Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.06.15 17:17:31 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

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,15/06/2026
Αριθ. Πρωτ.:4120160

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία **109 DEGREES I.K.E.**, το διακριτικό τίτλο **109 DEGREES** και αριθμό ΓΕΜΗ **163503301000**.

Την **15/06/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6082451**, η από 03/06/2026 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.

Έκθεση Ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
για την Αποτίμηση της Αξίας της Περιουσίας της

109 DEGREES ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2025 και των διατάξεων των άρθρων 104 – 117, 123, 128 – 133 του Ν. 4601/2019 και των άρθρων 47-59 Ν.5162/2024

ΙΟΥΝΙΟΣ 2026

zephyros

Περιεχόμενα

1. Ανάθεση, σκοπός, έκταση του έργου και περιορισμοί....4
2. Ίδρυση, έδρα, διάρκεια και σκοπός της Εταιρείας....5
3. Εταίροι -Εταιρικό Κεφάλαιο....6
4. Διαχειριστές -Εκπροσώπηση της Εταιρείας....7
5. Προσέγγιση έργου και ελεγκτικές διαδικασίες....7
6. Μέθοδος αποτίμησης....8
7. Μεθοδολογία αποτίμησης των Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων .8
8. Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό Μετατροπή Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2025 (Ποσά σε Ευρώ)....10
9. Ανάλυση των επιμέρους Στοιχείων της Εταιρείας....11
9.1 ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ....11
9.1.1 Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό....11
9.1.2 Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία....11
9.1.3 Λοιπές Απαιτήσεις....11
9.1.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα....12
9.2 ΠΑΘΗΤΙΚΟ....12
9.2.1 Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη....12
9.2.2 Εμπορικές Υποχρεώσεις....13
9.2.3 Φορολογικές Υποχρεώσεις....13
10. Συμπέρασμα - Ανακεφαλαίωση....14

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

I. Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2025

zephyros

Προς τους Εταίρους της Εταιρείας
109 DEGREES ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

Ασκληπιού 107
Αθήνα
Τ.Κ. 11472

Αθήνα, 3 Ιουνίου 2026

Αξιότιμοι κύριοι,

Με εντολή του διαχειριστή της εταιρείας «**109 DEGREES ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**» (η «**Εταιρεία**») ως ανεξάρτητοι πραγματογνώμονες, συντάξαμε, με βάση τις σχετικές διατάξεις των άρθρων 104 – 117, 123, 128 – 133 του Ν. 4601/2019 και των άρθρων 47-59 Ν.5162/2024, την παρούσα έκθεση για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή της νομικής μορφής της Εταιρείας από Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία (Ι.Κ..Ε.) σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.) βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2025.

1. Ανάθεση, σκοπός, έκταση του έργου και περιορισμοί

Σύμφωνα με την μεταξύ μας σύμβαση, ο διαχειριστής της Εταιρείας ανέθεσε στην ελεγκτική εταιρεία **ZEPHYROS PARTNERS ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε**. και συγκεκριμένα στους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, κ. Βασίλειο Νιάρχο (Α.Μ. ΣΟΕΛ 30521 – Α.Μ. ΕΛΤΕ 2195) και κ. Ηλία Ζαφειρόπουλο, (Α.Μ. ΣΟΕΛ 22811 – Α.Μ. ΕΛΤΕ 1281), να εξακριβώσουν την αξία της περιουσίας της, με σκοπό τη μετατροπή της Νομικής Μορφής της Εταιρείας από Ι.Κ.Ε. σε Α.Ε, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 104 – 117, 123, 128 – 133 του Ν. 4601/2019 και των άρθρων 47-59 Ν.5162/2024, και να συντάξουν την σχετική «Έκθεση Αποτίμησης», βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2025.

Στους περιορισμούς αυτής της εργασίας σημειώνονται τα εξής:

- Η παρούσα εργασία δεν εξέτασε και ούτε είχε σκοπό να εξετάσει την επιχειρηματική ορθότητα της απόφασης για την μετατροπή της νομικής μορφής της Εταιρείας.
- Η έκφραση γνώμης για την αποτίμηση της περιουσίας της Εταιρείας, βασίσθηκε σε οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από το διαχειριστή της Εταιρείας, τα οποία θεωρήσαμε ως ακριβή και πλήρη.
- Ο Διαχειριστής της υπό μετατροπή Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2025.
- Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό μετατροπή Εταιρείας της 31ης Δεκεμβρίου 2025, συντάχθηκε με βάση τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (ΕΛΠ).
- Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2025 δεν ελέγχεται από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

- Οι διαδικασίες που διενεργήθηκαν, δεν αποτελούν έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και ως εκ τούτου δεν εκφράζουμε γνώμη ή άλλη μορφή διαβεβαίωσης, πέραν των όσων αναφέρουμε στην παρούσα Έκθεση Αποτίμησης των Περιουσιακών Στοιχείων.
- Ο νομικός ή φορολογικός έλεγχος επί των οικονομικών στοιχείων της εταιρείας, καθώς επίσης και το νομικό πλαίσιο για την υλοποίηση αυτής της συναλλαγής, δεν αποτέλεσε μέρος της παρούσας εργασίας.
- Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 10 του Ν.4601/2019, οι εμπειρογνώμονες θεωρούνται ανεξάρτητοι έναντι της υπό μετατροπή Εταιρείας, εφόσον συντρέχουν στο πρόσωπο τους, για (3) τουλάχιστον συνεχόμενα έτη πριν την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, οι απαιτήσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 21 του Ν.4449/2017 καθώς και της παρ.4 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.
- Εξετάσαμε το θέμα της ανεξαρτησίας και σας διαβεβαιώνουμε ότι δεν συντρέχει λόγος εξαίρεσης από την εργασία αυτή, καθώς δεν έχουμε διατελέσει ελεγκτές της υπό μετατροπή Εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρεία για (3) τουλάχιστον συνεχόμενα έτη πριν την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού.

Η παρούσα Έκθεση, θα καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. και θα παρουσιασθεί από το διαχειριστή της Εταιρείας στη Γενική Συνέλευση των Εταίρων για την έγκριση της αλλαγής της νομικής μορφής της σε Α.Ε., στα πλαίσια των διατάξεων των άρθρων 104 – 117, 123, 128 – 133 του Ν. 4601/2019 και των άρθρων 47-59 Ν.5162/2024 και του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019.

2. Ίδρυση, έδρα, διάρκεια και σκοπός της Εταιρείας

Ίδρυση: Η υπό μετατροπή Εταιρεία ιδρύθηκε στις 29 Μαρτίου 2022 με την επωνυμία «**109 DEGREES ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**» και το διακριτικό τίτλο «**109 DECREES**.». Η Εταιρεία έχει καταχωρηθεί στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, με αριθμό ΓΕΜΗ 163503301000 και έχει αριθμό φορολογικού μητρώου (ΑΦΜ) 801796648.

Έδρα: Ως έδρα της Εταιρείας έχει ορισθεί ο Δήμος Αθηνών, στην διεύθυνση Ασκληπιού 107, Αθήνα, Τ.Κ. 11472.

Διάρκεια: Η διάρκεια της Εταιρείας έχει οριστεί στα 99 έτη και λήγει την 28.03.2121

Σκοπός της Εταιρείας: Ο σκοπός της Εταιρείας όπως προκύπτει από το άρθρο 4 του καταστατικού της είναι η:

- Διαχείριση ακίνητης περιουσίας, έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης,
- κατασκευαστικές εργασίες για οικιστικά κτίρια (νέες εργασίες, προσθήκες, μετατροπές και ανακαινίσεις),
- κατασκευαστικές εργασίες για μη οικιστικά κτίρια (νέες εργασίες, προσθήκες, μετατροπές και ανακαινίσεις),
- άλλες κατασκευαστικές εργασίες ολοκλήρωσης και τελειώματος,

- αγοραπωλησία κτιρίων κατοικιών και οικοπέδων για κτίρια κατοικιών,
- αγοραπωλησία ελεύθερων (μη οικονομημένων) οικοπέδων για κτίρια κατοικιών,
- υπηρεσίες εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων , που προορίζονται για κατοικία,
- υπηρεσίες ενοικίασης ακινήτου, που προορίζεται για κατοίκηση,
- υπηρεσίες ενοικίασης δωματίων σπιτιών, μακράς διάρκειας,
- υπηρεσίες ενοικίασης επιπλωμένων διαμερισμάτων μακράς διάρκειας, χωρίς παροχή υπηρεσιών περιποίησης πελατών,
- υπηρεσίες χρονομεριστικής μίσθωσης ακινήτου για κατοίκηση,
- υπηρεσίες εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων, που δεν προορίζονται για κατοικία,
- υπηρεσίες εκμίσθωσης ή διαχείρισης ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων , που δεν προορίζονται για κατοικία, με υπαγωγή σε φ.π.α.,
- υπηρεσίες εκμίσθωσης ή διαχείρισης ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων, που δεν προορίζονται για κατοικία, χωρίς υπαγωγή σε φ.π.α.,
- υπηρεσίες πώλησης κτιρίων κατοικιών και γης για ανέγερση κτιρίων κατοικιών , βάσει αμοιβής η σύμβασης, εκτός από τις ιδιοκτησίες χρονομεριστικής μίσθωσης ,
- υπηρεσίες πώλησης ελεύθερων (μη οικοδομημένων) οικοπέδων που προορίζονται για την ανέγερση κτιρίων κατοικιών , έναντι αμοιβής ή βάσει συμβάσης,
- υπηρεσίες διαχείρισης κτιρίων κατοικιών βάσει αμοιβής η σύμβασης, εκτός από τις ιδιοκτησίες χρονομεριστικής μίσθωσης ,
- υπηρεσίες διαχείρισης ιδιοκτησιών χρονομεριστικής μίσθωσης έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης, κατασκευή οικιστικών κτιρίων,
- υπηρεσίες συμβούλου σε θέματα προώθησης πωλήσεων .

3. Εταίροι -Εταιρικό Κεφάλαιο

Η υπό μετατροπή Εταιρεία έχει αρχικό εταιρικό κεφάλαιο ενάμιση εκατομμύριο ευρώ (1.500.00,00) ευρώ, διαιρούμενο σε δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας εκατό (100) ευρώ έκαστο, τα οποία αντιπροσώπευαν κεφαλαιακές εισφορές ύψους ενάμιση εκατομμυρίου (1.500.000) ευρώ.

Οι κεφαλαιακές εισφορές των εταίρων, αξίας ενάμιση εκατομμυρίου ευρώ (1.500.000,00), που αντιστοιχούν σε δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας εκατό (100) ευρώ έκαστο, καλύφθηκαν από α) τον GURJEET SINGH DALJEE SINGH, DALJEET GURMEET, ο οποίος κατέβαλε 1.425.000,00 ευρώ μετρητά και έλαβε 14.250 εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας 100,00 ευρώ έκαστο και από β) τον NARVEEN KAUR, DALJEET GURMEET, ο οποίος κατέβαλε 75.000,00 ευρώ μετρητά και έλαβε 750 εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας 100,00 ευρώ έκαστο.

Το εταιρικό κεφάλαιο ύψους 1.500.000,00 ευρώ έχει πλήρως καταβληθεί με την πιστοποίηση του Διαχειριστή της 22ης Αυγούστου 2022.

4. Διαχειριστές -Εκπροσώπηση της Εταιρείας

Διαχειριστής της Εταιρείας είναι ο NARVEEN KAUR, DALJEET GURMEET, κάτοικος Αθήνας, επί της οδού ΑΣΚΛΗΠΙΟΥ, αρ. 107, κάτοχος αρ. διαβατηρίου KC9X2T5C, Α.Φ.Μ. 181158794, επιχειρηματίας, υπηκοότητας Λουξεμβούργου. με ηλεκτρονική διεύθυνση (e-mail) kaur.veena@gmail.com με μεμονωμένη εκπροσώπηση και δέσμευση.

5. Προσέγγιση έργου και ελεγκτικές διαδικασίες

Η υπό μετατροπή Εταιρεία, τηρεί τα λογιστικά της βιβλία με τη διπλογραφική μέθοδο.

Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31η Δεκεμβρίου 2025, συντάχθηκε από το Διαχειριστή της Εταιρείας βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων.

Η Εταιρεία διατηρεί επαρκές Λογιστικό Σύστημα και παρακολουθεί σε αρχείο κάθε στοιχείο του Ισολογισμού, καθώς και κάθε μεταβολή αυτού. Τα λογιστικά αρχεία τηρούνται ηλεκτρονικά και περιλαμβάνουν σε ανάλυση όλα τα στοιχεία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού.

Ενδεικτικά αναφέρονται ορισμένα αρχεία που λάβαμε υπόψη για την επισκόπηση του Ισολογισμού Μετασχηματισμού.

- Ισοζύγιο γενικής λογιστικής
- Ημερολόγιο εγγραφών γενικής λογιστικής
- Μητρώο Παγίων
- Αρχείο δηλώσεων, λοιπών φόρων, ΦΠΑ
- Extrait τραπεζών
- Καταστατικό Εταιρείας

Η επισκόπησή μας αφορούσε την συμφωνία των κονδυλίων των λογαριασμών του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2025, με τα σχετικά λογιστικά αρχεία και την αποτίμηση των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις πραγματικές τους αξίες. Ειδικότερα:

- Πραγματοποιήθηκε αντιπαραβολή των ποσών τα οποία είναι καταχωρημένα στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού με τα αντίστοιχα ποσά των Λογιστικών Αρχείων που τηρεί με ηλεκτρονικό τρόπο η Εταιρεία.
- Επισκοπήσαμε τους λογαριασμούς που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού ως προς το εύλογο της εμφάνισης τους σε πραγματικές αξίες.
- Επισκοπήθηκαν οι αρχές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων όπως παρουσιάζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- Προσδιορίσθηκε η πραγματική αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και το ποσό του Μετοχικού Κεφαλαίου.

6. Μέθοδος αποτίμησης

Για την έκφραση της γνώμης μας, για την αξία της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 123 του Ν.4601/2019, χρησιμοποιήσαμε τη μέθοδο της **Αναπροσαρμοσμένης Πραγματικής Καθαρής Θέσης**, ως την πιο ενδεδειγμένη καθώς δεν υπάρχουν άλλα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις για τα οποία απαιτείται ιδιαίτερη προσέγγιση για την αποτίμηση τους.
Αναπροσαρμοσμένη Πραγματική Καθαρή Θέση της υπό μετατροπή εταιρείας αποτελεί το αναπροσαρμοσμένο καθαρό ενεργητικό το οποίο αποτελεί την διαφορά μεταξύ του συνόλου της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των αντίστοιχων στοιχείων του παθητικού (υποχρεώσεων) βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2025.
Στη συνέχεια παραθέτουμε την μεθοδολογία αποτίμησης που ακολουθήθηκε για τα αναλυτικά στοιχεία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της υπό μετατροπή Εταιρείας.

7. Μεθοδολογία αποτίμησης των Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων

Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία: Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αφορούν την αγορά ακινήτου το οποίο αποτιμήθηκε στο ιστορικό κόστος αυτού κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025.

Αποθέματα: Δεν υπάρχουν αποθέματα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025.

Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις: Οι Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις επισκοπήθηκαν ως προς την ύπαρξη επισφαλειών και διενεργήθηκαν όπου απαιτείτο οι απαραίτητες προβλέψεις, ώστε το υπόλοιπο αυτών να αντανακλά την πραγματική αξία τους. Οι λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα ή μέρος των ποσών που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα: Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

Εμπορικές & Λοιπές Υποχρεώσεις: Οι Εμπορικές και οι Λοιπές υποχρεώσεις αναλύθηκαν ως προς τη φύση τους και το ύψος των οφειλόμενων ποσών και επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

Υποχρεώσεις Φόρων & Ασφαλιστικών Ταμείων: Οι υποχρεώσεις Φόρων αναλύθηκαν ως προς τη φύση τους και το ύψος των οφειλόμενων ποσών και επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία τους. Δεν υπάρχουν υποχρεώσεις σε ασφαλιστικά ταμεία.

Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό μετατροπή εταιρείας, όπως συντάχθηκε από το Διαχειριστή της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2025, παρατίθεται παρακάτω.

8. Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό Μετατροπή Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2025 (Ποσά σε Ευρώ)

	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΒΑΣΗ 31.12.2025
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα υπό κατασκευή	324.451,02
Σύνολο	**324.451,02**
Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	89.431,20
Σύνολο	**89.431,20**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**413.882,22**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.074.168,98
Σύνολο	**1.074.168,98**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**1.074.168,98**
Σύνολο ενεργητικού	**1.488.051,20**

Καθαρή θέση	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΒΑΣΗ 31.12.2025
Εταιρικό Κεφάλαιο	1.500.000,00
Αποτελέσματα εις νέο	-25.000,00
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.475.000,00**
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	8.288,00
Εμπορικές υποχρεώσεις	3.563,20
Λοιποί φόροι και τέλη	1.200,00
Σύνολο	**13.051,20**
Σύνολο υποχρεώσεων	**13.051,20**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**1.488.051,20**

9. Ανάλυση των επιμέρους Στοιχείων της Εταιρείας

9.1 ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

9.1.1 Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό

9.1.2 Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Το κονδύλι «Ακίνητα υπό Κατασκευή » των Παγίων Περιουσιακών Στοιχείων κατά την 31.12.2025 αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Εκτίμησης
Ακίνητα υπό Κατασκευή	324.451,02	0,00	324.451,02
Σύνολα	**324.451,02**	**0,00**	**324.451,02**

Ο λογαριασμός Ακίνητα υπό Κατασκευή αφορά την κεφαλαιοποίηση δαπανών σχετικών με την ανάπτυξη ακινήτου και ειδικότερα σε δαπάνες αρχιτεκτονικών μελετών και κατασκευαστικής εργολαβίας.

Καθώς η απόκτηση αυτών έγινε πρόσφατα σε σχέση με την ημερομηνία της παρούσης έκθεσης αποτίμησης, θεωρούμε ότι η αποτίμηση της αξίας αυτών στην λογιστική τους αξία κατά την γνώμη μας εκφράζει την τρέχουσα αξία τους.

9.1.3 Λοιπά Χρηματοοικονομικά Στοιχεία

Το κονδύλι «Λοιπά Χρηματοοικονομικά Στοιχεία» ποσού € 89.431,20 κατά την 31.12.2025 , αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Εκτίμησης
Λοιπές απαιτήσεις	89.431,20	0,00	89.431,20
Σύνολα	**89.431,20**	**0,00**	**89.431,20**

Το κονδύλι Λοιπές Απαιτήσεις αφορά χρεωστικό υπόλοιπο Φόρου Προστιθέμενης και διάφορους χρεώστες ως εξής:

Χρεώστες Διάφοροι	3.772,00
Συμψηφιστέος φόρος προστιθέμενης αξίας	85.659,20
Σύνολο	**89.431,20**

Το υπόλοιπο του ΦΠΑ θα συμψηφιστεί με μελλοντικές δηλώσεις. Δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη επισφαλών υπολοίπων απαιτήσεων. Οι Λοιπές Απαιτήσεις αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

9.1.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το κονδύλι «Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα» ποσού € 1.074.168,98 κατά την 31.12.2025, αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Εκτίμησης
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.074.168,98	0	1.074.168,98
Σύνολα	**1.074.168,98**	**0,00**	**1.074.168,98**

Το κονδύλι ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αφορά το ταμείο μετρητών της Εταιρείας και τις τραπεζικές καταθέσεις όψεως και αναλύεται ως εξής:

Ανάλυση ταμειακών διαθεσίμων	Λογιστική Αξία	IBAN
Ταμείο	2.645,82	-
Λογαριασμός όψεως ALPHA BANK	1.071.523,16	GR68 0140 1240 1240 0200 2016 087
Σύνολο	**1.074.168,98**	

Το υπόλοιπο των Τραπεζικών Καταθέσεων, που εμφανίζονται στα λογιστικά βιβλία συμφωνήθηκαν με το αντίστοιχο extrait της τράπεζας της 31.12.2025 .

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

9.2 ΠΑΘΗΤΙΚΟ

9.2.1 Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη

Το κονδύλι «Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη» ποσού € 8.288,00 κατά την 31.12.2025, αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Εκτίμησης
Οφειλές σε συνδεδεμένα μέρη	8.288,00	0	8.288,00
Σύνολα	**8.288,00**	**0**	**8.288,00**

Ο λογαριασμός υποχρεώσεων σε συνδεδεμένα μέρη αφορά πιστωτικά υπόλοιπα βραχυπρόθεσμων δοσοληπτικών λογαριασμών. Αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

9.2.2 Εμπορικές Υποχρεώσεις

Το κονδύλι «Εμπορικές Υποχρεώσεις» ποσού € 3.563,20 κατά την 31.12.2025 , αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Εκτίμησης
Εμπορικές υποχρεώσεις	3.563,20	0	3.563,20
Σύνολα	**3.563,20**	**0,00**	**3.563,20**

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αφορούν πιστωτικά υπόλοιπα προμηθευτών.
Οι Εμπορικές Υποχρεώσεις αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

9.2.3 Φορολογικές Υποχρεώσεις

Το κονδύλι «Φορολογικές Υποχρεώσεις» ποσού € 1.200,00 κατά την 31.12.2025 , αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Εκτίμησης
Φορολογικές υποχρεώσεις	1.200,00	0	1.200,00
Σύνολα	**1.200,00**	**0,00**	**1.200,00**

Οι φορολογικές υποχρεώσεις αφορούν πιστωτικό υπόλοιπο φόρου εισοδήματος ο οποίος αποδίδεται μετά την υποβολή ετήσιας δήλωσης φόρου εισοδήματος. Οι φορολογικές υποχρεώσεις αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες, οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10. Συμπέρασμα - Ανακεφαλαίωση

Από τη διενεργηθείσα εργασία, και αφού λήφθηκαν υπόψη όλα τα αναφερόμενα στις προηγούμενες παραγράφους, προκύπτουν τα παρακάτω συμπεράσματα:
α) Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό μετατροπή Εταιρείας, προκύπτει από τα τηρούμενα από την Εταιρεία λογιστικά βιβλία και στοιχεία και απεικονίζει την λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικό- Παθητικό) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025,

β) Η μέθοδος αποτίμησης που υιοθετήθηκε είναι αυτή της **Αναπροσαρμοσμένης Πραγματικής Καθαρής Θέσης** η οποία κρίνεται κατάλληλη για την συγκεκριμένη περίπτωση, δεδομένου ότι η Εταιρεία δεν κατέχει ακίνητα - οικόπεδα, που απαιτούν ειδική αποτίμηση.

γ) Η πραγματική αξία των περιουσιακών στοιχείων της υπό μετατροπή Εταιρείας, που προκύπτει από τον **Αναμορφωμένο Ισολογισμό Μετασχηματισμού** την 31η Δεκεμβρίου 2025 ως η διαφορά Ενεργητικού και Υποχρεώσεων είναι θετική και ανέρχεται σε **Ευρώ 1.475.000.**

Βάση των ανωτέρω δεδομένων η πραγματική αξία της υπό μετατροπής Εταιρείας, όπως παρουσιάζεται στον Αναμορφωμένο Ισολογισμό Μετασχηματισμού την 31η Δεκεμβρίου 2025, έχει ως εξής:

Συμπέρασμα

	31.12.2025
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων (Ενεργητικού)	1.484.279,20
Μείον: Σύνολο Υποχρεώσεων	-9.279,20
Πραγματική Αξία της υπό Μετατροπής Εταιρείας	**1.475.000,00**

Κατανομή Μετοχών σε Μετόχους

Οι μετοχές που θα εκδοθούν θα κατανεμηθούν στους υφιστάμενους μετόχους.

Για την ZEPHYROS PARTNERS ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.

Ηλίας Ζαφειρόπουλος

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 22811

ΑΜ.ΕΛΤΕ 1281

Βασίλης Νιάρχος

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ ΣΟΕΛ 30521

ΑΜ.ΕΛΤΕ 2195

Παράρτημα Ι
Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2025

	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΒΑΣΗ 31.12.2025	ΕΚΤΙΜΗΣΗ 31.12.2025	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΒΑΣΗ 31.12.2025
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα υπό κατασκευή	324.451,02	0,00	324.451,02
Σύνολο	**324.451,02**	**0,00**	**324.451,02**
Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	89.431,20	0,00	89.431,20
Σύνολο	**89.431,20**	**0,00**	**89.431,20**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**413.882,22**	**0,00**	**413.882,22**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.074.168,98	0,00	1.074.168,98
Σύνολο	**1.074.168,98**	**0,00**	**1.074.168,98**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**1.074.168,98**	**0,00**	**1.074.168,98**
Σύνολο ενεργητικού	**1.488.051,20**	**0,00**	**1.488.051,20**

Καθαρή θέση	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΒΑΣΗ 31.12.2025	ΕΚΤΙΜΗΣΗ 31.12.2025	ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΒΑΣΗ 31.12.2025
Εταιρικό Κεφάλαιο	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00
Αποτελέσματα εις νέο	-25.000,00	0,00	-25.000,00
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.475.000,00**	**0,00**	**1.475.000,00**
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	8.288,00		8.288,00
Εμπορικές υποχρεώσεις	3.563,20	0,00	3.563,20
Λοιποί φόροι και τέλη	1.200,00	0,00	1.200,00
Σύνολο	**13.051,20**	**0,00**	**13.051,20**
Σύνολο υποχρεώσεων	**13.051,20**	**0,00**	**13.051,20**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**1.488.051,20**	**0,00**	**1.488.051,20**

Ο Διαχειριστής