Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.09.20 14:47:02 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 ΒΟΙΩΤΙΑΣ
Τηλέφωνο: 2261028281
E-mail: info@viotiachamber.gr

Λιβαδειά,20/09/2025
Αριθ. Πρωτ.:3744292

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **Δ. Γ. ΤΣΕΛΛΟΣ Ο.Ε**, το διακριτικό τίτλο **Di.Gi. T O.E** και αριθμό ΓΕΜΗ **013440317000**.

Την **20/09/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5515547**, η από 17/09/2025 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.

OLYMPIA
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΕΚΘΕΣΗ
ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΗΣ ΥΠΟ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«Δ. Γ. ΤΣΕΛΛΟΣ Ο.Ε.»
ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30/06/2025
(Με βάση το άρθρο 123, παρ. 1 του Ν. 4601/2019)

ΑΘΗΝΑ
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2025

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. 123514501000, Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 170, Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. 40, Α.Φ.Μ. 800455950, Δ.Ο.Υ. ΚΕ.ΦΟ.Δ.Ε. Αττικής
Διεύθυνση: Πατησίων 81 & Χέϋδεν 8-10, 104 34 Αθήνα, Τηλεφωνικό κέντρο: +30 210 8259059, e-mail: info@olympaudit.gr

OLYMPIA
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Προς
Τη Διαχειρίστρια
της ομόρρυθμης εταιρείας «Δ. Γ. ΤΣΕΛΛΟΣ Ο.Ε.»
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 013440317000
Α.Φ.Μ. 099919980
Διεύθυνση Έδρας: Διρκαίου, θέση Παραπόρτι, 322 00 Θήβα

ΕΚΘΕΣΗ
ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΤΗΣ ΥΠΟ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«Δ. Γ. ΤΣΕΛΛΟΣ Ο.Ε.»
ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30/06/2025
(Με βάση το άρθρο 123, παρ. 1 του Ν. 4601/2019)

1. Ανάθεση σύνταξης Έκθεσης «Εξακρίβωσης της αξίας της περιουσίας» - Σκοπός - Νομικό πλαίσιο

Η παρούσα Έκθεση συντάχθηκε, κατόπιν της από 16/06/2025 αίτησης - εντολής της Διαχειρίστριας της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Δ. Γ. ΤΣΕΛΛΟΣ Ο.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «Di.Gi. T Ο.Ε.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 013440317000 και Α.Φ.Μ. 099919980, προκειμένου μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρία με βάση τις διατάξεις του ν. 4601/2019, στο πλαίσιο εφαρμογής των νόμων 4548/2018 και 5162/2024, με σκοπό **την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας** κατά την 30/06/2025 της ανωτέρω υπό μετατροπή (μετασχηματιζόμενης) ομόρρυθμης εταιρείας, σύμφωνα με την **παρ. 1 του άρθρου 123 του ν. 4601/2019**.

2. Γενικά στοιχεία - Διευκρινήσεις - Πληροφορίες

2.1 Στοιχεία του υπό μετατροπή νομικού προσώπου «Δ. Γ. ΤΣΕΛΛΟΣ Ο.Ε.»

2.1.1 Στοιχεία Νομικού Προσώπου

Α.Φ.Μ.	099919980
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.	0132861101000
Αρμόδια Δ.Ο.Υ.	Θηβών
Επωνυμία	Δ. Γ. ΤΣΕΛΛΟΣ Ο.Ε.
Διακριτικός τίτλος	Di.Gi. T Ο.Ε.
Ημερομηνία Έναρξης	14/03/2003
Μορφή	Ομόρρυθμη Εταιρεία
Διεύθυνση άσκησης δραστηριότητας	Οδός Διρκαίου, θέση Παραπόρτι, 32200 Θήβα
Λογιστικό σύστημα τήρησης βιβλίων	Διπλογραφικό λογιστικό σύστημα
Λήξη διαχειριστικής περιόδου	31/12
Υπαγωγή Φ.Π.Α.	Ναι
Καθεστώς Φ.Π.Α.	Κανονικό - Μεταπωλητών
Ενδοκοινοτικές συναλλαγές	Αποκτήσεις - Παραδόσεις Υποχρεωτικά

2.1.2 Σχέσεις Νομικού Προσώπου

Σχετιζόμενος Α.Φ.Μ.	Ονοματεπώνυμο	Είδος σχέσης	Ημερομηνία έναρξης σχέσης
041773941	Δήμητρα Τσέλλου του Δημητρίου	Διαχειρίστρια	14/03/2003

2.1.3 Δραστηριότητες της υπό μετατροπή Επιχείρησης

Με βάση τα δεδομένα του Μητρώου της Δ.Ο.Υ. Θηβών, η υπό μετατροπή επιχείρηση έχει δηλώσει ότι ασκεί την κάτωθι κύρια δραστηριότητα (κεντρικό κατάστημα):

Κωδικός	Δραστηριότητα	Είδος
46711310	ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ ΟΡΥΚΤΕΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΛΙΠΑΝΤΙΚΩΝ	Κύρια

2.2 Εταιρικό Κεφάλαιο της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας

Το εταιρικό κεφάλαιο της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία (σύμφωνα και με το άρθρο 6 του καταστατικού), ανέρχεται κατά την 30/06/2025 σε ευρώ ένα εκατομμύριο ογδόντα τρεις χιλιάδες (€ 1.083.000,00).

Το ως άνω ποσό του κεφαλαίου, με βάση τα σχετικά στοιχεία καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., είναι ολοσχερώς καταβλημένο από τους κάτωθι ομόρρυθμους εταίρους:

Ονοματεπώνυμο ομόρρυθμου εταίρου	Ποσό μετρητών που κατέβαλε σε €	Ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο επί τοις %
- Δήμητρα Τσέλλου του Δημητρίου (Α.Δ.Τ. Α01158795, Α.Φ.Μ. 041773941)	649.800,00	60
- Νικόλαος Τσέλλος του Γεωργίου (Α.Δ.Τ. Α01074235, Α.Φ.Μ. 105097240)	216.600,00	20
- Δημήτριος Τσέλλος του Γεωργίου (Α.Δ.Τ. Α00972261, Α.Φ.Μ. 128717061)	216.600,00	20
	1.083.000,00	100

2.3 Διαχείριση και εκπροσώπηση της εταιρείας

Σύμφωνα με το άρθρο 8 του καταστατικού, η διαχείριση και εκπροσώπηση της εταιρείας ανατίθεται στην Δήμητρα Τσέλλου του Δημητρίου, με αριθμό Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας Α01158795 και Α.Φ.Μ. 041773941 της Δ.Ο.Υ. Θηβών, κάτοικο Θηβών, επί της οδού Στεφανάκη αρ. 6, Τ.Κ. 32200, Ελληνικής υπηκοότητας, με ηλεκτρονική διεύθυνση dimitra@tsellosoil.gr, η οποία ενεργεί όλες τις πράξεις διαχείρισης και εκπροσώπησης της εταιρείας που προβλέπονται από το νόμο και το καταστατικό της.

2.4 Τηρηθέντα βιβλία

Η υπό μετατροπή ο.ε. «Δ. Γ. ΤΣΕΛΛΟΣ Ο.Ε.» τηρεί βάσει του ν. 4308/2013 υποχρεωτικά βιβλία με το διπλογραφικό σύστημα και έχει κλείσει νομότυπα την τελευταία διαχειριστική της χρήση την 31/12/2024 (για δωδεκάμηνη περίοδο).

2.5 Διενεργηθείσα εργασία - Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εργασία μας

Με την ανάθεση της εργασίας που απαιτείται από την παρ. 1 του άρθρου 123 του ν. 4601/2019 για την περίπτωση αυτή, η ως άνω υπό μετατροπή ο.ε. μας έθεσε υπόψη μία λογιστική κατάσταση (ισολογισμός μετασχηματισμού) που συντάχθηκε την 30/06/2025 για το σκοπό της μετατροπής με βάση την διενεργηθείσα απογραφή κατά την ίδια ως άνω ημερομηνία, η οποία περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία (περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις) της υπό μετατροπή εταιρείας κατά την ημερομηνία αυτή, τα οποία έχουν αποτιμηθεί στις αξίες του προβλεπόμενου από το ν. 4308/2014 λογιστικού συστήματος που αυτή εφαρμόζει.

Ελέγξαμε όλα τα στοιχεία (περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις) που περιλαμβάνονται στη λογιστική κατάσταση που συνέταξε η ως άνω εταιρεία προκειμένου μετατροπής της σε ανώνυμη εταιρεία κατά την 30/06/2025.
Η εργασία μας καλύπτει **μόνο την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας,** (με βάση αυτή τη λογιστική κατάσταση κατά την 30/06/2025) της ανωτέρω υπό μετατροπή εταιρείας, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 123 του ν. 4601/2019 και **δεν επεκτείνεται** σε άλλους λογαριασμούς ή στην **εν γένει λειτουργία και διαχείριση της.**
Τέθηκαν στη διάθεσή μας τα βιβλία που τήρησε η επιχείρηση και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε.

Βάση της εργασίας μας για τη εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή ο.ε., απετέλεσαν τα δεδομένα της συνταχθείσας ως άνω λογιστικής κατάστασης της 30ης Ιουνίου 2025 με βάση τα αναλυτικά δεδομένα λογιστικών αρχείων από τα οποία προκύπτουν οι λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων αυτής. Τα λογιστικά αρχεία περιλαμβάνουν βάσεις πρωτογενών πληροφοριακών δεδομένων, παραστατικά των συναλλαγών και γεγονότων (λογιστικά στοιχεία), και άλλα λογιστικά αρχεία (λογιστικά βιβλία) στα οποία καταχωρούνται δεδομένα των συναλλαγών και γεγονότων.

2.6 Λογιστική Κατάσταση - Αξία εξακρίβωσης περιουσιακών στοιχείων (περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις) κατά την 30/06/2025 της υπό μετατροπή ο.ε. - Λογιστικές αρχές αποτίμησης

Για της ανάγκες της μετατροπής της ομόρρυθμης εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία και **προκειμένου εξακρίβωσης της αξίας της περιουσίας της και παράλληλα του προσδιορισμού του μετοχικού κεφαλαίου** της από την μετατροπή προερχόμενης ανώνυμης εταιρείας (κεφαλαιουχική εταιρεία), συντάχθηκε κατά την 30/06/2025 **Λογιστική Κατάσταση** (ισολογισμός μετασχηματισμού), ήτοι συνολική κατάσταση αξιών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων αυτής, που έχουν αποτιμηθεί στις αξίες του προβλεπόμενου από τη νομοθεσία (Ν. 4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα») λογιστικού συστήματος.

Στην έννοια της **περιουσίας** του λογιστικού συστήματος του ως άνω νομοθετήματος, περιλαμβάνονται τα ενεργητικά περιουσιακά στοιχεία, τα οποία σύμφωνα με το παράρτημα ορισμών του ν. 4308/2014 συγκεντρώνουν τις προϋποθέσεις τις οποίες απαιτεί ο ν. 4308/2014 ώστε να χαρακτηρίζονται ως πε-

ριουσιακά στοιχεία και οι προϋποθέσεις αυτές είναι: α) η υπό μετατροπή εταιρεία να έχει τον έλεγχο του περιουσιακού στοιχείου, β) είναι πόροι, ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος και γ) από αυτά αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της υπό μετατροπή εταιρείας, αποτιμώνται, βάσει του λογιστικού συστήματος του ν. 4308/2014 που ειδικότερα αυτή έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει και συγκεκριμένα ως εξής:
α) Τα ενσώματα και άυλα πάγια στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος (άρθρο 18, ν. 4308/2014). Αποσβέσιμο κόστος είναι το ποσό στο οποίο ένα πάγιο στοιχείο αποτιμάται στην αρχική αναγνώριση, μειωμένο με τις σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις.
β) Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης και μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον ζημίες απομείωσης (άρθρο 19 ν. 4308/2014).
γ) Οι προκαταβολές αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης (καταβαλλόμενα ποσά). Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αρχικό κόστος κτήσης μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δεδουλευμένου και τις τυχόν ζημίες απομείωσης (άρθρο 21 ν. 4308/2014).
γ) Οι προκαταβολές αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης (καταβαλλόμενα ποσά). Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αρχικό κόστος κτήσης μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δεδουλευμένου και τις τυχόν ζημίες απομείωσης (άρθρο 21 ν. 4308/2014).
δ) Οι υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο οφειλόμενο ποσό τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στα οφειλόμενα ποσά (άρθρο 22 ν. 4308/2014).

Σύμφωνα με το Παράρτημα των ορισμών του ν. 4308/2014, οι «Υποχρεώσεις» αποτελούν παρούσες δεσμεύσεις της εταιρείας, οι οποίες προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος, ο διακανονισμός των οποίων αναμένεται να οδηγήσει σε εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη.

Συνημμένα στην παρούσα Έκθεσή μας, παρατίθεται η **ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ 30ης ΙΟΥΝΙΟΥ 2025** της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας κατά την ημερομηνία αυτή, όπως αυτή προέκυψε, με βάση την εργασία την οποία διενεργήσαμε για την εξακρίβωση της περιουσίας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123, παρ. 1 του ν. 4601/2019.

Τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού (ήτοι περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων) της υπό μετατροπή ο.ε. που εμφανίζονται στην ως άνω **Λογιστική Κατάσταση 30ης Ιουνίου 2025**, προκύπτουν από τα δεδομένα των λογιστικών βιβλίων και της απογραφής που διενεργήθηκε από την εταιρεία κατά την ημερομηνία αυτή και μετά από την σχετική έρευνα που διενεργήσαμε ως προς την κατεύθυνση αυτή, ότι δηλ. όλα τα στοιχεία που περιλαμβάνονται σ' αυτή, έχουν αποτιμηθεί στις αξίες του προβλεπόμενου από τον ν. 4308/2014 λογιστικού συστήματος και συνεπώς, στο σύνολό τους, αποτελούν την αξία της περιουσίας της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας, την εξακρίβωση της οποίας διενεργήσαμε σύμφωνα με το άρθρο 123 παρ. 1 του ν. 4601/2019. Τα λογιστικά αυτά δεδομένα επαληθεύτηκαν επίσης για την ακρίβεια και την ορθότητα τους καθώς και την ορθή εμφάνιση στους αντίστοιχους λογαριασμούς της ως άνω Λογιστικής Κατάστασης.

3. Ανάλυση και διερεύνηση των κονδυλίων της Λογιστικής Κατάστασης της 30ης Ιουνίου 2025

Κατωτέρω παραθέτουμε ανάλυση και διερεύνηση της περιουσιακής διάρθρωσης της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας, όπως όπως αυτή εμφανίζεται στην ως άνω αναφερόμενη Λογιστική Κατάσταση (ισολογισμός μετασχηματισμού της 30ης Ιουνίου 2025.

Μη κυκλοφορούντα στοιχεία

Ενσώματα πάγια (κόστος κτήσεως)		
- Ακίνητα	**€**	**340.210,69**
- Μηχανολογικός εξοπλισμός	**€**	**6.504,08**
- Λοιπός εξοπλισμός	**€**	**151.524,45**
Σύνολο	**€**	**498.239,22**

Αναλυτικότερα οι ως άνω λογαριασμοί αναλύονται ως εξής:

- Ακίνητα	**€**	**340.210,69**

Ειδικότερα ο ως άνω λογαριασμός της λογιστικής κατάστασης αναλύεται ως εξής:

- Ακίνητα:				
1. Εδαφικές εκτάσεις (Αξία κτήσεως):				
α. Γήπεδα - Οικόπεδα			€	122.132,00
2. Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων:				
α. Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων	€	501.786,36		
β. Λοιπά τεχνικά έργα	€	1.9312,42		
	€	643.230,78		
Μείον: Αποσβέσεις:				
α. Αποσβεσμένα κτίρια - εγκαταστάσεις κτιρίων	€	220.425,47		
β. Αποσβεσμένα λοιπά τεχνικά έργα	€	299,99		
		220.725,46		
Αναπόσβεστο υπόλοιπο:				
α. Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων	€	147.078,26		
β. Λοιπά τεχνικά έργα	€	1.632,43		
	€	148.710,69	€	148.710,69
3. Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές				
α. Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων - Τεχνικά έργα υπό εκτέλεση			€	69.368,00
Σύνολο			**€**	**340.210,69**

Οι ανωτέρω υπό (**1.**) και (**2.**) λογαριασμοί εμφανίζουν το αναπόσβεστο υπόλοιπο των ακινήτων (οριζόντιων ιδιοκτησιών), ήτοι οικόπεδα και κτίσματα κατά την 30/06/2025, καθώς και τεχνικών έργων, συνολικής λογιστικής αξίας στα βιβλία της υπό μετατροπή ο.ε. ποσού € 270.842,69.

Η ανάλυση των «ακινήτων» έχει ως κάτωθι:

Αύξων αριθμός	**Αναλυτική περιγραφή ακινήτου**
1	Αγροτεμάχιο άρτο και οικοδομήσιμο έκτασης **5.002,80 τ.μ.** [με το πάνω σ' αυτό ημιτελές ισόγειο κατάστημα (που βρίσκεται από άποψη κατασκευής στο στάδιο περαίωσης των επιχρισμάτων) επιφανείας 70,90 τ.μ.], που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως στη θέση «Λιάμα» της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής Κοινότητας Βαγίων της Δημοτικής Ενότητας Βαγίων του Δήμου Θηβαίων της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας, της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, το οποίο αποκτήθηκε με το υπ' αριθμ. **10411/08.11.2011** συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Θήβας Αγγελικής σύζ. Αλεξάνδρου Παπαϊωάννου και έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του τέως Δήμου Θεσπιέων σε τόμο 347 και με αριθμό μεταγραφής 48437.
2	Οικόπεδο άρτο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο έκτασης **6.3123,30 τ.μ.** που βρίσκεται στη θέση «Καζί» της κτηματικής περιφέρειας Πυρίου Θηβών, της Δημοτικής Κοινότητας Θήβας, της Δημοτικής Ενότητας Θηβαίων, του Δήμου Θηβαίων της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας, της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, το οποίο αποκτήθηκε με το υπ' αριθμ. **12009/18.10.2017** συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Θήβας Αγγελικής σύζ. Αλεξάνδρου Παπαϊωάννου και έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θηβών στον τόμο 1757 και αριθμό μεταγραφής 53 στις 19/10/2017, με τα πάνω σ' αυτό κτίσματα, ήτοι: Α) βιοτεχνικό κτίσμα συνολικής επιφάνειας 1.380,00 τ.μ. από τα οποία: α) επιφάνεια 318,50 τ.μ. κτίσθηκε βάσει της με αριθ. 316/8.6.1968 οικοδομικής άδειας της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών Ν. Βοιωτίας - Γραφείο Μηχανικού Δ.Ε. Θηβών, β) επιφάνεια 140,17 τ.μ. κτίσθηκε βάσει της με αριθ. 422/59.5.1969 οικοδομικής άδειας της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών Ν. Βοιωτίας - Γραφείο Μηχανικού Δ.Ε. Θηβών, γ) επιφάνεια 774,40 τ.μ. κτίσθηκε βάσει της με αριθ. 849/18.6.1972 οικοδομικής άδειας της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών - Γραφείο Πολεοδομίας Λιβαδειάς και δ) επιφάνεια 148,00 τ.μ. τακτοποιήθηκε με τον ν. 4178/2013. Β) γραφεία πρώτου (α) ορόφου (πάνω από το βιοτεχνικό κτίσμα) επιφάνειας 180,00 τ.μ., κτισμένα βάσει της με αριθ. 147/20.2.1976 οικοδομικής άδειας της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών - Γραφείο Πολεοδομίας Λιβαδειάς και Γ) κτίσμα φυλακίου στον ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου επιφάνειας 28,00 τ.μ., κτισμένο βάσει της με αριθ. 147/20.2.1976 οικοδομικής άδειας της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών - Γραφείο Πολεοδομίας Λιβαδειάς.

3	Οικόπεδο άρτο και οικοδομήσιμο έκτασης 282,50 τ.μ. που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης της Θήβας, της Δημοτικής Κοινότητας Θηβαίων, της Δημοτικής Ενότητας Θηβών, του Δήμου Θηβαίων της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας, της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, μέσα στο 382 οικοδομικό τετράγωνο και σε πεζοδρόμιο (μη διανοιγμένο) πλάτους 4 μ. το οποίο αποκτήθηκε με το υπ' αριθμ. **1518/16.1.2024** συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Θηβών Ειρήνης Δημ. Ρίζου και έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θηβών στον τόμο 1861 και αριθμό μεταγραφής 73 στις 29/1/2024.

Επισημαίνεται ότι από τα ανωτέρω συνάγεται ότι κατά την αποτίμηση των ως άνω ακινήτων της υπό μετατροπή εταιρείας, **ουδεμία υπεραξία** επί των ακινήτων αυτών έχει προσδιορισθεί.

Ο ως άνω λογαριασμός «Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές» ποσού € 69.368,00, αφορά το μέχρι την 30/06/2025 κόστος ανέγερσης οικοδομής (αποθήκης) της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας, πάνω σε μισθωμένο ακίνητο ιδιοκτησίας των εταίρων, οι οποίοι της έχουν εκχωρήσει το δικαίωμα αυτό.

- **Μηχανολογικός εξοπλισμός** **€ 6.504,08**

Το ανωτέρω υπόλοιπο του λογαριασμού αφορά την κατά την 30/06/2025 λογιστική αναπόσβεστη αξία των παγίων του «Μηχανολογικού εξοπλισμού» στα βιβλία της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας που έχουν αναλυτικά ως εξής:

Είδος μηχανολογικού εξοπλισμού	Αξία κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο υπόλοιπο
- Μηχανήματα	3.000,00	2.729,99	270,01
- Τεχνικές εγκαταστάσεις	24.007,50	17.773,43	6.234,07
Σύνολο	103.573,54	20.503,42	**6.504,08**

- **Λοιπός εξοπλισμός** **€ 151.524,45**

Το ανωτέρω υπόλοιπο του λογαριασμού αφορά την κατά την 30/06/2025 λογιστική αναπόσβεστη αξία των παγίων του «Λοιπού εξοπλισμού» στα βιβλία της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας που έχουν αναλυτικά ως εξής:

Είδος παγίου	Αξία κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο υπόλοιπο
α. Μεταφορικά μέσα:			
- Λοιπά επιβατικά αυτοκίνητα	11.228,00	11.227,99	0,01
- Αυτοκίνητα φορτηγά - Ιδιωτικής χρήσεως	214.125,70	133.707,08	80.418,62
- Μέσα εσωτερικών μεταφορών	28.400,00	28.399,99	0,01
Μερικό σύνολο (α)	253.753,70	173.335,06	80.418,64
β. Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός:			
- Έπιπλα	139.009,21	98.056,86	40.952,35
- Μηχανές γραφείων	3.900,35	3.639,88	260,47
- Η/Υ & Ηλεκτρονικά συγκροτήματα	51.056,66	39.665,27	11.391,39
- Εξοπλισμός τηλεπικοινωνιών	3.680,34	0	3.680,34
- Λοιπός εξοπλισμός	68.513,72	53.692,46	14.821,26
Μερικό σύνολο (β)	266.160,28	195.054,47	71.105,81
Γενικό σύνολο (α)+(β)	519.913,98	368.389,53	**151.524,45**

1. Οι ως άνω λογαριασμοί «Λοιπά επιβατικά αυτοκίνητα» και «Αυτοκίνητα φορτηγά - Ιδιωτικής χρήσεως», αναφέρονται στην κατά την 30/06/2025 ιδιοκτησίας της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας που έχουν αναλυτικά ως κάτωθι:

α. Λοιπά επιβατικά αυτοκίνητα:			
	Μάρκα	Εμπορική ονομασία	Αριθμός κυκλοφορίας
1.	BMW	-	BIM 6311
2.	TOYOTA	TOYOTA YARIS	BIM 9288
3.	SUZUKI	SUZUKI	EPT 5896
4.	PEUGEOT	208	KNZ 3302

5.	VOLKSWAGEN, VW	GOLF	INN 9073
6.	CITROEN, DS	C3	BIP 2565
7.	MITSUBISHI	ASX	BIN 8457

β. Αυτοκίνητα φορτηγά - Ιδιωτικής χρήσεως

	Μάρκα	Εμπορική ονομασία	Αριθμός κυκλοφορίας
1.	PEUGEOT	-	BIP 1101
2.	PEUGEOT	PARTNER RANCH	BIP 1686
3.	FORD	FIESTA	BIN 8491
4.	FORD	FIESTA	BIN 8776
5.	MERCEDES-BENZ	-	BIN 9761
6.	FIAT	DOBLO	BIN 2613
7.	RENAULT	CLIO	BIN 8375
8.	TOYOTA	PROACE CITY	BIP 3067
9.	ISUZU	TF	BIM 8228
10.	TOYOTA	PROACE CITY	BIP 2638
11.	MERCEDES-BENZ	-	BIP 1880

Επισημαίνεται ότι από τα ανωτέρω συνάγεται ότι κατά την αποτίμηση των παγίων του ως άνω εξοπλισμού της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας, **ουδεμία υπεραξία** επί αυτών έχει προσδιορισθεί.

Άυλα πάγια στοιχεία		
- Λοιπά άυλα	**€**	**58.782,54**
Σύνολο	**€**	**58.782,54**

Το ανωτέρω υπόλοιπο του λογαριασμού αφορά την κατά την 30/06/2025 λογιστική αναπόσβεστη αξία άυλων πάγιων στοιχείων στα βιβλία της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας που έχουν αναλυτικά ως εξής:

Είδος άυλου παγίου στοιχείου	Αξία κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπόσβεστο υπόλοιπο
- Λογισμικά προγράμματα Η/Υ	73.970,25	15.187,71	58.782,54
Γενικό σύνολο	73.970,25	15.187,71	**58.782,54**

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Αποθέματα		
- Εμπορεύματα	**€**	**3.661.792,38**
- Προκαταβολές για αποθέματα	**€**	**84.791,52**
Σύνολο	**€**	**3.746.583,9**

Τα ανωτέρω αποθέματα αναφέρονται με την αξία τους κατά την αποτίμηση της απογραφής αυτών την 30/06/2025, η οποία έγινε στην τιμή κτήσεώς τους.
Η αναλυτική καταγραφή των ανωτέρω αποθεμάτων έγινε κατ' είδος αποθέματος κατά ποσότητα και αξία όπως αναφέρονται αναλυτικά στη σχετική απογραφική κατάσταση αυτών.

Ο λογαριασμός «Προκαταβολές για αποθέματα» ποσού € 84.791,52, αφορά προσωρινά την κατά την 30/06/2025 διαμορφωμένη αξία κτήσεως των εμπορευμάτων που εισάγονται από το εξωτερικό. Μετά από την παραλαβή των εμπορευμάτων και την ολοκλήρωση της συγκεντρώσεως της αξίας κτήσεώς τους, η τελευταία μεταφέρεται στους λογαριασμούς των εμπορευμάτων που αφορούν.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
- Εμπορικές απαιτήσεις	**€**	**1.001.485,80**
- Λοιπές απαιτήσεις	**€**	**72.144,45**
- Προπληρωμένα έξοδα	**€**	**940,18**
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**€**	**52.631,28**
Σύνολο	**€**	**1.127.201,71**

Αναλυτικότερα οι ανωτέρω λογαριασμοί αναλύονται ως εξής:

- **Εμπορικές απαιτήσεις**	€	**1.001.485,80**

Το ανωτέρω χρεωστικό υπόλοιπο του λογαριασμού αφορά τις κατά την 30/06/2025 απαιτήσεις της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας που έχουν ειδικότερα ως εξής:

α. Πελάτες - μη συνδεδεμένες οντότητες (ως σχετική κατάσταση απογραφής)	€	965.398,21
β. Αξιόγραφα εμπορικών απαιτήσεων (ως σχετική κατάσταση απογραφής)	€	36.087,59
σύνολο	€	**1.001.485,80**

- **Λοιπές απαιτήσεις**	€	**72.144,45**

Το ανωτέρω χρεωστικό υπόλοιπο του λογαριασμού αφορά τις κατά την 30/06/2025 απαιτήσεις της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας που έχουν ειδικότερα ως εξής:

α. Δοσοληπτικοί λογαριασμοί διαχειριστών (Δήμητρα Τσέλλου)	€	58.905,00
β. Επίδικες απαιτήσεις κατά Ελληνικού Δημοσίου	€	12.346,56
γ. Λοιποί χρεώστες διάφοροι σε €	€	892,89
σύνολο	€	**72.144,45**

- **Προπληρωμένα έξοδα**	€	**940,18**

Το ανωτέρω υπόλοιπο του λογαριασμού αφορά τα προπληρωμένα έξοδα περιόδου 01/01-30/06/2025, ήτοι τα έξοδα τα οποία ακόμη δεν έχουν καταστεί δουλευμένα για την περίοδο αυτή.

- **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**	€	**52.631,28**

Πρόκειται για το υπόλοιπο των κατά την 30/06/2025 ταμειακών διαθεσίμων ποσού € 52.631,28, τα οποία αφορούν:

α.	Ταμείο (πρόκειται για το λογιστικό υπόλοιπο κατά την 30/06/2025 του λογαριασμού «ταμείο» της εταιρίας για το οποίο ουδεμία πραγματική καταμέτρηση προς επαλήθευση διενεργήθηκε)			€ 37.906,86
β.	Καταθέσεις όψεως σε € και συγκεκριμένα τους κάτωθι λογαριασμούς:			
-	ALPHA BANK A.E. [Κατάστημα Θηβών (231)]			
	- Αριθ. Λ/σμού 231-00-2320-002130	€	-7.800,85	
	- Αριθ. Λ/σμού 231-00-2002-013977	€	626,96	
	- Αριθ. Λ/σμού 583-00-2002-006180	€	1.256,57	
-	ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK A.E.			
	- Αριθ. Λ/σμού 00260146710201229748	€	10.770,91	
	- Αριθ. Λ/σμού 00260146740202016925	€	406,32	
-	ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.			
	- Αριθ. Λ/σμού 35044091912	€	10,98	
	- Αριθ. Λ/σμού 35044077333	€	1.753,36	
-	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.			
	- Αριθ. Λ/σμού 5155-019190-660	€	6.769,05	
	- Αριθ. Λ/σμού 5155-095930-061	€	748,09	
	- Αριθ. Λ/σμού 5155-077801-539	€	0,00	
	- Αριθ. Λ/σμού 5155-086369-381	€	180,98	37.906,86
-	V1IVA WALLET	€	2,05	14.724,42
	Σύνολο			**€ 52.631,28**

Τα ανωτέρω υπόλοιπα λογαριασμών όψεως στις τράπεζες κατά την 30/06/2025, συμφωνήθηκαν με τα υπόλοιπα των αντίστοιχων λογαριασμών (extraits) των τραπεζών κατά την ημερομηνία αυτή.

Υποχρεώσεις

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
- Δάνεια	**€**	**170.455,34**
Σύνολο	**€**	**170.455,34**

Πρόκειται για το ανεξόφλητο υπόλοιπο των κατά την 30/06/2025 υφιστάμενων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας συνολικού ποσού € 170.455,34 και συγκεκριμένα τους τραπεζικούς λογαριασμούς δανείων που έχουν ως εξής:

α. ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.		
- Αριθ. Λ/σμού 0010215502000076896 (Δάνεια ΕΑΤ/Πρώην ΕΤΕΑΝ)	€	124.972,75
- Αριθ. Λ/σμού 0010278000000010558 (Τοκοχρεωλυτικό Δάνειο "ΕΠΙΧΕΙΡΕΙΝ"	€	44.172,14
- Αριθ. Λ/σμού 5155-086369-381 (Επιχειρηματ. Χρηματ. - ΤΕΠΙΧ ΙΙ Κ/Κ COVID-19)	€	1.310,45
Σύνολο	**€**	**170.455,34**

Τα ανωτέρω οφειλόμενα υπόλοιπα κατά την 30/06/2025 των μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, συμφωνήθηκαν με τα υπόλοιπα των αντίστοιχων λογαριασμών των ως άνω τραπεζών κατά την ημερομηνία αυτή.

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
- Τραπεζικά Δάνεια	**€**	**143.446,12**
- Εμπορικές υποχρεώσεις	**€**	**1.018.474,57**
- Φόρος Εισοδήματος	**€**	**9.698,08**
- Λοιποί φόροι και τέλη	**€**	**165.030,18**
- Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	**€**	**10.662,88**
- Λοιπές υποχρεώσεις	**€**	**31.114,94**
Σύνολο	**€**	**1.378.426,77**

Αναλυτικότερα οι ως άνω λογαριασμοί αναλύονται ως εξής:

- Τραπεζικά Δάνεια	**€**	**143.446,12**

Πρόκειται για το υπόλοιπο των κατά την 30/06/2025 βραχυπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων ποσού € 143.446,12, οι οποίες συγκεκριμένα αφορούν τους κάτωθι τραπεζικούς λογαριασμούς:

α. ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε. .		
- Αριθ. Λ/σμού 3505535255 (Χρηματοδοτικός – Δανειακός Λογαριασμός	€	52.500,00
- Αριθ. Λ/σμού 4231288720 (Χρηματοδοτικός – Δανειακός Λογαριασμός	€	78.444,51
β. ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	€	
- Αριθ. Λ/σμού 5155098475160 (Κεφάλαιο Κίνησης Επιχειρείν POS)	€	12.501,61
Σύνολο	€	**143.446,12**

Τα ανωτέρω οφειλόμενα υπόλοιπα κατά την 30/06/2025 των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, συμφωνήθηκαν με τα υπόλοιπα των αντίστοιχων λογαριασμών των ως άνω τραπεζών κατά την ημερομηνία αυτή.

- Εμπορικές υποχρεώσεις	**€**	**1.018.474,57**

Το ανωτέρω πιστωτικό υπόλοιπο του λογαριασμού αφορά τις κατά την 30/06/2025 υποχρεώσεις της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας που έχουν ειδικότερα ως εξής:

α. Υποχρεώσεις προς τους προμηθευτές αποθεμάτων και υπηρεσιών	€	1.018.474,57
β. Αξιόγραφα εμπορικών υποχρεώσεων (Γραμμάτια πληρωτέα, Επιταγές πληρωτέες)	€	0,00
Σύνολο πιστωτικών υπολοίπων	€	1.018.474,57
μείον: Προκαταβολές σε προμηθευτές (χρεωστικά υπόλοιπα)	€	0,00
Υπόλοιπο μετά από συμψηφισμό (πιστωτικό)	€	1.018.474,57

Τα ανωτέρω καταγράφηκαν όπως αναφέρονται αναλυτικά στη σχετική απογραφική κατάσταση αυτών.

- Φόρος εισοδήματος	**€**	**9.698,08**

Πρόκειται για το πιστωτικό υπόλοιπο κατά την 30/06/2025 του ως άνω λογαριασμού, όπως διαμορφώθηκε από τα υπόλοιπα των επί μέρους λογαριασμών ως εξής:

α. Υπολειπόμενο ποσό για καταβολή στο Ελληνικό Δημόσιο εκ του «Φόρου εισοδήματος φορολογητέων κερδών φορολογικού έτους 2024» με βάση τη Δήλωση Φορολογίας εισοδήματος (Έντυπο Ν» που υποβλήθηκε από την ομόρρυθμη εταιρεία για τα εισοδήματα του έτους αυτού (Αριθμός Δήλωσης 1474)	€	34.285,98
β. Φόρος εισοδήματος φορολογητέων κερδών που αναλογεί στα εισοδήματα της ομόρρυθμης εταιρείας για τη φορολογική περίοδο 01/01/2025 - 30/06/2025 (πιστωτικό ποσό, που θα δηλωθεί με την υποβολή της ετήσιας δήλωσης φόρου εισοδήματος φορολογικού έτους 2025)	€	0,00
γ. Προκαταβολή φόρου εισοδήματος (χρεωστικό ποσό προς συμψηφισμό κατά την εκκαθάριση φόρων - τελών με την υποβολή της ετήσιας δήλωσης φόρου εισοδήματος φορολογικού έτους 2025) που θα υποβληθεί από την μετατροπή προερχόμενη ανώνυμη εταιρεία για το σύνολο των εισοδημάτων του έτους αυτού	€	- 22.140,09
δ. Παρακρατημένος φόρος εισοδήματος από τόκους και από πωλήσεις προς Ελληνικό Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ. (χρεωστικό ποσό προς συμψηφισμό κατά την εκκαθάριση φόρων - τελών με την υποβολή της ετήσιας δήλωσης φόρου εισοδήματος φορολογικού έτους 2025) που θα υποβληθεί από την μετατροπή προερχόμενη ανώνυμη εταιρεία για το σύνολο των εισοδημάτων του έτους αυτού		- 2.447,81
Υπόλοιπο (πιστωτικό) υποχρέωσης προς το Ελληνικό Δημόσιο	€	9.698,08

Τονίζεται ότι όπως έχει δεκτό από τη Διοίκηση, κατά την εν λόγω μετατροπή, δεν επέρχεται κατάλυση του νομικού προσώπου της μετατρεπόμενης εταιρίας και ίδρυση νέου νομικού προσώπου, αλλά απλή μεταβολή του νομικού τύπου της μετατρεπόμενης εταιρίας, χωρίς να μεσολαβήσει λύση και εκκαθάριση αυτής (ΠΟΛ.1262/11.12.2013).

- Λοιποί φόροι και τέλη	**€**	**165.030,18**

Το ανωτέρω πιστωτικό υπόλοιπο του λογαριασμού αφορά την κατά την 30/06/2025 υποχρέωση της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας για απόδοση στο Ελληνικό Δημόσιο των κάτωθι οφειλών:

α. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)	€	154.640,93
β. Παρακρατούμενων φόρων εισοδήματος τρίτων, ως κατωτέρω ανάλυση:		
- Φόρος από μισθωτή εργασία (Ν. 4172/2013, άρθρα 59 και 60)	€	6.756,01
- Φόρος λοιπών αμοιβών τρίτων 20% (Ν. 4172/2013, άρθρ. 64, παρ. 1, περ. δ΄)	€	226,00
γ. Εν.Φ.Ι.Α. - Ν. 4223/2013 (Άρθρα 1 - 13)	€	3.407,24
Σύνολο	€	165.030,18

Ειδικότερα, το προς καταβολή κατά την 30/06/2025 στο Ελληνικό Δημόσιο ποσό € 154.640,93 Φ.Π.Α. αφορά τα οφειλόμενα ποσά των δηλώσεων των κάτωθι φορολογικών περιόδων:

- Περιοδική δήλωση φορολογικής περιόδου 01/06-30/06/2025, με αριθμό 21189 η οποία υποβλήθηκε ηλεκτρονικά μέσω TaxisNet στις 25/07/2025	€	107.309,07
- Περιοδική δήλωση φορολογικής περιόδου 01/05-30/05/2025, με αριθμό 17741 η οποία υποβλήθηκε ηλεκτρονικά μέσω TaxisNet στις 24/06/2025 (υπόλοιπο)	€	47.331,86
Συνολικό ποσό ΦΠΑ προς καταβολή	€	154.640,93

- Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	**€**	**10.662,88**

Το ανωτέρω υπόλοιπο του λογαριασμού αφορά την κατά την 30/06/2025 υποχρέωση της εταιρείας για καταβολή προς τον «Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης - Λογαριασμός τρέχουσας κίνησης».

- **Λοιπές υποχρεώσεις**	**€**	**31.114,94**

Το ανωτέρω πιστωτικό υπόλοιπο του λογαριασμού αφορά τις κατά την 30/06/2025 υποχρεώσεις της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας που έχουν αναλυτικά ως εξής:

α. Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	€	32.120,61
β. Υπόλοιπα εταιρικών πιστωτικών καρτών (χρεωστικά υπόλοιπα)		-1.005,67
Σύνολο (μετά από συμψηφισμό)	€	31.114,94

Καθαρή θέση

Καταβλημένα κεφάλαια		
- **Κεφάλαιο (Εισφορά εταίρων)**	**€**	**1.083.000,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
- **Υπόλοιπο μη αναληφθέντων κερδών παρελθόντων ετών**	**€**	**2.757.665,46**
- **Αποτελέσματα (κέρδη) περιόδου 01/01/2025 - 30/06/2025**	**€**	**41.259,80**
Σύνολο	**€**	**2.798.925,26**
Σύνολο καθαρής θέσης	**€**	**3.881.925,26**

Αναλυτικότερα οι ως άνω λογαριασμοί αναλύονται ως εξής:

- **Κεφάλαιο (Εισφορά εταίρων)**	**€**	**1.083.000,00**

Πρόκειται για το καταβλημένο μέχρι την 30/06/2025 εταιρικό κεφάλαιο, σύμφωνα και με το άρθρο 5 του καταστατικού της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας, το οποίο **επαρκεί από μόνο του να αποτελέσει** και το εισφερόμενο κεφάλαιο στη νέα ανώνυμη εταιρία που θα προκύψει από την μετατροπή, σύμφωνα με το σχολιασμό που ακολουθεί παρακάτω.

- **Υπόλοιπο μη αναληφθέντων κερδών παρελθόντων ετών**	**€**	**2.757.665,46**
- **Αποτελέσματα (κέρδη) περιόδου 01/01/2025 - 30/06/2025**	**€**	**41.259,80**
Σύνολο	**€**	**2.798.925,26**

Το «Υπόλοιπο μη αναληφθέντων κερδών προηγούμενων χρήσεων» ποσού € 2.757.665,46, αφορά τα μη αναληφθέντα κέρδη των προηγούμενων και μέχρι την 31/12/2024 φορολογικών ετών, όπως προέκυψε από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2024 της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας.

Το «Υπόλοιπο αποτελεσμάτων (κερδών) περιόδου 01/01/2025 - 30/06/2025» ποσού € 41.259,80, αφορά το λογιστικό αποτέλεσμα (κέρδη) προ φόρου εισοδήματος, από τη διαχείριση της περιόδου 01/01/2025 - 30/06/2025, όπως προέκυψε από τους αναλυτικούς λογαριασμούς (εσόδων-εξόδων) κατά το διπλογραφικό λογιστικό σύστημα τήρησης βιβλίων, για τις συναλλαγές της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας που καταχωρήθηκαν στα λογιστικά της βιβλία για την περίοδο αυτή.

Με βάση τα ως άνω αποτελέσματα, τα συνολικά αποτελέσματα (κέρδη) της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας, ανέρχονται κατά την 30/06/2025 στο ποσό των € 2.798.925,26 και το **σύνολο καθαρής θέσης** αυτής κατά την ίδια ως άνω ημερομηνία (όπως παραπάνω προέκυψε) ανέρχεται στο ποσό των **€ 3.881.925,26**, από το οποίο θα προέρχεται και το **εισφερόμενο κεφάλαιο** στην από μετατροπή προερχόμενη νέα ανώνυμη εταιρεία ποσού **€ 1.083.000,00**, το οποίο είναι μεγαλύτερο από το ελάχιστο ποσό που απαιτείται, ήτοι € 25.000,00, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 4548/2018. (**Βλέπε** και κατωτέρω ξεχωριστή **παράγραφο 4.** στην παρούσα Έκθεσή μας με τίτλο «Προσδιορισμός του αρχικού κεφαλαίου της από μετατροπή προερχόμενης νέας ανώνυμης εταιρείας» με εκτενή αναφορά στο θέμα αυτό).

4. Προσδιορισμός του αρχικού κεφαλαίου της από μετατροπή προερχόμενης νέας ανώνυμης εταιρείας

Σύμφωνα με τις παράγραφο 3 του άρθρου 123 του ν. 4601/2019, στην περίπτωση μετατροπής σε κεφαλαιουχική εταιρεία για την οποία απαιτείται προηγούμενη εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας από τα πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018, το κεφάλαιο της εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο, χωρίς νέες εισφορές, από το ποσό που προκύπτει, αν από τη συνολική αξία των περιουσιακών στοιχείων της υπό μετατροπή εταιρείας αφαιρεθούν οι υποχρεώσεις της. Εφόσον το κεφάλαιο της εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή υπολείπεται από το ελάχιστο όριο που προβλέπεται από το νόμο ή το καταστατικό για την εταιρεία αυτή, η διαφορά καλύπτεται με νέες εισφορές.

Όπως προαναφέρθηκε σε παραπάνω παράγραφο της παρούσας Έκθεσης, **το αρχικό κεφάλαιο στην από μετατροπή προερχόμενη νέα ανώνυμη εταιρεία θα ανέρχεται σε ποσό € 1.083.000,00** και είναι μεγαλύτερο από το ελάχιστο προβλεπόμενο ποσό των € 25.000,00, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 4548/2018.
Τούτο δέον όπως καλυφθεί από το ποσό που υφίσταται ήδη κατά την 30/06/2025 ως εταιρικό κεφάλαιο στην υπό μετατροπή ομόρρυθμη εταιρεία (σύμφωνα και με το άρθρο 5 του καταστατικού της) και εισφέρεται στην από μετατροπή προερχόμενη νέα ανώνυμη εταιρεία, προκειμένου να διαμορφώσει το κεφάλαιο αυτής κατά τη σύστασής της.

Ειδικότερα, το κεφάλαιο της από μετατροπή προερχόμενης νέας ανώνυμης εταιρείας, προσδιορίζεται με βάση τη συνημμένη **ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ 30ης Ιουνίου 2025** (η οποία σημειωτέο περιλαμβάνει τις εξακριβωμένες αξίες, ύστερα από τον έλεγχο τον οποίο διενεργήσαμε, απάντων των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας και προέκυψαν από την αποτίμηση αυτών στις αξίες του προβλεπόμενου από το ν. 4308/2014 λογιστικού συστήματος, όπως ανωτέρω αναλύθηκαν) και συγκεκριμένα ως εξής:

Συνολική αξία των περιουσιακών στοιχείων				€	5.430.807,37
Μείον:					
α. Υποχρεώσεις			€ 1.548.882,11		
β. Λογαριασμοί της καθαρής θέσης που παραμένουν σε ξεχωριστούς λογαριασμούς στα βιβλία της από μετατροπή προερχόμενης νέας ανώνυμης εταιρείας, ήτοι:					
- Υπόλοιπο κερδών παρελθόντων ετών μη αναληφθέντων από τους εταίρους	€	2.757.665,46			
- Αποτελέσματα (κέρδη) περιόδου 01/01- 30/06/2025	€	41.259,80	€ 2.798.925,26		-4.347.807,37
Κεφάλαιο της εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή (ανώνυμη εταιρεία)				**€**	**1.083.000,00**

Συνεπώς, τα κονδύλια των λογαριασμών της «**Απογραφής Έναρξης**» της από μετατροπή προερχόμενης νέας ανώνυμης εταιρείας θα έχουν αναλυτικά ως εξής:

Ενσώματα πάγια (κόστος κτήσεως)		
- Ακίνητα	€	340.210,69
- Μηχανολογικός εξοπλισμός	€	6.504,08
- Λοιπός εξοπλισμός	€	151.524,45
Άυλα πάγια στοιχεία		
- Λοιπά άυλα	€	58.782,54
Αποθέματα		
- Εμπορεύματα	€	3.661.792,38
- Προκαταβολές για αποθέματα	€	84.791,52
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
- Εμπορικές απαιτήσεις	€	1.001.485,80
- Λοιπές απαιτήσεις	€	72.144,45
- Προπληρωμένα έξοδα	€	940,18
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	€	52.631,28
Α. Συνολική αξία των περιουσιακών στοιχείων	**€**	**5.430.807,37**

Καταβλημένα κεφάλαια

Κεφάλαιο (εισφερόμενο κεφάλαιο στη νέα ανώνυμη εταιρεία)	€	**1.083.000,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέον		0
- Υπόλοιπο κερδών παρελθόντων ετών	€	2.757.665,46
- Αποτελέσματα (κέρδη) περιόδου 01/01/2025 - 30/06/2025	€	41.259,80
Σύνολο καθαρής θέσης	€	**3.881.925,26**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
- Δάνεια	€	170.455,34
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
- Τραπεζικά δάνεια	€	143.446,12
- Εμπορικές υποχρεώσεις	€	1.018.474,57
- Φόρος εισοδήματος	€	9.698,08
- Λοιποί φόροι και τέλη	€	165.030,18
- Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	€	10.662,88
- Λοιπές υποχρεώσεις	€	31.114,94
Σύνολο υποχρεώσεων	€	**1.548.882,11**
Β. Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	€	**5.430.807,37**

5. Ανακεφαλαίωση - Συμπεράσματα

Ανακεφαλαιώνοντας θεωρούμε σκόπιμο να τονίσουμε ότι η εργασία μας για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας κατά την 30/06/2025 της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «Δ. Γ. ΤΣΕΛΛΟΣ Ο.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «Di.Gi. T O.E.», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 013440317000 και Α.Φ.Μ. 099919980, όπως αναλυτικά περιγράφεται στις προηγούμενες παραγράφους της παρούσας Έκθεσης, καλύπτει αποκλειστικά την απαίτηση της παρ. 1 του άρθρου 123 του ν. 4601/2019 δεδομένου ότι η από την ως άνω μετατροπή προερχόμενη νέα εταιρεία έχει την νομική μορφή ανώνυμης εταιρείας (ήτοι κεφαλαιουχικής) και περιορίστηκε στα βιβλία αυτής και ιδιαίτερα στο σχετικό λογιστικό αρχείο απογραφής κατά την ημερομηνία αυτή και δεν επεκτείνεται στην εν γένει λειτουργία και διαχείρισή της.

Τα εμφανιζόμενα κονδύλια των λογαριασμών που περιλαμβάνονται στη συνημμένη ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ 30ης Ιουνίου 2025 και αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της υπό μετατροπή ως άνω εταιρείας, έχουν αποτιμηθεί στις αξίες του προβλεπόμενου από τον ν. 4308/2014 λογιστικού συστήματος και συνεπώς, στο σύνολό τους, αποτελούν την αξία της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας, την εργασία για την εξακρίβωση της οποίας διενεργήσαμε σύμφωνα με το άρθρο 123 παρ. 1 του ν. 4601/2019.

Με βάση τη συνολική αυτή αξία των περιουσιακών στοιχείων που απεικονίζονται στην ως άνω ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ 30ης Ιουνίου 2025 αφού αφαιρεθούν οι αναφερόμενες σ' αυτή υποχρεώσεις, προσδιορίσθηκε και το **εισφερόμενο κεφάλαιο** της ως άνω υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας στην από μετατροπή προερχόμενη νέα ανώνυμη εταιρεία και κατά τα ειδικότερα στην **παρ. 4** της παρούσας Έκθεσης αναφερόμενα, το οποίο ανέρχεται στο ποσό των **€ 1.083.000,00** και είναι **μεγαλύτερο** από το προβλεπόμενο **ελάχιστο όριο των € 25.000,00** που απαιτείται από την παρ. 2 του ν. 4548/2018 για την α.ε. που θα προκύψει από την εν λόγω μετατροπή.

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 113 του ν. 4601/2019, σχετικά με τα αποτελέσματα της μετατροπής, από την ολοκλήρωση των διατυπώσεων δημοσιότητας που απαιτούνται από τις σχετικές διατάξεις του νομοθετήματος αυτού για την περίπτωση αυτή, **η μετατραπείσα ομόρρυθμη εταιρεία διατηρεί τη νομική της προσωπικότητα και συνεχίζεται με τη νέα νομική της μορφή χωρίς να πραγματοποιείται μεταβίβαση της περιουσίας της, με ειδική ή καθολική διαδοχή.**
Όπως έχει δεκτό από τη Διοίκηση, κατά την εν λόγω μετατροπή, δεν επέρχεται κατάλυση του νομικού προσώπου της μετατρεπόμενης εταιρίας και ίδρυση νέου νομικού προσώπου, αλλά απλή μεταβολή του νομικού τύπου της μετατρεπόμενης εταιρίας, χωρίς να μεσολαβήσει λύση και εκκαθάριση αυτής. Κατά συνέπεια, ο ισολογισμός που συντάσσεται για τις ανάγκες της εξακρίβωσης της αξίας της περιουσίας της δεν παράγει φορολογικό αποτέλεσμα και, ως εκ τούτου, δεν υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος από τη μετατρεπόμενη εταιρία. Ο ισολογισμός για φορολογικούς σκο-

πούς, που θα συνταχθεί στο τέλος της διαχειριστικής περιόδου από την προελθούσα από τη μετατροπή ανώνυμη εταιρία θα περιλαμβάνει το αποτέλεσμα των πράξεων που διενεργήθηκαν τόσο από την μετατραπείσα όσο και από την προελθούσα από τη μετατροπή εταιρία και η φορολογία του συνολικού εισοδήματος θα γίνει στο όνομα της προελθούσας από τη μετατροπή ανώνυμης εταιρίας στο τέλος της διαχειριστικής περιόδου (31/12/2025) με τη δήλωση φόρου εισοδήματος που θα υποβάλει αυτή (σχετ. οι ΠΟΛ.1262/11.12.2013, ΠΟΛ.1255/8.9.2000 και ΠΟΛ. 1083/15.6.2009 εγκύκλιοι).

6. Συντάκτες της Έκθεσης Εκτίμησης

Αθήνα, 17 Σεπτεμβρίου 2025

1. Ευθύμιος Χρ. Αναγνώστου
   Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
   Αρ. Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 12781

2. Αναστάσιος Ι. Δημολένης
   Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
   Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 39091

OLYMPIA ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 170
Πατησίων 81 & Χέϋδεν 8-10, 10434 Αθήνα

OLYMPIA
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Συνημμένα:
- ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (ισολογισμός μετασχηματισμού) 30ης ΙΟΥΝΙΟΥ 2025

Δ. Γ. ΤΣΕΛΛΟΣ Ο.Ε.
(Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. 013440317000)
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ 30ης ΙΟΥΝΙΟΥ 2025
(Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο κόστος κτήσης)
Ποσά σε ευρώ

	30/06/2025
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία	
Ενσώματα πάγια (κόστος κτήσεως)	
Ακίνητα	340.210,69
Μηχανολογικός εξοπλισμός	6.504,08
Λοιπός εξοπλισμός	151.524,45
Σύνολο	*498.239,22*
Άυλα πάγια στοιχεία	
Λοιπά άυλα	58.782,54
Σύνολο	*58.782,54*
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**557.021,76**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	
Εμπορεύματα	3.661.792,38
Προκαταβολές για αποθέματα	84.791,52
Σύνολο	*3.746.583,90*
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	1.001.485,80
Λοιπές απαιτήσεις	72.144,45
Προπληρωμένα έξοδα	940,18
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	52.631,28
Σύνολο	*1.127.201,71*
Σύνολο κυκλοφορούντων	**4.873.785,61**
Σύνολο ενεργητικού	**5.430.807,37**
Καθαρή θέση	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο (Εισφορά εταίρων)	1.083.000,00
Σύνολο	*1.083.000,00*
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποτελέσματα εις νέο	2.798.925,26
Σύνολο	*2.798.925,26*
Σύνολο καθαρής θέσης	**3.881.925,26**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δάνεια	170.455,34
Σύνολο	*170.455,34*
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	143.446,12
Εμπορικές υποχρεώσεις	1.018.474,57
Φόρος εισοδήματος	9.698,08
Λοιποί φόροι και τέλη	165.030,18
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	10.662,88
Λοιπές υποχρεώσεις	31.114,94
Σύνολο	*1.378.426,77*
Σύνολο υποχρεώσεων	**1.548.882,11**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**5.430.807,37**