

**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, 12/06/2025
Αριθ. Πρωτ.:3644306

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΚΟΦΙΝΑΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΚΟΦΙΝΑΣ ΑΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **001290201000**.

Την **12/06/2025** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5400428**, η από 23/05/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με σύσταση νέας εταιρείας ».

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

«ΚΟΦΙΝΑΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗΣ ΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ «ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΚΟΦΙΝΑΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΟΥ 17 ΤΟΥ Ν. 4548/2018 ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗ ΜΕΡΙΚΗ ΔΙΑΣΠΑΣΗ ΤΗΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΦΟΡΑ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΣΕ ΝΕΟΙΔΡΥΟΜΕΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤ' ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4601/2019 ΚΑΙ ΤΑ ΑΡΘΡΑ 47-51, 56 ΜΕΡΟΣ Δ, ΚΑΙ ΚΑΘΕ ΣΥΝΑΦΟΥΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ ΤΟΥ ΟΙΚΕΙΟΥ ΜΕΡΟΥΣ ΤΟΥ Ν.5162/2024.

Προς: το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας

ΚΟΦΙΝΑΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση εκτίμησης κατά την 31.12.2024 σχετικά με την εκτίμηση των στοιχείων Ενεργητικού της Εταιρείας «ΚΟΦΙΝΑΣ ΑΕ» με βάση τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 ως εισφορά σε είδος στα πλαίσια μερικής διάσπασης της κατ' εφαρμογή του νόμου 4601/2019 και τα άρθρα 47-51, 56 Μέρους Δ, και κάθε συναφούς διάταξης του οικείου Μέρους του Ν.5162/2024.

Αντικείμενο της ανάθεσης

Με το από 31.01.2025 Πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ΚΟΦΙΝΑΣ Α.Ε. (εφεξής: «Εταιρεία») αποφασίστηκε η μερική διάσπαση της Εταιρείας και οριστήκαμε οι κ.κ. Ιωάννης Παπαγιαννούλης και Γεώργιος Χαντάβας ως πρόσωπα του άρθρου 17 του Νόμου 4548/2018, προκειμένου να προβούμε στην εκτίμηση κατά την 31.12.2024 των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου ακινήτων, της Εταιρείας «ΚΟΦΙΝΑΣ ΑΕ» με ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 001290201000 και ΑΦΜ 081136701, με σκοπό την μερική διάσπαση και εισφορά του σε νεοσυσταθείσα εταιρεία. Η παρούσα μερική διάσπαση και εισφορά θα γίνει κατ' εφαρμογή του νόμου 4601/2019 και τα άρθρα 47-51, 56 Μέρους Δ, και κάθε συναφούς διάταξης του οικείου Μέρους του Ν.5162/2024

Η έκθεση διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο για Συναφείς Υπηρεσίες που έχει εφαρμογή σε αναθέσεις έργων διενέργειας προσυμφωνημένων διαδικασιών επί χρηματοοικονομικής πληροφόρησης (International Standard on Related Services: I.S.R.S. 4400 (previously ISA 920), που έχει εκδώσει η Διεθνής Συνομοσπονδία Λογιστών (International Federation of Accountants - IFAC) στα πλαίσια του γενικότερου πλαισίου των Διεθνών Ελεγκτικών Προτύπων (ΔΕΠ) τα οποία έχουν γίνει αποδεκτά από την Επιτροπή Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών. Οι διαδικασίες που διενεργήθηκαν, αναφέρονται στην υπογεγραμμένη σύμβαση της 31ης Ιανουαρίου του 2025, οι οποίες σημειώνουμε ότι δεν αποτελούν έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και συνεπώς δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε στη σύμβαση. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

Αντικείμενο δραστηριότητας διασπώμενης Εταιρείας

Η Εταιρεία «ΚΟΦΙΝΑΣ Α.Ε.» ιδρύθηκε στην Αθήνα το 2014 και έχει ως κύριο σκοπό την κατασκευή προκατασκευασμένων ξύλινων κτιρίων. Επιπλέον παρέχει υπηρεσίες αγοραπωλησίας ιδιόκτητων ακινήτων καθώς επίσης και εκμίσθωσης - διαχείρισης ιδιόκτητων ή μισθωμένων κατοικιών, οι οποίες προορίζονται μελλοντικά για κατοικία. Τέλος, προσφέρει υπηρεσίες κατασκευαστικών εργασιών κτιρίων για κατοικίες και μη.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην θέση Ντοροβατέζα, στη ΒΙΟΠΑ Μαρκόπουλου Αττικής.

Ημερομηνία αναφοράς

Ως ημερομηνία της εκτίμησης στοιχείων Ενεργητικού της Εταιρείας ορίζεται η 31.12.2024.

Στοιχεία και καταστάσεις που συντάχθηκαν από την διοίκηση της Εταιρείας και τέθηκαν υπόψη μας

Για την εκτέλεση της εργασίας μας, τέθηκαν υπόψη μας τα παρακάτω έγγραφα και στοιχεία:

- ✓ Διάφορες δημοσιευμένες πληροφορίες σχετικά με την Εταιρεία καθώς επίσης και υποστηρικτικά στοιχεία (Μητρώο Παγίων, δηλώσεις περιουσιακής κατάστασης, συμβάσεις, λογιστικά στοιχεία κτλ.) καθώς και αναλύσεις των κονδυλίων της λογιστικής κατάστασης της διασπώμενης εταιρείας ΚΟΦΙΝΑΣ ΑΕ την 31.12.2024.
- ✓ Η λογιστική κατάσταση της Εταιρείας που συντάχθηκε για σκοπούς της μερικής διάσπασης με ημερομηνία 31.12.2024.
- ✓ Το πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου της 31.01.2025, που αποφασίζεται αφενός η μερική διάσπαση της Εταιρείας και αφετέρου ο διορισμός δύο (2) ανεξάρτητων εμπειρογνομόνων για την εκτίμηση των στοιχείων Ενεργητικού της Εταιρείας.

Διενεργηθείσα εργασία

Η εργασία μας βασίστηκε στα ανωτέρω στοιχεία και αφορούσε κατά κύριο λόγο στην εκτίμηση των στοιχείων Ενεργητικού της Εταιρείας. Επίσης, γίνεται αναφορά των μεθόδων αποτίμησης που υιοθετήθηκαν και εάν και κατά πόσο είναι κατάλληλες για τη συγκεκριμένη περίπτωση. Τέλος, εκφράζεται γνώμη για τις αξίες που προέκυψαν από τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν στην Εταιρεία.

Μέθοδοι αποτίμησης της αξίας των Εταιρειών

Η αποτίμηση διενεργήθηκε σύμφωνα με τις γενικά παραδεκτές αρχές και τη μεθοδολογία που ακολουθείται σε τέτοιες περιπτώσεις και το τελικό συμπέρασμα εξήχθη αφού λήφθηκε υπόψη ο βαθμός καταλληλότητας της κάθε μεθοδολογίας βάσει των συνθηκών της συγκεκριμένης περίπτωσης. Κατά την εκτέλεση της εργασίας μας δεν αντιμετωπίσαμε δυσκολίες.

Οι διεθνώς αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης είναι οι κάτωθι:

- α) Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών (Προσέγγιση Εισοδήματος – Income Approach),
- β) Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Προσέγγιση Αγοράς – Market Approach),
- γ) Συγκρίσιμων Συναλλαγών (Προσέγγιση Αγοράς – Market Approach),
- δ) Χρηματιστηριακής Αξίας ή Κεφαλαιοποίησης (Προσέγγιση Αγοράς – Market Approach), και
- ε) Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Προσέγγιση Κόστους – Cost Approach)

α. Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Ταμειακών Ροών

Η μέθοδος των προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών βασίζεται στην παραδοχή ότι η αξία μιας επιχείρησης προκύπτει από την προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών προς τους μετόχους της. Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών προϋποθέτει, μεταξύ άλλων, τις εξής αναλύσεις: εσόδων, εξόδων, κεφαλαιουχικών επενδύσεων, κεφαλαιακής δομής και άλλες αντίστοιχες αναλύσεις, για μία περίοδο συνήθως 5-10 ετών, καθώς και ανάλυση της υπολειμματικής αξίας η οποία προσδιορίζει την αξία της επιχείρησης στο τέλος της αναλυτικής περιόδου πρόβλεψης (π.χ. 5 ετών).

Με βάση τα αποτελέσματα των παραπάνω αναλύσεων, γίνεται πρόβλεψη των αναμενόμενων ταμειακών ροών από τη λειτουργία της επιχείρησης για την αναλυτική περίοδο πρόβλεψης. Οι ταμειακές ροές προεξοφλούνται με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο / συντελεστή και προσδιορίζεται η παρούσα αξία τους. Επίσης, υπολογίζεται η υπολειμματική αξία της Εταιρείας στο τέλος του παραπάνω χρονικού διαστήματος και προεξοφλείται και αυτή για να υπολογιστεί η παρούσα αξία της. Στη συνέχεια, η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών προστίθεται στην παρούσα αξία της υπολειμματικής αξίας της κάθε Εταιρείας. Τέλος, στο παραπάνω άθροισμα προστίθεται και η τυχόν αξία άλλων συμμετοχών ή/και των μη ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων (π.χ. ακινήτων), ενώ αφαιρείται ο καθαρός δανεισμός (τοκοφόρα δάνεια μείον υπερβάλλοντα αποθέματα ρευστών διαθέσιμων ή ισοδύναμων με μετρητά) της κάθε Εταιρείας κατά την ημερομηνία αποτίμησης.

Κρίθηκε σκόπιμο να μην χρησιμοποιηθεί η συγκεκριμένη μέθοδος καθώς δεν λάβαμε κάποιο επιχειρησιακό πλάνο της Εταιρείας, στο οποίο να αποτυπώνονται προβλέψεις για τη μελλοντική της πορεία.

β. Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγοράς

Η μέθοδος αυτή προσδιορίζει την αξία μίας Εταιρείας συγκρίνοντάς την με ομοειδείς Εταιρείες των οποίων οι μετοχές διαπραγματεύονται σε χρηματιστήρια και πληρούν ορισμένες προϋποθέσεις και κριτήρια συγκρισιμότητας.

Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται για τις αποτιμήσεις των Εταιρειών, βάσει δείγματος κατά το δυνατόν ομοειδών εισηγμένων σε διεθνή χρηματιστήρια Εταιρειών.

Κρίθηκε σκόπιμο να μην χρησιμοποιηθεί η συγκεκριμένη μέθοδος καθώς η Εταιρεία δεν είναι εισηγμένη και οι τίτλοι της δεν διαπραγματεύονται στο χρηματιστήριο. Ως εκ τούτου δεν θα διαμόρφωνε ασφαλή αποτελέσματα και δεν θα μπορούσε να λάβει βαρύτητα.

γ. Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών

Η μέθοδος των συγκρίσιμων συναλλαγών προσδιορίζει την αξία μίας επιχείρησης συγκρίνοντας την υπό μελέτη Εταιρεία με παρόμοιες Εταιρείες που έγιναν αντικείμενα σχετικά πρόσφατων συναλλαγών. Το πρώτο βήμα της μεθόδου αυτής είναι η εξεύρεση ενός δείγματος συγκρίσιμων συναλλαγών Εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον ίδιο κλάδο με τις υπό αποτίμηση Εταιρείες και των οποίων οι μετοχές έγιναν πρόσφατα αντικείμενο συναλλαγών. Αυτές οι Εταιρείες μπορεί να είναι εισηγμένες σε χρηματιστήρια ή όχι, μπορεί να έχει γίνει αντικείμενο συναλλαγής το σύνολο ή ένα μέρος του μετοχικού τους κεφαλαίου ή να έχουν άλλα ειδικά χαρακτηριστικά (π.χ. να έχουν γίνει αντικείμενο δημόσιας πρότασης εξαγοράς, κ.λ.π.).

Δεν εντοπίστηκε ικανοποιητικό δείγμα συγκρίσιμων συναλλαγών για την Εταιρεία. Για το λόγο αυτό, η μέθοδος αυτή δεν χρησιμοποιήθηκε.

δ. Μέθοδος Χρηματιστηριακής Αξίας ή Κεφαλαιοποίησης (Προσέγγιση Αγοράς – Market Approach)

Στην περίπτωση αποτίμησης Εταιρειών εισηγμένων σε χρηματιστήρια αξιών, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη σε σημαντικό βαθμό μάλιστα, κατά την αποτίμηση και η χρηματιστηριακή αξία των ίδιων αυτών Εταιρειών, υπό την προϋπόθεση ότι η συγκεκριμένη χρηματιστηριακή αγορά και οι μετοχές της Εταιρείας καλύπτουν ορισμένα κριτήρια (αποτελεσματικότητα της αγοράς). Λόγω του γεγονότος ότι η χρηματιστηριακή αξία μιας Εταιρείας στο χρηματιστήριο μπορεί να παρουσιάζει σημαντικές διακυμάνσεις, ακόμα και μέσα σε σύντομα χρονικά διαστήματα, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη εκτός από την χρηματιστηριακή αξία που έχει μία Εταιρεία την ημέρα αποτίμησης και ο μέσος όρος της αξίας της ίδιας Εταιρείας σε ένα μεγαλύτερο χρονικό διάστημα, το οποίο μπορεί να είναι ένας, δύο ή και περισσότεροι μήνες. Με την μεθοδολογία αυτή, τελικά, μπορεί να προσδιοριστεί ένα εύρος αξιών ή και μια κεντρική αξία, από την οποία θα έχουν εξαλειφθεί οι μεγάλες τυχόν διακυμάνσεις οι οποίες μπορεί να προκύπτουν από συγκυριακές περιστάσεις όπως π.χ. από κερδοσκοπικές πιέσεις λόγω διαρροής φημών για εξαγορά ή συγχώνευση, κ.α.

Κρίθηκε σκόπιμο να μην χρησιμοποιηθεί η συγκεκριμένη μέθοδος καθώς η Εταιρεία δεν είναι εισηγμένη και οι τίτλοι της δεν διαπραγματεύονται στο χρηματιστήριο. Ως εκ τούτου δεν θα διαμόρφωνε ασφαλή αποτελέσματα και δεν θα μπορούσε να λάβει βαρύτητα.

ε. Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης είναι μία στατική μέθοδος αποτίμησης της αξίας μίας επιχείρησης. Με βάση τη μέθοδο αυτή, οι αξίες των κυριότερων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας εκτιμώνται και προστίθενται. Κατά συνέπεια, η μέθοδος αυτή απαιτεί επισκόπηση και πιθανώς αναπροσαρμογές επί της λογιστικής αξίας (σε σχέση με την τρέχουσα αξία τους) των παρακάτω ενδεικτικών κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων:

- α) Ενσώματες ακινητοποιήσεις, όπως οικόπεδα, κτίρια, εξοπλισμός, μηχανήματα, κλπ.,
- β) Άυλα περιουσιακά στοιχεία, όπως ευρεσιτεχνίες, σήματα κατατεθέντα, πελατολόγιο, εργατικό δυναμικό, καλή φήμη, κλπ.,
- γ) Αξία συμμετοχών,
- δ) Αξία αποθεμάτων,
- ε) Τρέχουσα/εισπράξιμη αξία απαιτήσεων.

Σύμφωνα με αυτή την μέθοδο, η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στις τρέχουσες αξίες αγοράς. Επίσης, λαμβάνονται υπόψη οι τυχόν σημειώσεις της διοίκησης της Εταιρείας καθώς και οι παρατηρήσεις των Ορκωτών Ελεγκτών στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τα Ελληνικά λογιστικά πρότυπα (Ε.Λ.Π.), οι κυριότερες από τις παραπάνω αναπροσαρμογές πρέπει να έχουν ενσωματωθεί στις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες δεν θα πρέπει να φέρουν παρατηρήσεις από τους Ορκωτούς Ελεγκτές. Στην περίπτωση αυτή, επί των αναπροσαρμοσμένων ιδίων κεφαλαίων δεν απαιτείται να γίνουν άλλες αναπροσαρμογές.

Επιλογή κατάλληλης μεθόδου αποτίμησης

Η μέθοδος αποτίμησης που ακολουθήθηκε για την Εταιρεία «ΚΟΦΙΝΑΣ Α.Ε.» είναι η μέθοδος αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης. Θεωρούμε ότι είναι η πλέον κατάλληλη και ενδεδειγμένη μέθοδος καθώς πραγματοποιείται η αποτίμηση των

επιμέρους στοιχείων του Ενεργητικού της Εταιρείας που θα προκύψει στο πλαίσιο της εν λόγω μερικής διάσπασης. Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης καταλήγει σε μία πιο στατική συνολική αξία της Εταιρείας.

Περιορισμοί Αποτίμησης

Η διενέργεια της εργασίας μας (αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων (ελλείψει υποχρεώσεων) της διασπώμενης κατά την 31.12.2024) υπόκειται στους παρακάτω περιορισμούς:

- Για την εγκυρότητα των οικονομικών και άλλων συνοδών στοιχείων, που τέθηκαν υπόψιν μας από τη διοίκηση της ΚΟΦΙΝΑΣ ΑΕ, την πλήρη ευθύνη φέρει η διοίκηση αυτής και δεν προβήκαμε σε ανεξάρτητη επαλήθευση ή έλεγχο αυτών καθώς θεωρήσαμε ότι είναι έγκυρα, ορθά και πλήρη.
- Δεν παρέχουμε εγγυήσεις ή διαβεβαιώσεις για την ακρίβεια και εγκυρότητα των πληροφοριών και στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από τρίτους και χρησιμοποιήθηκαν για την πραγματοποίηση της εργασίας μας, παρά το γεγονός ότι λάβαμε διαβεβαιώσεις για την ορθότητα και πληρότητα των στοιχείων αυτών που άπτονται σε ουσιώδη θέματα.
- Δεν εξετάσαμε τυχόν τεχνικά, περιβαλλοντικά ή άλλα κανονιστικά και φορολογικά θέματα που αφορούν και σχετίζονται με την διασπώμενη ΚΟΦΙΝΑΣ ΑΕ και ως εκ τούτου δεν εκφράζουμε καμία άποψη και θέση για αυτά.

Διευκρινίζεται ότι η προαναφερθείσα εργασία δεν συνιστά ενδελεχή έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που αναφέρονται σε ενδελεχείς ελέγχους ή επισκοπήσεις και συνεπώς καμία σχετική ελεγκτική εξασφάλιση δεν θα παρασχεθεί. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, άλλα θέματα, τα οποία ενδεχόμενα να επηρέαζαν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς 31.12.2024, μπορεί να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας τα οποία θα σας αναφέραμε.

Προσδιορισμός της αξίας της Εταιρείας

Λογιστική κατάσταση της 31ης Δεκεμβρίου 2024

	31 Δεκεμβρίου 2024	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	Λογιστική Αξία	Αξία Αποτίμησης
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	2.582.049,49	2.582.049,49
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	2.582.049,49	2.582.049,49
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματικά διαθέσιμα	10.000,00	10.000,00
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	10.000,00	10.000,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	2.592.049,49	2.592.049,49
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	2.592.049,49	2.592.049,49

Με βάση την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων Ενεργητικού που προέκυψαν από την εργασία μας, συντάχθηκε η ανωτέρω λογιστική κατάσταση. Στη συνέχεια παρατίθενται η εκτίμηση της αξίας κάθε περιουσιακού στοιχείου.

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία» αναλύεται ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου 2024	
	Λογιστική Αξία	Αξία Αποτίμησης
Οικόπεδα	709.550,28	709.550,28
Κτίρια - Εγκ/σεις Κτιρίων	1.841.974,21	1.841.974,21
Μηχανήματα & Μηχανολογικός Εξοπλισμός	30.525,00	30.525,00
Σύνολο	2.582.049,49	2.582.049,49

Τα ανωτέρω υπόλοιπα αφορούν σε επενδύσεις ακινήτων και μηχανολογικού εξοπλισμού της Εταιρείας, τα οποία αναλύονται ως εξής:

- Μαρκόπουλο Μεσογαίας (Θέση: Ντοροβατέζα - ΒΙΟΠΑ Μαρκοπούλου):

Στον λογαριασμό «οικόπεδα» περιλαμβάνεται οικόπεδο το οποίο απεικονίζεται στα βιβλία της Εταιρείας σε αξία **Ευρώ 660.697,43**, το οποίο είχε αποκτήσει η Εταιρεία με σκοπό την ανέγερση της κτιριακής μονάδας στο Μαρκόπουλο Μεσογαίας (θέση Ντοροβατέζα στην ΒΙΟΠΑ Μαρκοπούλου Αττικής). Πιο συγκεκριμένα, τον Οκτώβριο του 2017, κατόπιν ενεργειών της εταιρείας, ολοκληρώθηκε η διαδικασία συνένωσης επτά (7) οικοπέδων, συνολικής έκτασης 9.439,79 τ.μ. τα οποία αποτελούσαν αυτοτελείς ιδιοκτησίες με ξεχωριστά συμβόλαια κτήσης. Η εν λόγω συνένωση πραγματοποιήθηκε με σκοπό τη δημιουργία ενός ενιαίου και λειτουργικά αρτιότερου οικοπέδου. Τον Μάιο του 2018 μετά την ολοκλήρωση της ανωτέρω συνένωσης, ακολούθησε νέο συμβόλαιο συνένωσης το οποίο αφορούσε ένα επιπλέον αγροτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 704,75 τ.μ., με σκοπό την δημιουργία χώρου στάθμευσης. Με την εν λόγω πράξη, το συνολικό εμβαδόν του ενιαίου οικοπέδου ανήλθε σε 10.144,54 τ.μ..

Στο σύνολο του ως άνω οικοπέδου ανεγέρθηκε νέο βιομηχανικό κτίριο, του οποίου η ανέγερση ολοκληρώθηκε το 2020 και έπειτα τέθηκε σε λειτουργία. Η αναπόσβεστη αξία της κτιριακής μονάδας στο Μαρκόπουλο στα βιβλία της Εταιρείας κατά την 31.12.2024 ανέρχεται σε **Ευρώ 1.703.626,29**.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει στην κατοχή της δύο (2) επιπλέον αγροτεμάχια, έκτασης 503,07τ.μ. και 488,98 τ.μ., συνολικής αξίας **Ευρώ 20.356,93** στα βιβλία της Εταιρείας, με σκοπό τη μελλοντική αξιοποίησή τους για την επέκταση των δραστηριοτήτων της. Η απόκτηση των εν λόγω αγροτεμαχίων πραγματοποιήθηκε προσφάτως με νόμιμες συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης

- Κορωπί (Θέση: Κокκιναράς - Λυκοτούμπανο – Φον Τσακού):

Κατόπιν αποφάσεως της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της εταιρείας, η οποία ελήφθη τον μήνα Φεβρουάριο του έτους 2022, πραγματοποιήθηκε εισφορά σε είδος σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018. Ειδικότερα, η εισφορά αφορούσε σε ακίνητο που εισφέρθηκε από τους μετόχους της εταιρείας κ.κ. Νικόλαο Κοφινά και Μιχαήλ Κοφινά, του οποίου η αξία αποτιμήθηκε από την επιτροπή του άρθρου 17 του Ν 4548/2018 σε ποσό 150.000 (εκατό πενήντα χιλιάδες) ευρώ. Η εισφορά αφορούσε σε πέντε (5) αγροτεμάχια συνολικής επιφάνειας 681,21 τ.μ, των οποίων η λογιστική αξία κατά την 31.12.2024 ανέρχεται σε ποσό **Ευρώ 28.495,92** και σε κτίσμα το οποίο η Εταιρεία χρησιμοποιεί ως κατάστημα, συνολικής επιφάνειας 118,40 τ.μ., του οποίου η λογιστική αξία κατά την 31.12.2024 εκτιμάται σε ποσό **Ευρώ 138.347,92**. Η λογιστική αξία κατά την 31.12.2024 είναι μεγαλύτερη από την αξία αποτίμησης της επιτροπής του άρθρου 17 του Ν 4548/2018 κατά το έτος 2022, καθώς στο μεταξύ έχουν μεσολαβήσει βελτιώσεις επί του συγκεκριμένου ακινήτου.

Το παραπάνω ακίνητο, χρησιμοποιείται από την εταιρεία ως εκθεσιακός χώρος, με σκοπό την προώθηση των προκατασκευασμένων κτισμάτων της.

Με βάση τα ανωτέρω, το γεγονός ότι κάποια εκ των ακινήτων αφορούν σε προσθήκες που διενεργήθηκαν τα τελευταία χρόνια, αλλά και έπειτα από σχετική αναζήτηση μας στην ευρύτερη περιοχή επί της αξίας αντίστοιχων ακινήτων, συμπεραίνουμε ότι η εύλογη αξία τους συμπίπτει με τη λογιστική αξία, με αποτέλεσμα η συνολική αξία των εισφερθέντων «**Οικοπέδων**» να αντιστοιχεί σε ποσό **Ευρώ 709.550,28** και η αντίστοιχη των «**Κτιρίων – Εγκ/σεις Κτιρίων**» σε ποσό **Ευρώ 1.841.974,21**.

- Μηχανολογικός εξοπλισμός

Στη λογιστική κατάσταση της διασπώμενης Εταιρείας, η λογιστική αναπόσβεστη αξία του μηχανολογικού εξοπλισμού κατά την 31.12.2024 ανέρχεται σε ποσό **Ευρώ 30.525,00**. Αφορά σε μηχανολογικό εξοπλισμό και συγκεκριμένα σε μία γερανογέφυρα που έχει αγοραστεί για την κάλυψη των αναγκών στην παραγωγική μονάδα που διατηρεί η εταιρεία στην περιοχή Ντοροβατέζα στη ΒΙΟΠΑ Μαρκόπουλου Αττικής. Το έτος κτήσης του ανωτέρω παγίου είναι το 2019 και η αξία αφορά στην αναπόσβεστη λογιστική αξία κατά την 31.12.2024. Βάσει των ανωτέρω θεωρούμε την αξία των **Ευρώ 30.525,00** εύλογη.

Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Χρηματικά διαθέσιμα» αναλύεται ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου 2024	
	Λογιστική Αξία	Αξία Αποτίμησης
Καταθέσεις όψεως	10.000,00	10.000,00
Σύνολο	10.000,00	10.000,00

Το σύνολο των τραπεζικών καταθέσεων της 31/12/2024 συμφωνήθηκαν στα τραπεζικά αντίγραφα (bank extrait) της διασπώμενης εταιρείας την αντίστοιχη ημερομηνία. Από το σύνολο του λογαριασμού καταθέσεων της διασπώμενης εταιρείας, αποφασίστηκε στην νεοσυσταθείσα εταιρεία να μεταφερθεί ποσό **Ευρώ 10.000,00**.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ - ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Εφόσον ληφθούν υπόψη όλα τα στοιχεία που αναγράφονται στην παρούσα Έκθεση, η Καθαρή Θέση (Ενεργητικό μείον Υποχρεώσεις) του κλάδου ακινήτων της Εταιρείας «ΚΟΦΙΝΑΣ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» εκτιμάται κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024 σε **Ευρώ 2.592.049,49** και αναλύεται ως κάτωθι:

	31 Δεκεμβρίου 2024
	Λογιστική Αξία
Μετοχικό κεφάλαιο	602.500,00
Αποθεματικό υπέρ το άρτιον	135.000,00
Τακτικό αποθεματικό	51.828,50
Αποτελέσματα εις νέο κέρδη	1.802.720,99
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	2.592.049,49

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.

Αθήνα, 23 Μαΐου 2025

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές



Γεώργιος Χαντάβας

A.M. ΣΟΕΛ: 50291



C&A Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΙΚΕ

Ελ. Βενιζέλου 59, ΤΚ 176 71, Καλλιθέα

A.M. ΣΟΕΛ: 177



Ιωάννης Παπαγιαννούλης

A.M. ΣΟΕΛ: 52421



C&A Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΙΚΕ

Ελ. Βενιζέλου 59, ΤΚ 176 71, Καλλιθέα

A.M. ΣΟΕΛ: 177