαταστάσεις, υπαίθριες εκθέσεις και οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα που μπορεί να αναπτυχθεί στο ύπαιθρο.
- Η εκμίσθωση δωματίων σπιτιών και επιπλωμένων διαμερισμάτων μακράς διάρκειας, με παροχή ή όχι υπηρεσιών περιποίησης πελατών.
- Η ανάπτυξη και πώληση ακίνητης περιουσίας και ακινήτων εν γένει.
- Η παροχή υπηρεσιών μεσίτη αστικών συμβάσεων με την διαμεσολάβηση για τη σύναψη συμβάσεων πώλησης, ανταλλαγής, μίσθωσης και παραχώρησης ακινήτων προς οικοδόμηση με αντιπαροχή ή την υπόδειξη ευκαιρίας για τη σύναψη τέτοιων συμβάσεων.
- Η διαχείριση ακινήτων και ακίνητης περιουσίας εν γένει είτε ιδιόκτητης είτε τρίτων φυσικών ή νομικών προσώπων έναντι αμοιβής και γενικά η εμπορική εκμετάλλευση πάσης φύσεως ακινήτων με σκοπό το κέρδος.
- Η διαχείριση πολυκατοικιών και η είσπραξη μισθωμάτων και κοινοχρήστων δαπανών πολυκατοικιών.
- Η διαχείριση αγροτικών, δασικών και παρόμοιων ακινήτων.
- Η εκπόνηση μελετών για την ανέγερση κτιρίων κατοικιών, κυρίων ή παραθεριστικών, επαγγελματικών χώρων, αμιγών κτιρίων γραφείων, κτιρίων μεικτής χρήσης, βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, αγροτικών ακινήτων, επαγγελματικών εγκαταστάσεων και εν γένει παντός είδους κτιρίου
- Η ανάληψη και εκτέλεση οικοδομικών εν γένει εργασιών για την ανέγερση κτιρίων κατοικιών, κυρίων ή παραθεριστικών, επαγγελματικών χώρων, αμιγών κτιρίων γραφείων, κτιρίων μεικτής χρήσης, βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, αγροτικών ακινήτων, επαγγελματικών εγκαταστάσεων και εν γένει παντός είδους κτιρίου είτε σε ιδιόκτητα γήπεδα και οικόπεδα είτε με το σύστημα της αντιπαροχής.
- Η ανάληψη και εκτέλεση εργασιών αναπαλαίωσης, ανακατασκευής και συντήρησης παλαιών διατηρητέων και νεοκλασικών κτιρίων.
- Η εκπόνηση μελετών για την κατασκευή τεχνικών έργων πάσης φύσεως και ιδίως βιομηχανικών κτιρίων, εργοστασίων, χώρων παραγωγής, βιοτεχνιών και βιομηχανοστασίων.
- Η ανάληψη και εκτέλεση τεχνικών έργων πάσης φύσεως και ιδίως βιομηχανικών κτιρίων, εργοστασίων, χώρων παραγωγής, βιοτεχνιών και βιομηχανοστασίων.
- Η ανέγερση προκατασκευασμένων οικοδομών και κτιρίων κατά το σύστημα ΠΡΟΚΑΤ.
- Η παροχή υπηρεσιών συναφών προς τους πιο πάνω σκοπούς.
- Κάθε άλλη συναφής προς τις πιο πάνω εργασίες με σκοπό το κέρδος. ΙΙ.

Για την επίτευξη των σκοπών της η εταιρία μπορεί: Α'. Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου ή να συγχωνεύεται με άλλες εταιρείες, να απορροφά άλλες επιχειρήσεις, να ιδρύει θυγατρικές στην ημεδαπή και την αλλοδαπή κλπ. Β'. Να ιδρύει γραφεία, αποθήκες, υποκαταστήματα και άλλες εγκαταστάσεις οπουδήποτε στην Ελλάδα και στο εξωτερικό με απόφαση των διαχειριστών. Γ'. Να αντιπροσωπεύει άλλες επιχειρήσεις της ημεδαπής και αλλοδαπής. Δ'. Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό με οποιοδήποτε

τρόπο και μορφή συνεργασίας. Ε'. Να παρέχει εγγυήσεις, με τη μορφή εγγυητικής επιστολής, με εμπράγματες ασφάλειες ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, υπέρ του Δημοσίου, των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, των πάσης φύσεως Νομικών Προσώπων Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου και Οργανισμών, Τραπεζών και χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων τόσο για τον εαυτό της όσο και για τις θυγατρικές αυτής εταιρίες ή τις συνδεδεμένες με αυτήν επιχειρήσεις, ή τις επιχειρήσεις με τις οποίες έχει συναλλαγές στην Ελλάδα και στο εξωτερικό και εφόσον αυτό εξυπηρετεί τους σκοπούς και τα συμφέροντα της. Στ'. Γενικά να διενεργεί κάθε άλλη συναφή ή παρεμφερή δραστηριότητα ή πράξη που δεν κατονομάζεται ειδικά πιο πάνω και είναι αναγκαία για την προώθηση των εργασιών και επιδιώξεων της εταιρείας, την οποία ήθελε να αποφασίσει η Γενική Συνέλευση.

3. Ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας

Η ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας είναι η 31.12.2023, κατά την οποία η διοίκηση της απορροφούμενης εταιρείας συνέταξε και μας παρέδωσε τον Ισολογισμό μετασχηματισμού βάσει των Ε.Λ.Π. (Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα).

4. Στοιχεία στα οποία βασίσθηκε η εργασία μας/περιορισμοί

Η εργασία μας για την εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της απορροφούμενης εταιρείας βασίσθηκε:

α. Στον Ισολογισμό μετασχηματίσου της 31ης Δεκεμβρίου 2023

β. Στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) της εταιρείας για την περίοδο 01.01.2023 - 31.12.2023

γ. Σε διάφορα στοιχεία και πληροφορίες που τέθηκαν υπόψη μας από τη διοίκηση.

Η εργασία μας απευθύνεται στη διοίκηση της εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», στο πλαίσιο της συγχώνευσης της με απορρόφηση από την εταιρεία με την επωνυμία «THERMI ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ, ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ, ΈΡΕΥΝΑΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» με ΑΦΜ 999718327 (απορροφώσα) και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς.

Οι διαδικασίες που διενεργήθηκαν, δεν αποτελούν έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και ως εκ τούτου δεν εκφράζουμε γνώμη ή άλλη μορφή διαβεβαίωσης πέραν των όσων αναφέρουμε στην παρούσα έκθεση.

4.1. Ισολογισμός μετασχηματισμού

Ποσά σε €	**Υπόλοιπο 31.12.2023**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	85.685,49
Σύνολο	**85.685,49**
Άυλα πάγια στοιχεία	
Λοιπά άυλα	496,91
Σύνολο	**496,91**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**86.182,40**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	34.691,70
Λοιπές απαιτήσεις	675,61
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	24.845,86

Σύνολο	**60.213,17**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**60.213,17**
Σύνολο ενεργητικού	**146.395,57**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	125.000,00
Σύνολο	**125.000,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	723,00
Αποτελέσματα εις νέο	16.429,98
Σύνολο	**17.152,98**
Σύνολο καθαρής θέσης	**142.152,98**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Φόρος εισοδήματος	2.184,09
Λοιπές υποχρεώσεις	2.058,50
Σύνολο	**4.242,59**
Σύνολο υποχρεώσεων	**4.242,59**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**146.395,57**

5. Ευθύνη της διοίκησης

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την απογραφή και την κατάρτιση του Ισολογισμού μετασχηματισμού που συντάχθηκε με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2023 και τέθηκε υπόψη μας, ώστε να είναι ακριβής και απαλλαγμένος από ουσιώδη σφάλματα που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

6. Μέθοδος αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η αποτίμηση των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού της απορροφούμενης εταιρείας βασίστηκε στην αναπροσαρμοσμένη λογιστική αξία τους, βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ), η οποία για τα περισσότερα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις ταυτίζεται με το ιστορικό τους κόστος.

Σύμφωνα με την ανωτέρω μέθοδο, η αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων αναπροσαρμόζεται εάν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα εμπορική τους αξία κατά την ημερομηνία αποτίμησης.

7. Εκτίμηση αξίας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

7.1. Ενσώματα πάγια στοιχεία

Το κονδύλι «Ενσώματα πάγια στοιχεία» αναλύεται ως εξής:

Ενσώματα πάγια στοιχεία	Αξία κτήσης	Σωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων	131.823,80	46.138,31	85.685,49	1.092.000,00
Σύνολο	**131.823,80**	**46.138,31**	**85.685,49**	**1.092.000,00**

Τα στοιχεία των ενσώματων παγίων αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία, βάσει της από 01/11/2024 έκθεσης

εκτίμησης, η οποία εκπονήθηκε από την Ευφροσύνη Πασχαλίδου, REV, διευθύντρια του γραφείου Θεσσαλονίκης, της Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. (Alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE).

Στα κτίρια συμπεριλαμβάνονται 5 χώροι γραφείων στη συμβολή των Εγνατίας 63 - Μενελάου 3 - Μητροπολίτου Γενναδίου 12 και ένα διαμέρισμα επί της οδού Τσιμισκή, αριθ. 51οι οποίοι αναλύονται παρακάτω:

- Υπ' αριθ. 1 γραφείο εμβαδού μικτού 38,80 τ.μ. ΚΑΕΚ 190442023008/0/81
- Υπ' αριθ. 2 γραφείο εμβαδού μικτού 36,30 τ.μ. ΚΑΕΚ 190442023008/0/83
- Υπ' αριθ. 3 γραφείο εμβαδού μικτού 38,70 τ.μ. ΚΑΕΚ 190442023008/0/85
- Υπ' αριθ. 4 γραφείο εμβαδού μικτού 39,60 τ.μ. ΚΑΕΚ 190442023008/0/86
- Υπ' αριθ. 5 γραφείο εμβαδού μικτού 35,70 τ.μ. με ΚΑΕΚ 190442023008/0/87
- Ένα διαμέρισμα του πέμπτου (5ου) ορόφου εμβαδού 62,43 τ.μ., επί της οδού Τσιμισκή 51, εμβαδού του οικοπέδου 217,50 τ.μ. με ΚΑΕΚ 190442141004/0/10.

7.2. Άυλα πάγια στοιχεία

Το κονδύλι «Άυλα περιουσιακά στοιχεία» αποτιμήθηκε στο αποσβέσιμο κόστος το οποίο αντιπροσωπεύει τις τρέχουσες αξίες των εν λόγω στοιχείων. Από τον έλεγχο που διενεργήσαμε κρίνουμε ότι η αξία του εν λόγω κονδυλίου εκτιμάται ως μηδενική κατά την 31.12.2023.

Άυλα πάγια στοιχεία	Αξία κτήσης	Σωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Λοιπά άυλα	3.975,21	3.478,30	496,91	0,00
Σύνολο	**3.975,21**	**3.478,30**	**496,91**	**0,00**

7.3. Εμπορικές απαιτήσεις

Το υπόλοιπο του κονδυλίου «Εμπορικές απαιτήσεις» ποσού € 34.691,70 την 31.12.2023, αποτιμήθηκε στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του και αναλύεται ως εξής:

Εμπορικές απαιτήσεις	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Πελάτες εσωτερικού	34.691,70	34.691,70
Σύνολο	**34.691,70**	**34.691,70**

7.4. Λοιπές απαιτήσεις

Το υπόλοιπο του κονδυλίου «Λοιπές απαιτήσεις» αποτιμήθηκε στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του και αναλύεται ως εξής:

Λοιπές απαιτήσεις	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	675,61	675,61
Σύνολο	**675,61**	**675,61**

7.5. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το υπόλοιπο του κονδυλίου κατά την 31.12.2023, αποτιμήθηκε στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του και αναλύεται ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Ταμείο	14.364,55	14.364,55
Καταθέσεις όψεως-Τράπεζα Πειραιώς-484	10.481,31	10.481,31
Σύνολο	**24.845,86**	**24.845,86**

7.6. Φόρος εισοδήματος

Το υπόλοιπο του κονδυλίου «Φόρος Εισοδήματος» αποτιμήθηκε στα οφειλόμενα ποσά κατά την 31.12.2023 και αναλύεται ως εξής:

Φόρος εισοδήματος	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Φόρος εισοδήματος φορολογικού έτους 2023	1.184,09	1.184,09
Φόρος εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων	1.000,00	1.000,00
Σύνολο	**2.184,09**	**2.184,09**

7.7. Λοιπές υποχρεώσεις

Το κονδύλι «Λοιπές υποχρεώσεις» αποτιμήθηκε στα οφειλόμενα ποσά κατά την 31.12.2023 και αναλύεται ως εξής:

Λοιπές υποχρεώσεις	Υπόλοιπο 31.12.2023	Αξία Αποτίμησης 31.12.2023
Προκαταβολές πελατών	1.908,50	1.908,50
Πιστωτές διάφοροι	150,00	150,00
Σύνολο	**2.058,50**	**2.058,50**

8. Συμπεράσματα

Από την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της απορροφούμενης εταιρείας που διενεργήθηκε ανωτέρω, προκύπτει η εξής συνοπτική εικόνα του Ισολογισμού της κατά την 31.12.2023:

Ποσά σε €	**Υπόλοιπο 31.12.2023**	**Αξία Αποτίμησης 31.12.2023**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	85.685,49	1.092.000,00
Σύνολο	**85.685,49**	**1.092.000,00**
Άυλα πάγια στοιχεία		

Λοιπά άυλα	496,91	0,00
Σύνολο	**496,91**	**0,00**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**86.182,40**	**1.092.000,00**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	34.691,70	34.691,70
Λοιπές απαιτήσεις	675,61	675,61
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	24.845,86	24.845,86
Σύνολο	**60.213,17**	**60.213,17**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**60.213,17**	**60.213,17**
Σύνολο ενεργητικού	**146.395,57**	**1.152.213,17**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο	125.000,00	125.000,00
Σύνολο	**125.000,00**	**125.000,00**
Διαφορές εύλογης αξίας		
Διαφορές αξίας ενσωμάτων παγίων	0,00	1.006.314,51
Σύνολο	**0,00**	**1.006.314,51**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	723,00	723,00
Αποτελέσματα εις νέο	16.429,98	15.933,07
Σύνολο	**17.152,98**	**16.656,07**
Σύνολο καθαρής θέσης	**142.152,98**	**1.147.970,58**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Φόρος εισοδήματος	2.184,09	2.184,09
Λοιπές υποχρεώσεις	2.058,50	2.058,50
Σύνολο	**4.242,59**	**4.242,59**
Σύνολο υποχρεώσεων	**4.242,59**	**4.242,59**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**146.395,57**	**1.152.213,17**

Βάσει των ανωτέρω, η αναμορφωμένη καθαρή θέση της απορροφούμενης εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» κατά την 31.12.2023, ανέρχεται σε ποσό **€ 1.147.970,58 και η αξία ανά μετοχή διαμορφώνεται σε € 9,18 (€ 1.147.970,58 /125.000).**

Αναμορφωμένη καθαρή θέση	Αξία αποτίμησης 31.12.2023
Σύνολο ενεργητικού	1.152.213,17
μείον: Υποχρεώσεις	(4.242,59)
Καθαρή θέση	**1.147.970,58**

Η ανωτέρω «Καθαρή Θέση» αναλύεται σε :

Καθαρή Θέση	Αξία αποτίμησης 31.12.2023
Μετοχικό κεφάλαιο	125.000,00
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	723,00

Αποτελέσματα εις νέο	15.933,07
Διαφορές αξίας ενσωμάτων παγίων	1.006.314,51
Σύνολο	**1.147.970,58**

Θεσσαλονίκη 1/11/2024
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Αναστάσιος Κ. Μούδιος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 41391

MAGROWTH Ανώνυμη Ελεγκτική & Συμβουλευτική Εταιρεία
Τσιαπάνου Δημ. 36-38 & Γρ. Λαμπράκη, ΤΚ 54352
Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. Ελεγκτικής Εταιρείας: 64
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. Ελεγκτικής Εταιρείας: 193