Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.06.30 07:06:05 EEST
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: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΑΒΑΛΑΣ
Τηλέφωνο: 2510223325
E-mail: info@chamberofkavala.gr

Καβάλα,30/06/2025
Αριθ. Πρωτ.:3659280

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Δ. Ν. ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **Δ.Ν. ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **020510930000**.

Την **30/06/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5417453**, η από 19/06/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με σύσταση νέας 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.

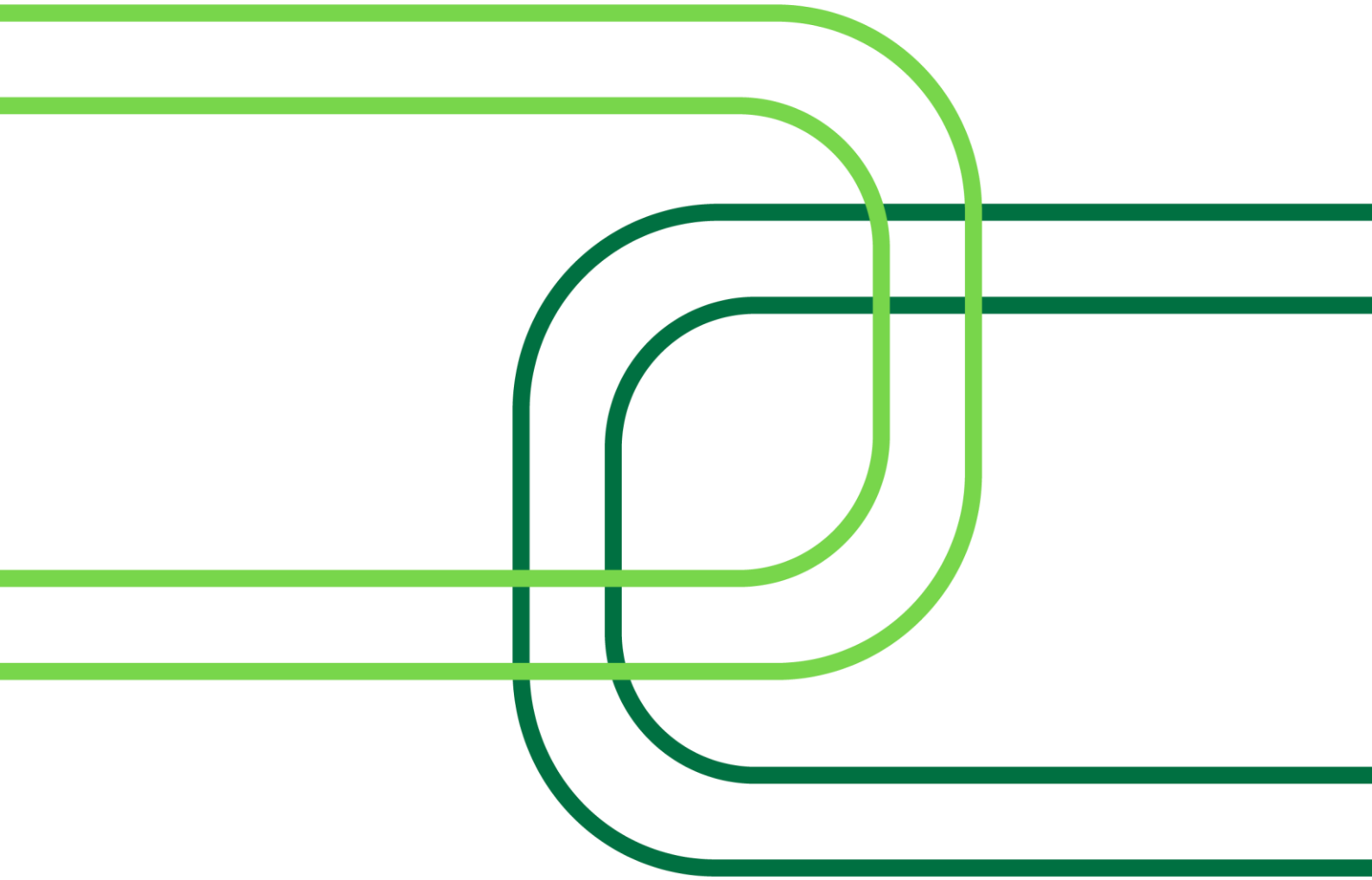
UHY

axon-group.eu

Δ.Ν.ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την εξακρίβωση της πραγματικής αξίας του κλάδου «Κλάδος εκμετάλλευσης ακινήτων» της Εταιρείας κατά την 31.12.2024 με σκοπό την μερική διάσπαση και εισφορά του σε νέα εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019, του Ν.4548/2018, και του Ν.5162/2024

Ιούνιος 2025



Περιεχόμενα

I.ΓΕΝΙΚΑ....3

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας....3

2.Ανεξαρτησία....3

II.ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΔΙΑΣΠΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ....4

1.Ίδρυση....4

2.Έδρα....4

3.Διάρκεια....4

4.Σκοπός....4

5.Μετοχικό Κεφάλαιο....5

6.Διοίκηση - Διαχείριση....5

7.Λογιστικό πλαίσιο και αρχές....6

III.ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ....7

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε....8

Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας του Διασπώμενου κλάδου....8

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν....9

Περιουσία του Διασπώμενου κλάδου της Ανώνυμης Εταιρείας....9

IV.ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ....10

V.ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2024. 12

VI.ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ....13



Ι. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η παρούσα εργασία, μας ανατέθηκε με την από 12 Ιουνίου 2025 επιστολή ανάθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας «Δ.Ν.ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με την οποία μας ζητήθηκε η σύνταξη της έκθεσης αυτής, με σκοπό την μερική διάσπαση και εισφορά του σε νέα εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019, του Ν.4548/2018, και του Ν.5162/2024.

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του κλάδου «Κλάδος εκμετάλλευσης ακινήτων», της Ανώνυμης Εταιρείας «Δ.Ν.ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», βάσει της συνταχθείσας Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού του κλάδου της 31 Δεκεμβρίου 2024.

Η εκτέλεση του έργου μας, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που αφορούν τακτικούς ελέγχους ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και για το λόγο αυτό δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετική με τα ανωτέρω πρότυπα. Στην περίπτωση που θα διενεργούσαμε έλεγχο ή επισκόπηση, μπορεί να υπέπιπταν στην αντίληψη μας θέματα τα οποία και θα σας γνωστοποιούσαμε, πέραν αυτών που παραθέτουμε στην Έκθεσή μας. Δεδομένου ότι δεν θα επεκταθούμε σε έλεγχο της εταιρείας, η Έκθεσή μας θα αναφέρεται αποκλειστικά στα δεδομένα που θα εξετάσουμε.

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, έχουμε προβεί στην σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων της παρ.3 του άρθρου 56 του Ν.4601/2019 και των άρθρων 47 έως 59 του Ν.5162/2024, για τη διάσπαση του Κλάδου με σύσταση νέας εταιρείας.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας του Κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων την 31.12.2024. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για τους ανωτέρω σκοπούς και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

2. Ανεξαρτησία

Ανήκουμε στα πρόσωπα των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και πληρούμε, από κάθε άποψη, τις τυπικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις για την ανάληψη της συγκεκριμένης εργασίας.

Δεν συντρέχουν λόγοι ανεξαρτησίας με την διασπώμενη εταιρεία «Δ.Ν.ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, καθώς και του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΔΙΑΣΠΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

Η εταιρεία συστάθηκε την 09.04.1985 με την επωνυμία «Δ.Ν.ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «Δ.Ν.ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.». Η Εταιρεία έχει ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 020510930000 και Α.Φ.Μ. 094102723.

2. Έδρα

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Θάσου της Περιφερειακής Ενότητας Θάσου, της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης.

3. Διάρκεια

Η διάρκεια της εταιρείας αρχίζει από την κατά την 10.04.1985 γενομένη δημοσίευση του αρχικού καταστατικού της εταιρείας και λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2050.

4. Σκοπός

Όπως προκύπτει από το άρθρο 4 του καταστατικού, σκοπός της εταιρείας είναι:

Η εξόρυξη, επεξεργασία και εμπορία μαρμάρων, γρανιτών και πάσης φύσεως διακοσμητικών πετρωμάτων. Προς εκπλήρωση του σκοπού η εταιρία:

1. Εκμισθώνει δημοτικές ή δημόσιες εκτάσεις με σκοπό την δημιουργία λατομικών χώρων και την εκμετάλλευση αυτών, αγοράζει ιδιωτικές εκτάσεις με σκοπό την δημιουργία λατομικών χώρων και την εκμετάλλευση αυτών.

2. Παράγει πάσης φύσεως προϊόντα μαρμάρου, γρανιτών, διακοσμητικών πετρωμάτων και λοιπών λατομικών προϊόντων δια εξορύξεως από λατομικούς χώρους οι οποίοι έχουν μισθωθεί ή αγορασθεί.

3. Αντιπροσωπεύει συναφείς επιχειρήσεις του εξωτερικού.

4. Εισάγει και εξάγει πάσης φύσεως προϊόντα μαρμάρου, γρανιτών και διακοσμητικών πετρωμάτων.

5. Παράγει και εμπορεύεται τεχνητά διακοσμητικά πετρώματα.

6. Η αγορά και πώληση ακινήτων.

Η Εταιρία δύναται να προβαίνει και σε οποιαδήποτε άλλη ενέργεια ή πράξη, πέραν των οριζόμενων στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου και εφόσον δεν αντιβαίνουν στον σκοπό της.

Η Εταιρία προς επίτευξη του σκοπού της δύναται: α) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, με οποιοδήποτε τρόπο. β) Να συμμετέχει σε επιχειρήσεις οποιασδήποτε νομικής

μορφής με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό. γ) Να προβαίνει σε κάθε πράξη που κρίνεται απαραίτητη άμεσα ή έμμεσα για την εκπλήρωση του σκοπού της.

5. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ,όπως προκύπτει από το άρθρο 5 του καταστατικού της εταιρίας, ανέρχεται στο ποσό των επτακοσίων ενενήντα χιλιάδων ευρώ (5.690.004,00 €).

Το κεφάλαιο κατά την 31.12.2024 έχει καταβληθεί από τους μετόχους αυτής ως εξής:

ΜΕΤΟΧΟΙ	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΕ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	
	Ευρώ	**Ποσοστό**
Χαριτόπουλος Νικόλαος	2.958.804,00	52,00%
Χαριτοπούλου Ευαγγελία	1.365.600,00	24,00%
Χαριτοπούλου Παρασκευή	1.365.600,00	24,00%
Σύνολο	**5.690.004.00**	**100,00%**

6. Διοίκηση - Διαχείριση

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την όλη διοίκηση και διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων, είναι αρμόδιο να αποφασίζει και να ενεργεί κάθε πράξη σχετική με τη διοίκηση της εταιρίας, τη διαχείριση και διάθεση της εταιρικής περιουσίας και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της εταιρείας. Αποφασίζει για όλα γενικά τα εταιρικά ζητήματα μέσα στα πλαίσια του εταιρικού σκοπού, με εξαίρεση εκείνα που σύμφωνα με τον νόμο ή το καταστατικό υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης. Η εταιρία εκπροσωπείται στα δικαστήρια και εξωδίκως από το Διοικητικό Συμβούλιο αυτής που ενεργεί συλλογικά. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αναθέτει σε ένα ή περισσότερα μέλη αυτού ή και σε άλλα πρόσωπα την εκπροσώπηση της εταιρίας γενικώς ή σε ορισμένου μόνο είδους πράξεις, εκτός από τις περιπτώσεις που απαιτείται συλλογική ενέργεια.

Τη διεύθυνση των εταιρικών υποθέσεων έχει ο Διευθύνων Σύμβουλος και ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου που ορίζεται με απόφαση αυτού, και ενεργούν από κοινού ή ο καθένας χωριστά και πάντοτε μέσα στα πλαίσια της αποφάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου, που καθορίζει τα καθήκοντα

και τη δικαιοδοσία αυτών και η οποία απόφαση μπορεί να περιλαμβάνει το σύνολο ή μέρος των αρμοδιοτήτων του διοικητικού συμβουλίου. Η ιδιότητα του Προέδρου του Δ.Σ. και του διευθύνοντος συμβούλου δύναται να συμπίπτουν στο αυτό πρόσωπο. Στα μέλη του ΔΣ μπορεί να χορηγηθεί αμοιβή ή άλλες παροχές, το ποσό των οποίων ορίζεται από την τακτική γενική συνέλευση των μετόχων με ειδική απόφαση. Είναι δυνατή αμοιβή των μελών του ΔΣ συνισταμένη σε συμμετοχή στα κέρδη της χρήσεως.

Το ύψος της αμοιβής αυτής προσδιορίζεται με απόφαση της Γ.Σ. η οποία αποφασίζει με απλή απαρτία και πλειοψηφία. Η αμοιβή αυτή λαμβάνεται από το υπόλοιπο των καθαρών κερδών που απομένει μετά την αφαίρεση των νόμιμων κρατήσεων για τακτικό αποθεματικό και τη διανομή του ελάχιστου μερίσματος υπέρ των μετόχων.

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

- Η Εταιρεία εντάσσεται στην κατηγορία «Μεσαίες οντότητες», με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι αυτό που της παρέχεται η δυνατότητα, από τις διατάξεις της παραγρ. 10 του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014, δηλαδή το διπλογραφικό σύστημα. Υποχρεούται στην σύνταξη οικονομικών καταστάσεων.

- Τα βιβλία της Εταιρείας τηρούνται στην έδρα της.

Η Υπό Διάσπαση Ανώνυμη Εταιρεία δεν εφαρμόζει την επιμέτρηση των περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεών της στην εύλογη αξία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Ν. 4308/2014.

Η Υπό Διάσπαση Ανώνυμη Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις αναβαλλόμενους φόρους, σύμφωνα με την παράγραφο 3, του άρθρου 23, του Ν. 4308/2014.

Μας παραδόθηκε «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας της περιόδου που έληξε την 31.12.2024, η οποία συντάχθηκε από την Διοίκηση της Διασπώμενης Εταιρείας αποκλειστικά για τις ανάγκες του μετασχηματισμού, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π. Επίσης έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Υπό Διάσπαση Ανώνυμη Εταιρείας.

Επίσης, δεν απαιτείται στην προκειμένη περίπτωση η εξέταση του σχεδίου σύμβασης μερικής διάσπασης από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα, καθώς και η σύνταξη λεπτομερούς επεξηγηματικής έκθεσης επί του σχεδίου μερικής διάσπασης, δεδομένου ότι όλοι οι μέτοχοι της Διασπώμενης Εταιρείας συμφωνούν εγγράφως επ’ αυτών των θεμάτων, τα οποία ορίζονται στις διατάξεις της παραγρ. 1 του άρθρου 61 και το άρθρο 62 του Ν. 4601/2019, βάσει των απαλλακτικών διατάξεων της παραγρ. 5 του άρθρου 61 και της παραγρ. 7 του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019. Το σχετικό έγγραφο συμφωνίας όλων των μετόχων, έχει θεωρηθεί μέσω της εφαρμογής gov.gr.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία της 31.12.2024 της υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) και αποκλειστικά για τις ανάγκες της διάσπασης. Ειδικότερα στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού απεικονίζεται η υπό εξέταση πραγματική καθαρή περιουσία της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας την ημερομηνία αυτή.

Στη συνέχεια παρατίθενται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 31.12.2024, όπως αυτές προκύπτουν από τα βιβλία.

Λογιστική Κατάσταση του Διασπώμενου κλάδου της 31.12.2024

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**31/12/2024**
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.774.400,29
Σύνολο	**4.774.400,29**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
Λοιπά	628,42
Σύνολο	**628,42**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**4.775.028,71**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Λοιπές απαιτήσεις	4.300,80
Σύνολο	**4.300,80**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**4.300,80**
Σύνολο Ενεργητικού	**4.779.329,51**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	4.646.836,60
Σύνολο	**4.646.836,60**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποτελέσματα εις νέο	100.633,25
Σύνολο	**100.633,25**
Σύνολο καθαρής θέσης	**4.747.469,85**
Υποχρεώσεις	
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	
Φόρος εισοδήματος	27.239,84
Λοιποί φόροι και τέλη	1.241,44
Λοιπές υποχρεώσεις	3.378,38
Σύνολο	**31.859,66**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**31.859,66**
Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων	**4.779.329,51**

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από το Διοικητικό Συμβούλιο της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- Λογιστική κατάσταση του Διασπώμενου κλάδου.
- Η από 2 Δεκεμβρίου 2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, στην οποία αποφασίστηκε η Μερική Διάσπαση της Ανώνυμης Εταιρείας.
- Η από 12 Ιουνίου 2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, στην οποία αποφασίστηκε την έναρξη της διαδικασίας της Μερικής Διάσπασης της Ανώνυμης Εταιρείας.
- Ισοζύγιο της υπό Διάσπαση εταιρείας και αναλυτική Λογιστική Κατάσταση του διασπώμενου κλάδου.
- Έκθεση Πιστοποιημένου Εκτιμητή για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων του διασπώμενου κλάδου.
- Μητρώο Παγίων της 31.12.2024 του διασπώμενου κλάδου.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της Διοίκησης.
- Κτηματολογικό φύλλο των ακινήτων του διασπώμενου κλάδου.
- Πιστοποιητικά πληρότητας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας.
- Βεβαίωση δηλωθείσας περιουσιακής κατάστασης όπως έχει δηλωθεί την 01.01.2024 και την 01.01.2025 καθώς και το εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ για 2024 και 2025.
- Έγγραφη βεβαίωση όλων των μετόχων της Διασπώμενης Εταιρείας ότι συμφωνούν εγγράφως να μην καταρτιστεί η προβλεπόμενη λεπτομερής έκθεση της παραγρ.1 του άρθρου 61 του Ν. 4601/2019 και να μην εξεταστεί το σχέδιο της σύμβασης μερικής διάσπασης από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα που ορίζεται στις διατάξεις του άρθρου 62 του Ν. 4601/2019.

Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας του Διασπώμενου κλάδου

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την περιουσία του Διασπώμενου Κλάδου, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών της που περιλαμβάνονται στα βιβλία της εταιρείας και αφορούν τον διασπώμενο κλάδο.

Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της συγκεκριμένης διάσπασης εκτιμήθηκε η περιουσία του Διασπώμενου Κλάδου ως συνόλου, αφού προηγουμένως προσδιορίστηκε η αξία των επιμέρους περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεων, με την προϋπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας. Η καθαρή περιουσία του Διασπώμενου Κλάδου την 31.12.2024, είναι αυτή η οποία προκύπτει όταν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των υποχρεώσεων την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τις μεθόδους οι οποίες αναφέρονται στη συνέχεια.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση της «Λογιστικής Κατάστασης» του Διασπώμενου Κλάδου και των υποστηρικτικών αρχείων για την σύνταξή της με ημερομηνία 31.12.2024.
2. Επισκόπηση των εισφερθέντων περιουσιακών στοιχείων και επιβεβαίωση ότι αυτά αποτελούν στοιχεία του Ενεργητικού, τα οποία μπορούν να τύχουν χρηματικής αποτίμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.
3. Επισκόπηση της έκθεσης εκτίμησης αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων από τον πιστοποιημένο εκτιμητή.
4. Επισκόπηση των κτηματολογικών φύλλων και των πιστοποιητικών πληρότητας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας.
5. Επισκόπηση των πρακτικών του Δ.Σ., και των Γενικών Συνελεύσεων της Υπό Διάσπαση Εταιρείας.

Περιουσία του Διασπώμενου κλάδου της Ανώνυμης Εταιρείας

Η περιουσία του Διασπώμενο κλάδου της Ανώνυμης Εταιρείας προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτής, κατά την 31.12.2024, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των συνολικών υποχρεώσεών της συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων.

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με τις αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τα βιβλία της διασπώμενης εταιρείας την 31.12.2024, καθώς και τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για την εκτίμησή μας και την εκτίμηση της αξίας τους από εμάς:

IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΩΦΕΛΟΥΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Λογιστική Κατάσταση της Επωφελούμενης Εταιρείας	Λογιστικές αξίες	Αξίες εκτίμησης
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ **Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία** **Ενσώματα πάγια** **Επενδύσεις σε ακίνητα** Ανάλυση: **-Γήπεδα και οικόπεδα** Στα γήπεδα και οικόπεδα περιλαμβάνονται οι αγροί και τα οικόπεδα της εταιρείας τα οποία έχει αποκτήσει η εταιρεία με σκοπό την διαχείρισή τους ως επενδυτικά και είναι καταχωρημένα στο μητρώο παγίων της. Αναλυτικά: Αξία Κτήσης: 3.417.632,23 ✓ Έχουν καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε η εταιρεία ✓ Έχουν δηλωθεί στο Ε9 και περιλαμβάνονται στο εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ της εταιρείας. ✓ Λήφθηκαν αντίγραφα των τίτλων κτήσης τους. ✓ Λήφθηκαν τα πιστοποιητικά πληρότητας των γηπέδων-αγρών. ✓ Από τα κτηματολογικά φύλλα που λήφθηκαν προκύπτει ότι είναι ελεύθερα εμπράγματων βαρών. ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας τους λήφθηκε εκτίμηση ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή, η αξία των οποίων προσδιορίστηκε στο ποσό των ευρώ 5.668.000,00. **Η αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 5.668.000,00.** **-Κτίρια** Στα κτίρια περιλαμβάνονται κτιριακές εγκαταστάσεις, καταστήματα και διαμερίσματα τα οποία είναι μισθωμένα και είναι καταχωρημένα στο μητρώο παγίων της. Αναλυτικά: Αξία Κτήσης: 2.122.028,56 Σωρευμένες αποσβέσεις: 765.260,50 Αναπόσβεστη αξία: 1.356.768,06 ✓ Έχουν καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε η εταιρεία ✓ Έχουν δηλωθεί στο Ε9 και περιλαμβάνονται στο εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ της εταιρείας. ✓ Λήφθηκαν αντίγραφα των τίτλων κτήσης τους.	**4.774.400,29**	**9.741.000,00**

Λογιστική Κατάσταση της Επωφελούμενης Εταιρείας	Λογιστικές αξίες	Αξίες εκτίμησης
✓ Από τα κτηματολογικά φύλλα που λήφθηκαν προκύπτει ότι είναι ελεύθερα εμπράγματων βαρών. ✓ Λήφθηκαν τα πιστοποιητικά πληρότητας των ακινήτων. ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας τους λήφθηκε εκτίμηση ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή, η αξία των οποίων προσδιορίστηκε στο ποσό των ευρώ 4.073.000,00. **Η αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 4.073.000,00.** **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 9.741.000,00.**		
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Λοιπά	**628,42**	**628,42**
Ανάλυση: Στα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται εγγυήσεις προς παρόχους ηλεκτρικού ρεύματος για τα ακίνητα της εταιρείας. **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 628,42.**		
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**4.775.028,71**	**9.741.628,42**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Λοιπές απαιτήσεις	**4.300,80**	**4.300,80**
Ανάλυση: Στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνονται απαιτήσεις από οφειλόμενα μισθώματα για τα ακίνητα της εταιρείας. **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 4.300,80.**		
Σύνολο κυκλοφορούντων	**4.300,80**	**4.300,80**
Σύνολο Ενεργητικού	**4.779.329,51**	**9.745.929,22**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις		
Φόρος εισοδήματος	**27.239,84**	**27.239,84**
Ανάλυση: Το ποσό αφορά τον αναλογούντα φόρο εισοδήματος της χρήσης 2024 για τον διασπώμενο κλάδο, ο οποίος συμφωνήθηκε με το προσχέδιο δήλωσης που μας παραδόθηκε από τον λογιστή και την διοίκηση της εταιρείας Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο. **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 27.239,84.**		

Λογιστική Κατάσταση της Επωφελούμενης Εταιρείας	Λογιστικές αξίες	Αξίες εκτίμησης
Λοιποί φόροι και τέλη Ανάλυση: Στο ανωτέρω ποσό των ευρώ 1.241,44 περιλαμβάνεται το χαρτόσημο & ΟΓΑ από τις μισθώσεις των ακινήτων της εταιρείας. **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 1.241,44.**	**1.241,44**	**1.241,44**
Λοιπές υποχρεώσεις Ανάλυση: Στο ανωτέρω περιλαμβάνονται ληφθείσες εγγυήσεις από τους μισθωτές για τις μισθώσεις των ακινήτων της εταιρείας. **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 3.378,38.**	**3.378,38**	**3.378,38**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**31.859,66**	**31.859,66**
Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων	**4.779.329,51**	**9.745.929,22**

V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2024.

Κατόπιν της εκτίμησης της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας τα συνολικά μεγέθη αυτών διαμορφώνονται ως εξής:

	ΕΥΡΩ
Σύνολο **Ενεργητικού**	9.745.929,22
Μείον: Σύνολο **Παθητικού**	31.859,66
Καθαρή Θέση την 31.12.2024	**9.714.069,56**

Επομένως η καθαρή αξία του διασπώμενου κλάδου «εκμετάλλευσης ακινήτων» κατά την 31.12.2024 εκτιμάται στο ποσό των εννέα εκατομμυρίων επτακοσίων δέκα τέσσερις χιλιάδων εξήντα εννιά ευρώ και πενήντα έξι λεπτά **(9.714.069,56).**

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης του διασπώμενου κλάδου την 31.12.2024 είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 12.6.2025. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν.4548/2018 και του Ν.5162/2024 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.
2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.
3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Υπό Διάσπασης Ανώνυμης Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της περιουσίας του διασπώμενου κλάδου, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας και η προσέγγισή τους έγινε στη βάση ενός επιπέδου σημαντικότητας.
4. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπεράσματα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης της διάσπασης κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 123 του Ν.4601/2019, του Ν.4548/2018 και του Ν.5162/2024 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συναλλαγής ή δεσμευτική για τη λήψη της απόφασης αυτής.
5. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της εν λόγω διάσπασης και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, του Ν.4548/2018 και του Ν.5162/2024
6. Σε συνέχεια του σημείου (3) ανωτέρω, η εργασία που εκτελέσαμε δεν αποτελεί έργο διασφάλισης. Ως εκ τούτου, η παρούσα ανάθεση δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση οικονομικών

καταστάσεων στο σύνολό τους ή σε μέρος αυτών και δεν διατυπώνεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμία μορφή διασφάλισης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών. Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη Έκθεση δημοσιοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019, του Ν.4548/2018 και του Ν.5162/2024 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Αθήνα, 19 Ιουνίου 2025

Διονύσιος Σταμίρης	Χρήστος Αντωνόπουλος
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής	Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 47401	Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47931

UHY AXON AUDIT SA

Πατησίων 75, 10434, Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ +30 210 8223960
Email info@axon-group.eu

Η UHY AXON AUDIT SA είναι μέλος της Urbach Hacker Young International Limited, μιας βρετανικής εταιρείας και αποτελεί μέρος του διεθνούς δικτύου UHY των νομικά ανεξάρτητων λογιστικών και συμβουλευτικών εταιρειών. Το UHY είναι το εμπορικό σήμα για το διεθνές δίκτυο UHY. Οι υπηρεσίες που περιγράφονται στο παρόν παρέχονται από την Εταιρεία και όχι από την UHY ή οποιαδήποτε άλλη εταιρεία μέλος της UHY. Ούτε η UHY ούτε οποιοδήποτε μέλος της UHY έχει καμία ευθύνη για υπηρεσίες που παρέχονται από άλλα μέλη.

© 2025 UHY AXON AUDIT SA