Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.02.26 14:29:56 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 ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,26/02/2025
Αριθ. Πρωτ.:3571572

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΙΡΗΝΗ ΤΖΑΝΝΕΤΟΥ & ΣΙΑ Ε.Ε**, το διακριτικό τίτλο **MANAGEMENT SERVICES** και αριθμό ΓΕΜΗ **006900101000**.

Την **26/02/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5294611**, η από 21/02/2025 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 αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ig audit

Προς:

την Διαχειρίστρια και τους Εταίρους

της Ετερόρρυθμης Εταιρείας «ΕΙΡΗΝΗ ΤΖΑΝΝΕΤΟΥ & ΣΙΑ Ε.Ε.»

ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ

ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«ΕΙΡΗΝΗ ΤΖΑΝΝΕΤΟΥ & ΣΙΑ Ε.Ε.»

(Αρ. ΓΕΜΗ: 006900101000)

ΒΑΣΕΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

(ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ) ΤΗΣ 31/12/2024

ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΤΗΣ

ΣΕ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4601/2019 ΚΑΙ ΤΟΥ Ν. 5162/2024

ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2025

IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε
Λεωφόρος Κηφισίας 294 Χαλάνδρι, 15232 Αθήνα
Τηλ.: 213 0445153 ΓΕΜΗ: 143104703000
Web: www.ig-audit.com

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

α/α	Περιγραφή	Σελ.
1	**Εντολή, αντικείμενο ανάθεσης και περιορισμοί χρήσης**	**2**
2	**Δομή της έκθεσης αποτίμησης**	**3**
3	**Η υπό Μετατροπή Εταιρεία «ΕΙΡΗΝΗ ΤΖΑΝΝΕΤΟΥ & ΣΙΑ Ε.Ε.»**	**4**
3.1	Ίδρυση-Έδρα-Σκοπός	4
3.2	Εταιρικό κεφάλαιο	4
3.3	Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η αποτίμηση της περιουσίας	4
4	**Αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας**	**5**
4.1	Ενεργητικό	7
4.2	Παθητικό	14
5	**Συμπέρασμα**	**15**
	Παράρτημα - Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμός Μετασχηματισμού) της 31/12/2024 της Εταιρείας «ΕΙΡΗΝΗ ΤΖΑΝΝΕΤΟΥ & ΣΙΑ Ε.Ε.»	**16**

1 Εντολή, αντικείμενο ανάθεσης και περιορισμοί χρήσης

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε μετά από σχετική εντολή του διαχειριστή της Ετερόρρυθμης Εταιρείας «ΕΙΡΗΝΗ ΤΖΑΝΝΕΤΟΥ & ΣΙΑ Ε.Ε.» (στο εξής και: «Εταιρεία») με την οποία μας γνωστοποιήθηκε η απόφαση της γενικής συνέλευσης των εταίρων για επιλογή και ορισμό των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών κ.κ. Πάνου Καβελλάρη με ΑΜ ΕΛΤΕ 1312 και Ιωάννη Αρκουλή με ΑΜ ΕΛΤΕ 2267 (στο εξής και: «Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές» ή «Αποτιμητές») της ελεγκτικής εταιρείας «IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.» με Α.Μ. ΕΛΤΕ 51 ως αποτιμητές της παρ. 3 του άρθρου 17 Ν.4548/2018 προκειμένου να εξακριβώσουν-αποτιμήσουν την αξία του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων και να προσδιορίσουν την Καθαρή Θέση (περιουσία) αυτής, βάσει της Λογιστικής Κατάστασης (Ισολογισμού Μετασχηματισμού) της 31/12/2024, με σκοπό τη μετατροπή της σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του Ν. 5162/2024.

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 όσων αναφέρονται στην παρούσα. Οι διαδικασίες εκτελέστηκαν με αποκλειστικό σκοπό την εξακρίβωση-αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων (ενεργητικού) και υποχρεώσεων (παθητικού) της Εταιρείας και άρα την εξακρίβωση-προσδιορισμό της περιουσίας (Καθαρής θέσης) κατά την 31/12/2024 στα πλαίσια της μετατροπής της σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία.

Η αποτίμηση βασίστηκε σε στοιχεία και πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση και το λογιστήριο της Εταιρείας, καθώς και σε στοιχεία και πληροφορίες που αντλήθηκαν από άλλες πηγές, οι οποίες και μνημονεύονται σε αντίστοιχα σημεία της έκθεσης αυτής.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τον Διαχειριστή και τη Γενική Συνέλευση των εταίρων της Εταιρείας, για την εκπλήρωση των υποχρεώσεών της που απορρέουν από το Ν. 4601/2019 για την ολοκλήρωση του εν λόγω μετασχηματισμού και δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίησή της για άλλους σκοπούς.

Δεν επιτρέπεται η διανομή της παρούσας έκθεσης σε τρίτους, πλην του Εμπορικού Μητρώου (ΓΕΜΗ) και των παραληπτών που απαιτούνται εκ της νομοθεσίας για την ολοκλήρωση του μετασχηματισμού, 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 την παρούσα έκθεση αποτελούν αποκλειστική ευθύνη αυτών που θα την χρησιμοποιήσουν. Ως εκ τούτου η «IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.» δεν φέρει καμία ευθύνη για ζημιές, που μπορεί να προκύψουν σε οποιοδήποτε μέρος, σαν αποτέλεσμα αποφάσεων που θα ληφθούν με βάση την παρούσα έκθεση.

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των περιουσιακών στοιχείων του Ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Παθητικού της υπό μετατροπή εταιρείας σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα. Δική μας ευθύνη είναι να εκτελέσουμε τις διαδικασίες που αναφέρονται στην πρώτη παράγραφο της παρούσας ενότητας και να γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

2 Δομή της έκθεσης αποτίμησης

Στην παρούσα έκθεση αναλύεται η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της ετερόρρυθμης εταιρείας «ΕΙΡΗΝΗ ΤΖΑΝΝΕΤΟΥ & ΣΙΑ Ε.Ε.» κατά την 31/12/2024, βάσει της Λογιστικής Κατάστασης (Ισολογισμού Μετασχηματισμού) της 31/12/2024, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα για το σκοπό της μετατροπής της σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία και κατόπιν της διενέργειας τυχόν απαραίτητων προσαρμογών από τους Ορκωτούς ελεγκτές λογιστές.

3 Η υπό Μετατροπή Εταιρεία «ΕΙΡΗΝΗ ΤΖΑΝΝΕΤΟΥ & ΣΙΑ Ε.Ε.»

3.1 Ίδρυση – Έδρα – Σκοπός

Δυνάμει του καταστατικού της 20ης Απριλίου 2006 συνεστήθη ετερρόρυθμος εταιρεία, με την επωνυμία «ΕΙΡΗΝΗ ΤΖΑΝΝΕΤΟΥ & ΣΙΑ Ε.Ε» και διακριτικό τίτλο MANAGEMENT SERVICES με Α.Φ.Μ. 998949814. Η ως άνω ετερόρρυθμη εταιρεία δημοσιεύθηκε στα βιβλία του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό 6696/03.05.2006.

Ο αριθμός ΓΕΜΗ είναι: 006900101000.

Διάρκεια: 30 έτη

Κατηγορία οντότητας: Πολύ μικρή περ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 1 Ν. 4308/2014

Η έδρα της Εταιρείας σύμφωνα με τελευταία τροποποίηση του καταστατικού της είναι ο Δήμος Βάρης Αττικής.

Σκοπός της εταιρείας, σύμφωνα με τελευταία τροποποίηση του καταστατικού της είναι:

1) Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών (παροχή υπηρεσιών συμβουλευτικής και διαχείρισης επιχειρήσεων), υπηρεσιών κατασκευής, ανέγερσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων καθώς και διαχείρισης κινητών αξιών και αξιογράφων.
2) Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων.
3) Υπηρεσίες εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων.

3.2 Εταιρικό κεφάλαιο

Το κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 3.000,00.

3.3 Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η αποτίμηση της περιουσίας

Βάση της εργασίας μας για την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας αποτέλεσαν:

α) <u>Η Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμός Μετασχηματισμού) της 31/12/2024</u>

Η Εταιρεία τηρεί απλογραφικά βιβλία (Β΄ κατηγορίας) βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων. Για το σκοπό της μετατροπής, η Εταιρεία συνέταξε την 31/12/2024 απογραφή για όλα τα περιουσιακά στοιχεία (Ενεργητικό) και τις

υποχρεώσεις της και στη συνέχεια, με βάση αυτή την απογραφή, προέβη στη σύνταξη της Λογιστικής Κατάστασης (Ισολογισμού Μετασχηματισμού) της 31/12/2024 (Βλ. Παράρτημα) στην οποίο εμφανίζεται η εν γένει περιουσιακή της κατάσταση.

β) Διάφορες πληροφορίες

Συλλογή πληροφοριών σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη και τη δραστηριότητα της Εταιρείας βάσει των τηρούμενων βιβλίων αυτής. Σημειώνεται ότι η υπό μετατροπή Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά βιβλία της βάσει των αρχών και κανόνων που προβλέπονται από την Ελληνική φορολογική νομοθεσία και τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

γ) Καταχώρηση Απογραφής και της Λογιστικής Κατάστασης (Ισολογισμού Μετασχηματισμού)

Όπως διαπιστώσαμε η Απογραφή και η Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμός Μετασχηματισμού) έχουν καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) του άρθρου 4 του Ν.4308/2014 (ΕΛΠ), όπου καταγράφεται η απογραφή της περιουσίας και των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία αναφοράς της Λογιστικής Κατάστασης (Ισολογισμού Μετασχηματισμού).

4 Αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας

Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Εταιρείας, όπως αυτά εμφανίζονται στη συνταχθείσα για το σκοπό του μετασχηματισμού Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμό Μετασχηματισμού) παρουσιάζονται αναλυτικά στην παρούσα ενότητα. Για τον προσδιορισμό της αξίας της Εταιρείας, εκτός από τα λογιστικά δεδομένα έγιναν εκτιμήσεις αξιών και αντίστοιχες προσαρμογές τιμών περιουσιακών στοιχείων, όπου αυτό θεωρήθηκε σκόπιμο από τους Ορκωτούς ελεγκτές λογιστές. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας όπως αυτά εμφανίζονται στη συνταχθείσα, για το σκοπό της μετατροπής, Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμό Μετασχηματισμού) και οι αντίστοιχες προσαρμογές τιμών περιουσιακών στοιχείων, έχουν αναλυτικά ως κάτωθι.

(Η παράθεση γίνεται με τη σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στη Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμό Μετασχηματισμού) της 31/12/2024)

Σημειώνεται ότι για λόγους επαγγελματικού απορρήτου καθώς η παρούσα Έκθεση δημοσιεύεται στο σύνολο της, οι επωνυμίες πελατών, προμηθευτών και λοιπών συναλλασσόμενων, ή δεν αναφέρονται ή δεν αναφέρονται πλήρως ή αναφέρονται με τους αντίστοιχους κωδικούς αριθμούς των λογιστικών βιβλίων. Οι πλήρεις επωνυμίες και τα σχετικά υπόλοιπα ανά συναλλασσόμενο έχουν τεθεί υπόψη των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και είναι στη διάθεση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον.

Όλα τα ποσά παρατίθενται σε ευρώ.

4.1 Περιουσιακά στοιχεία

4.1.1 Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Πάγια	**€**	**253.768,31**
Μείον: Αποσβεσμένα	**€**	**-31.262,58**

Τα ανωτέρω κονδύλια αφορούν αξίες κτήσεως και σωρευμένες αποσβέσεις των παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας που αφορούν ακίνητα καθώς και λοιπό εξοπλισμό και αναλύονται ως ακολούθως:

	Κόστος Κτήσης	**Αποσβέσεις**	**Αναπόσβεστο Υπόλοιπο**
Ακίνητα			
Οικόπεδο	119.794,90	0,00	119.794,90
Κτιριακές εγκαταστάσεις	122.473,41	30.342,58	92.130,83
Σύνολο Α	**242.268,31**	**30.342,58**	**211.925,73**
	Κόστος Κτήσης	**Αποσβέσεις**	**Αναπόσβεστο Υπόλοιπο**
Λοιπός Εξοπλισμός			
Μεταφορικά μέσα	11.500,00	920,00	10.580,00
Σύνολο Β	**11.500,00**	**920,00**	**10.580,00**
Σύνολο Α+Β	**253.768,31**	**31.262,58**	**222.505,73**

Οι ανωτέρω λογαριασμοί έχουν καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014. Οι ανωτέρω λογαριασμοί έχουν καταχωρηθεί στο αρχείο ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Ο λογαριασμός «Ακίνητα» κατά την 31/12/2024 αναλύεται περαιτέρω ως ακολούθως:

		ΟΙΚΟΠΕΔΟ	**ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**			**Συνολική αξία (Α) + (Β)**
		Κόστος Κτήσης (Α)	**Κόστος Κτήσης**	**Αποσβέσεις**	**Αναπόσβεστο Υπόλοιπο (Β)**	
	Ιδιόκτητα ακίνητα					
1	Ακίνητο ΠΑΛΑΙΟΛΟΓΩΝ 4, ΘΕΣΗ ΚΑΜΙΝΙ – ΔΗΜΟΣ ΒΑΡΗΣ ΒΟΥΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ (ΑΤΑΚ 010965 32398)	**29.794,90**	**107.473,41**	**30.092,58**	**77.380,83**	**107.175,73**

2	Ακίνητο ΚΡΙΕΖΗ 38, ΑΓΙΑ ΜΑΡΙΝΑ ΚΟΡΩΠΙΟΥ – ΘΕΣΗ ΚΡΙΕΖΗ – ΔΗΜΟΣ ΚΟΡΩΠΙΟΥ (ΑΤΑΚ 012589 11471)	**90.000,00**	**15.000,00**	**250,00**	**14.750,00**	**104.750,00**
	Σύνολο	**119.794,90**	**122.473,41**	**30.342,58**	**92.130,83**	**211.925,73**

Τα ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

ΑΚΙΝΗΤΟ 1: ΠΑΛΑΙΟΛΟΓΩΝ 4, ΘΕΣΗ ΚΑΜΙΝΙ – ΔΗΜΟΣ ΒΑΡΗΣ ΒΟΥΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ

Το ακίνητο αφορά την Μεζονέτα Β΄ που βρίσκεται που βρίσκεται επί της οδού ΠΑΛΑΙΟΛΟΓΩΝ 4 στο Ο.Τ. Γ233 στη θέση «ΚΑΜΙΝΙ» ΒΑΡΗΣ η οποία βρίσκεται εντός οικοπέδου συνολικού εμβαδού 800,01 τ.μ.. Εντός του συγκεκριμένου οικοπέδου κατασκευάστηκαν δυνάμει της υπ' αριθ. 970/05 οικοδομικής αδείας της ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ Π.Γ. ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ ΤΗΣ ΚΤΙΡΙΟ ΔΥΟ ΜΕΖΟΝΕΤΩΝ, ΤΗΣ ΔΙΩΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΑ ΚΑΙ ΔΥΟ ΠΙΣΙΝΕΣ.

Τα προαναφερθέντα κτίρια υπήχθησαν της διατάξεις περί οριζοντίων ιδιοκτησιών δυνάμει της υπ' αριθ. 13770/7-6-2006 ΠΡΑΞΗΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΚΑΙ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ της συμβολαιογράφου ΚΡΩΠΙΑΣ, ΕΥΑΓΓΕΛΙΑΣ συζ. ΧΑΡΙΛΑΟΥ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΥ-ΒΑΒΟΥΡΑΚΗ.

Μεταξύ των οριζοντίων ιδιοκτησιών υφίσταται η προαναφερόμενη με τον χαρακτηρισμό ΜΕΖΟΝΕΤΑ Β του ΚΤΙΡΙΟΥ Α', με ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου 216/000 εξ' αδιαιρέτου τα οποία αντιστοιχούν σε 172,80 τ.μ. επί του οικοπέδου.

Το συγκεκριμένο ακίνητο είναι 3 επιπέδων ανά επίπεδο:

Υπόγειο: 83,41 τ.μ. με βοηθητικές της.

Ισόγειο: 44,09 τ.μ. (στον Σ.Δ. βάσει σύστασης) πλέον 9,36+3,00=12,36 τ.μ.

(Η.Χ. που τακτοποιήθηκαν με την με Α/Α 10541 δήλωση του Ν3843/10) άρα συνολικού εμβαδού 44,09+12,36=56,45 τ.μ.

Α' όροφος: 47,24 τ.μ. (στον Σ.Δ. βάσει σύστασης) πλέον 7,68 τ.μ. (Η.Χ. που τακτοποιήθηκε με την με Α/Α 10541 δήλωση του Ν3843/10) άρα συνολικού εμβαδού 47,24+7,68=54,92 τ.μ.

Το κτήριο είναι ολοκληρωμένο, κατασκευασμένο με συμβατικό τρόπο (όχι προκατασκευασμένο) με ιδιαίτερα ποιοτικά υλικά. Η συγκεκριμένη μεζονέτα είναι κατασκευασμένη στο πίσω μέρος του οικοπέδου, η δε πισίνα που περιγράφεται στη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας δεν έχει υλοποιηθεί.

ΑΚΙΝΗΤΟ 2: ΚΡΙΕΖΗ 38, ΘΕΣΗ ΚΡΙΕΖΗ – ΔΗΜΟΣ ΚΟΡΩΠΙΟΥ

Δυνάμει του με αριθμό 17.125/25.07.2024 συμβολαίου αγοραπωλησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών κ. ΧΡΙΣΤΟΥ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΣΠΑΝΟΠΟΥΛΟΥ, η Εταιρία απέκτησε κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή ένα οικόπεδο, μη άρτιο και οικοδομήσιμο, μετά της επ' αυτού οικοδομής, που βρίσκεται στην Αγία Μαρίνα Κορωπίου, στη θέση «ΚΡΙΕΖΗ» της κτηματικής περιφέρειας του τέως Δήμου Κορωπίου, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, στο υπ' αριθμόν 1086 οικοδομικό τετράγωνο, και ήδη στο Δήμο Κρωπίας, στη Δημοτική Ενότητα Κρωπίας, στη Δημοτική Κοινότητα Κρωπίας, της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής και επί της οδού Κριεζή αριθμός 38, έχει έκταση κατά μεν τον τίτλο κτήσεως μέτρα τετραγωνικά τετρακόσια τριάντα επτά και 0,39 (437,39). Σημειώνεται ότι τμήμα του ως άνω οικοπέδου εμβαδού μέτρων τετραγωνικών είκοσι και 0,09 (20,09) ρυμοτομείται. Το εναπομείναν τμήμα εμφαίνεται με τα στοιχεία (Α-Β-Γ-Δ-Ε-Μ-Ν-Ι-Κ-Λ-Α) και έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τετρακόσια δεκαεπτά και 0,30 (417,30). Επί του άνω οικοπέδου έχει ανεγερθεί, ισόγεια κατοικία, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εξήντα πέντε και 0,40 (65,40), και δύο (2) συνεχόμενες ισόγειες αποθήκες συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών δώδεκα και 0,25 (12,25), οι οποίες έχουν τακτοποιηθεί σύμφωνα με της διατάξεις του Ν.4178/2013.

Τέθηκαν υπόψη της εκθέσεις εκτίμησης της Εμπορικής Αξίας (Market Value) ως εξής:
Α) Για το ακίνητο 1 (ΠΑΛΑΙΟΛΟΓΩΝ 4) η έκθεση εκτίμησης του Πτυχιούχου Πολιτικού Μηχανικού Τ.Ε. κ. Π*** Γ***.
Β) Για το ακίνητο 2 (ΚΡΙΕΖΗ 38) η έκθεση εκτίμησης του Πολιτικού Μηχανικού Ν*** Β***.

Βάσει των ανωτέρω εκθέσεων εκτιμήσεως οι αξίες των ακινήτων της Εταιρείας, έχουν ως ακολούθως:

		Αξία αποτίμησης
	Ιδιόκτητα ακίνητα	
1	**ΑΚΙΝΗΤΟ 1: ΠΑΛΑΙΟΛΟΓΩΝ 4, ΘΕΣΗ ΚΑΜΙΝΙ – ΔΗΜΟΣ ΒΑΡΗΣ ΒΟΥΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ**	
	Οικόπεδο	48.000,00
	Κτιριακές εγκαταστάσεις	140.741,60
	Σύνολο	**188.741,60**
2	**ΑΚΙΝΗΤΟ 2: ΚΡΙΕΖΗ 38, ΘΕΣΗ ΚΡΙΕΖΗ – ΔΗΜΟΣ ΚΟΡΩΠΙΟΥ**	
	Οικόπεδο	90.000,00
	Κτιριακές εγκαταστάσεις	12.000,00
	Σύνολο	**102.000,00**
	Σύνολο ακινήτων	**290.741,60**

Οι Εκτιμητές αφού έλαβαν υπόψη τα ανωτέρω καθώς και λοιπά στοιχεία σχετικά με την εμπορική αξία των ακινήτων της Εταιρείας, εκτίμησαν την αξία των ακινήτων ως ακολούθως:

		Λογιστική αξία	Ποσό Προσαρμογής	Αξία αποτίμησης
	Ιδιόκτητα ακίνητα			
1	**ΑΚΙΝΗΤΟ 1: ΠΑΛΑΙΟΛΟΓΩΝ 4, ΘΕΣΗ ΚΑΜΙΝΙ – ΔΗΜΟΣ ΒΑΡΗΣ ΒΟΥΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ**			
	Οικόπεδο	29.794,90	18.205,10	48.000,00
	Κτιριακές εγκαταστάσεις	77.380,83	63.360,77	140.741,60
	Σύνολο	**107.175,73**	**81.565,87**	**188.741,60**
2	**ΑΚΙΝΗΤΟ 2: ΚΡΙΕΖΗ 38, ΘΕΣΗ ΚΡΙΕΖΗ – ΔΗΜΟΣ ΚΟΡΩΠΙΟΥ**			
	Οικόπεδο	90.000,00	0,00	90.000,00
	Κτιριακές εγκαταστάσεις	14.750,00	-2.750,00	12.000,00
	Σύνολο	**104.750,00**	**-2.750,00**	**102.000,00**
	Σύνολο	**211.925,73**	**78.815,87**	**290.741,60**

Συνεπώς, η αξία του λογαριασμού «Ακίνητα» αποτιμάται στο ποσό των € 290.741,60, εκ των οποίων τα οικόπεδα αποτιμώνται σε € 138.000,00 και τα κτίρια σε € 152.741,60.

Ο λογαριασμός «Λοιπός εξοπλισμός» κατά την 31/12/2024 αφορά σε ένα (1) επιβατικό ιδιωτικής χρήσης (Ε.Ι.Χ.) αυτοκίνητο και αναλύεται περαιτέρω ως ακολούθως:

Τύπος	Αριθμός κυκλοφ.	Μάρκα	Έτος 1ης κυκλοφ.	Ημ/νία κτήσης	Αξία κτήσης	Σωρευμ. αποσβέσεις	Αναπ. αξία
Ε.Ι.Χ.	ΥΝΜ-8170	AUDI A3 CABRIOLET	2008	20/06/2024	11.500,00	920,00	10.580,00
Σύνολο					**11.500,00**	**920,00**	**10.580,00**

Τέθηκε υπόψη μας η άδεια κυκλοφορίας του ανωτέρω μεταφορικού μέσου. Ανατρέξαμε στο διαδίκτυο για αγγελίες πώλησης οχημάτων με παρεμφερή χαρακτηριστικά (τύπος, μάρκα, χρονολογία κατασκευής) και από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν εντοπίστηκαν αξιοσημείωτες αποκλίσεις ανάμεσα στα δεδομένα των βιβλίων και τις αγοραίες αξίες και κατά συνέπεια ο «Λοιπός εξοπλισμός» εξακριβώνεται-εκτιμάται στο ποσό των € 10.580,00.

Συνεπώς τα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αποτιμώνται/εξακριβώνονται συνολικά σε € 301.321,60 (Ακίνητα € 290.741,60 Λοιπός Εξοπλισμός € 10.580,00).

4.1.2 Απαιτήσεις

Υπόλοιπο την 31/12/2024	**€**	**8.704,80**

Το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού αφορά στο σύνολο του εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας, σε ανοικτό λογαριασμό από πελάτες της και αναλύεται ως εξής:

Α/Α	Κωδικός	Επωνυμία	Χρεωστικό Υπόλοιπο – Σύνολα στο τέλος περιόδου
1	ΠΕΛ0000001	ΟΡΤ********	644,80
2	ΠΕΛ0000002	ΟΒR********	3.100,00
3	ΠΕΛ0000004	ΡΙΤ********	4.960,00
ΣΥΝΟΛΟ			**8.704,80**

Της προαναφέρθηκε, οι επωνυμίες εμφανίζονται κεκαλυμμένες για λόγους επαγγελματικού απορρήτου.

Οι ανωτέρω απαιτήσεις έχουν καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014.

Η αξία του λογαριασμού «Απαιτήσεις» αποτιμάται ως έχει, στο ποσό των € 8.704,80.

4.1.3 Προκαταβολές και έσοδα εισπρακτέα

Υπόλοιπο την 31/12/2024	**€**	**10.808,22**

Το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού αφορά προκαταβολή φόρου χρήσεως 2024 της προέκυψε από τη δήλωση Ν που υπέβαλε η Εταιρεία για τη χρήση 2023 καθώς και δουλευμένα έσοδα περιόδου 16/12/2024 – 31/12/2024 από πιστωτικούς τόκους προθεσμιακής κατάθεσης της Εταιρείας στην Τράπεζα EUROBANK.

Ο λογαριασμός αναλύεται ως εξής:

Προκαταβολή φόρου εισοδήματος χρήσεως 2024	€ 10.799,06
Δεδουλευμένα έσοδα από τόκους προθεσμιακής κατάθεσης EUROBANK	€ 9,16
Σύνολο	**€ 10.808,22**

Οι ανωτέρω προκαταβολές και έσοδα εισπρακτέα έχουν καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014.

Η αξία του λογαριασμού «Προκαταβολές και έσοδα εισπρακτέα» αποτιμάται ως έχει, στο ποσό των € 10.808,22.

4.1.4 Λοιπά

Υπόλοιπο την 31/12/2024	**€**	**44.818,27**

Το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού αφορά στο σύνολο του ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στην Τράπεζα EUROBANK και αναλύεται ως εξής:

Περιγραφή	**Υπόλοιπο 31/12/2024**
Καταθέσεις όψεως EUROBANK	4.818,27
Καταθέσεις προθεσμίας EUROBANK	40.000,00
Σύνολο	**44.818,27**

Διενεργήθηκε συμφωνία υπολοίπων καταθέσεων όψεως και προθεσμίας με τα αντίστοιχα τραπεζικά extraits κατά την 31/12/2024 και δεν εντοπίστηκε καμία απόκλιση.

Ο ανωτέρω λογαριασμός έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014.

Η αξία του λογαριασμού «Λοιπά» την 31/12/2024 αποτιμάται ως έχει, ήτοι στο ποσό των € 44.818,27.

4.2 Καθαρή θέση και υποχρεώσεις

4.2.1 Κεφάλαια και αποθεματικά

Υπόλοιπο την 31/12/2024 **€ 285.004,50**

Το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού αφορά στο εταιρικό κεφάλαιο και στα σωρευμένα αποτελέσματα εις νέον της Εταιρείας και αναλύεται ως εξής:

Εταιρικό Κεφάλαιο	€ 3.000,00
Αποτελέσματα εις νέο	€ 282.004,50
Σύνολο	**€ 285.004,50**

Ο ανωτέρω λογαριασμός έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014.

Το Εταιρικό κεφάλαιο της Εταιρείας έχει καταβληθεί σε μετρητά σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρείας και αποτιμάται ως έχει, ήτοι στο ποσό των € 3.000,00.
Τα αποτελέσματα εις νέο ποσού € 282.004,50 αφορούν τη διαφορά μεταξύ των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Εταιρείας της προέκυψαν από την απογραφή της 31/12/2024.
Ο ανωτέρω λογαριασμός έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014.
Η αξία του λογαριασμού «Κεφάλαια και αποθεματικά» την 31/12/2024 αποτιμάται ως έχει, ήτοι στο ποσό των € 285.004,50.

4.2.2 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Υπόλοιπο την 31/12/2024 **€ 1.832,52**

Το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού αφορά δόσεις φόρου εισοδήματος χρήσεως 2023 οι οποίες είναι πληρωτέες στην επόμενη χρήση 2024.
Ο ανωτέρω λογαριασμός έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014
Η αξία του λογαριασμού «Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις» την 31/12/2024 αποτιμάται ως έχει, ήτοι στο ποσό των € 1.832,52.

5. Συμπέρασμα

Βάσει της εργασίας των Αποτιμητών της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 οι προσαρμογές επί της αξίας της Καθαρή θέσης (περιουσίας) της Εταιρείας κατά την 31/12/2024 συνοψίζονται ως κάτωθι:

ΕΙΡΗΝΗ ΤΖΑΝΝΕΤΟΥ & ΣΙΑ Ε.Ε. **ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ 31/12/2024**		
Α) Λογιστική Καθαρή θέση 31/12/2024 προ αποτίμησης	**285.004,50**	(Α)
Β) Προσαρμογές αποτιμητών άρθρου 17 Ν. 4548/2018		
Αποτίμηση ακινήτων σε τρέχουσα αξία	**78.815,87**	
Σύνολο προσαρμογών αποτιμητών	**78.815,87**	(Β)
Λογιστική Καθαρή Θέση 31/12/2024 μετά την αποτίμηση	**363.820,37**	(Α) + (Β)

Συνεπώς, η Καθαρή θέση (περιουσία) κατά την 31/12/2024 της υπό μετατροπή εταιρείας «**ΕΙΡΗΝΗ ΤΖΑΝΝΕΤΟΥ & ΣΙΑ Ε.Ε.**» αποτιμάται/εξακριβώνεται σε ποσό € 363.820,37.

Αθήνα, 21 Φεβρουαρίου 2025

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Πάνος Σ. Καβελλάρης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΕΛΤΕ 1312

Ιωάννης Μιχ. Αρκουλής
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΕΛΤΕ 2267

IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΑΡ.ΓΕΜΗ: 143104703000
Λεωφόρος Κηφισίας 294, 15232
Χαλάνδρι, Αθήνα
Α.Μ. ΕΛΤΕ 51

IG AUDIT A.E.
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
ΑΜ ΕΛΤΕ 51 ΑΜ ΣΟΕΛ 180

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμός Μετασχηματισμού) της 31/12/2024 της Εταιρείας «ΕΙΡΗΝΗ ΤΖΑΝΝΕΤΟΥ & ΣΙΑ Ε.Ε.»

ΕΙΡΗΝΗ ΤΖΑΝΝΕΤΟΥ & ΣΙΑ Ε.Ε.
δ.τ. MANAGEMENT SERVICES
ΑΡ.ΓΕΜΗ:006900101000
Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμός Μετασχηματισμού) της 31/12/2024

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**31/12/2024**
Περιουσιακά στοιχεία	
Πάγια	253.768,31
Μείον: Αποσβεσμένα	-31.262,58
Απαιτήσεις	8.704,80
Προκαταβολές και έσοδα εισπρακτέα	10.808,22
Λοιπά	44.818,27
Σύνολο ενεργητικού	**286.837,02**
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις	
Κεφάλαια και αποθεματικά	285.004,50
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.832,52
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	**286.837,02**