Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.06.22 14:34:55 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,22/06/2026
Αριθ. Πρωτ.:4126335

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία **ΚΑΒΟ ΚΟΥΦΟΝΗΣΙ Ι.Κ.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **CAVO KOUFONISI** και αριθμό ΓΕΜΗ **157677001000**.

Την **22/06/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6088942**, η από 19/06/2026 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.

axon-group.eu

ΚΑΒΟ ΚΟΥΦΟΝΗΣΙ Ι.Κ.Ε.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «**ΚΑΒΟ ΚΟΥΦΟΝΗΣΙ Ι.Κ.Ε.**» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.05.2026 ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΝΑ ΜΕΤΑΤΡΑΠΕΙ ΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν.4601/2019 ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν.5162/2024.

Ιούνιος 2026

Περιεχόμενα

1.1 Ανάθεση 1

1.2 Ανεξαρτησία 1

2. Στοιχεία και περιορισμοί της εργασίας μας 2

2.1 Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εργασία μας 2

2.2 Περιοριστικοί παράγοντες και διευκρινήσεις 2

3. Ιστορικό της Εταιρείας 3

3.1 Ίδρυση 3

3.2 Έδρα 3

3.3 Διάρκεια 3

3.4 Σκοπός 3

3.5 Εταιρικό Κεφάλαιο 3

3.6 Διοίκηση - Διαχείριση 4

3.7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία (βιβλία) 4

4. Λογιστική κατάσταση 31ης Μάϊου 2026 6

5. Εκτίμηση της αξίας της Εταιρείας 8

5.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία 8

5.1.1 Ακίνητα Ιδιόκτητα 8

5.1.2 Μεταφορικά Μέσα 9

5.1.3 Άυλα πάγια στοιχεία 9

5.1.4 Προκαταβολές και μη κυκλοφ. στοιχεία υπό κατασκευή 9

5.1.5 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 10

5.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία 11

5.2.1 Λοιπές απαιτήσεις 11

5.2.2 Προπληρωμένα έξοδα 11

5.2.3 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 11

5.3 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις 12

5.3.1 Εμπορικές Υποχρεώσεις 12

5.3.2 Λοιποί φόροι και τέλη 12

5.3.3 Λοιπές υποχρεώσεις 12

5.3.4 Έξοδα χρήσεως δουλευ[illegible]α 13

6. Προσδιορισμός της Καθαρής Θέσης της Εταιρείας 13

7. Εξαιρέσεις και περ[illegible]ισμοί 14

19 Ιουνίου 2026

Προς τον διαχειριστή της Εταιρείας

«ΚΑΒΟ ΚΟΥΦΟΝΗΣΙ Ι.Κ.Ε.»

ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 9, ΜΑΡΟΥΣΙ, 15125

1.1 Ανάθεση

Αξιότιμη κα. Βουτσελά,

Σύμφωνα με την από 4 Μαΐου 2026 επιστολής ανάθεσης και την από 29.05.2026 απόφαση της συνέλευσής των εταίρων, οι υπογράφοντες Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:

- Διονύσιος Σταμίρης - Α.Μ. ΣΟΕΛ 47401
- Χρήστος Αντωνόπουλος- Α.Μ. ΣΟΕΛ 47931

ορίστηκαν ως πρόσωπα του άρθρου 17 του Νόμου 4548/2018, προκειμένου να προβούν στην εξακρίβωση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με επωνυμία **«ΚΑΒΟ ΚΟΥΦΟΝΗΣΙ Ι.Κ.Ε.»,** διακριτικό τίτλο **"CAVO KOUFONISI"** με Αρ. ΓΕΜΗ 157677001000, βάσει της συνταχθείσας λογιστικής κατάστασης την 31η Μάϊου 2026 με σκοπό την μετατροπή της Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 (άρθρα 104 έως 131) σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 5162/2024.

1.2 Ανεξαρτησία

Ανήκουμε στα πρόσωπα της παραγράφου 3 των διατάξεων 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 ως προς την Εταιρεία, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

2. Στοιχεία και περιορισμοί της εργασίας μας

2.1 Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εργασία μας

Η Εταιρεία προτίθεται να αλλάξει νομική μορφή και να μετατραπεί από Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας (Ι.Κ.Ε.) σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.) κάνοντας χρήση των σχετικών διατάξεων του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 5162/2024.

Η παρούσα έκθεση εξακρίβωσης της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, περιλαμβάνει τα στοιχεία που εμφανίζονται στην λογιστική κατάσταση της 31.05.2026, η οποία έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 4 του Ν. 4308/2014.

Για το σύνολο των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού προβήκαμε σε αποτίμηση ώστε να προσδιορίσουμε την Πραγματική Καθαρή Θέση της Εταιρείας κατά την 31η Μάϊου 2026.

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.05.2026 που τέθηκαν υπόψη μας έχουν υπογραφεί από τη διαχειρίστρια και τον υπεύθυνο λογιστή.

2.2 Περιοριστικοί παράγοντες και διευκρινήσεις

Η παρούσα έκθεση παραθέτει τα αποτελέσματα της εκτίμησης. Εφιστούμε την προσοχή στα εξής:

- Η Διοίκηση της εταιρείας «ΚΑΒΟ ΚΟΥΦΟΝΗΣΙ Ι.Κ.Ε.» μας διαβεβαίωσε γραπτώς ότι όλες οι εξηγήσεις και τα απαραίτητα στοιχεία και πληροφορίες που χρειάστηκαν για τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης ήταν πλήρη και ακριβή. Δεν έχει διενεργηθεί κανενός είδους έλεγχος ή διασφάλιση σχετικά με τις πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που αποδειχτεί ότι η Διοίκηση της Εταιρείας έχει αποκρύψει σημαντικά γεγονότα ή άλλα στοιχεία.
- Δεν εκφέρουμε γνώμη ή οποιαδήποτε άλλη μορφή διαβεβαίωσης για τις παραδοχές που έχουν υιοθετηθεί ή για το εάν ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις Γενικά Αποδεκτές Λογιστικές Αρχές. Η εργασία μας δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση διενέργεια πλήρους ελέγχου (full-scope audit) του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της Εταιρείας και για το λόγο αυτό η παρούσα έκθεση δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή έκθεση ελέγχου και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό.
- Η εκτίμηση μας προϋποθέτει ότι η μετατρεπόμενη δεν έχει άλλα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα σε αυτά ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πλέον των όσων παρουσιάζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού ή ουσιώδεις δεσμεύσεις άλλες πέρα από αυτές που συνάδουν με τις συνήθεις δραστηριότητές της, ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα εκτός αυτών που μας γνωστοποιήθηκαν από την νομική σύμβουλο της Εταιρίας, η οποία θα είχε ουσιώδη επίπτωση στην ανάλυση που διενεργήσαμε.
- Βασική αρχή για την εργασία μας αποτελεί η παραδοχή ότι η Εταιρεία θα συνεχίσει απρόσκοπτα τις εργασίες της στο απώτερο μέλλον («going concern principle»).

Τέλος, επισημαίνουμε ότι η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί αποκλειστικά για το σκοπό της μετατροπής της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 5162/2024 και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

3. Ιστορικό της Εταιρείας

3.1 Ίδρυση

Σύμφωνα με το κωδικοποιημένο καταστατικό, η εταιρεία με την επωνυμία «ΚΑΒΟ ΚΟΥΦΟΝΗΣΙ Ι.Κ.Ε.», διακριτικό τίτλο «CAVO KOUFONISI» και αριθμό ΓΕΜΗ 157677001000 ιδρύθηκε στις 04 Ιανουαρίου 2021 από την εταιρεία CDSJ PROPERTIES LTD, την THENEXT LIMITED, την MERMELEHAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και την ΜΕΓΚΑΣΑΝ ΕΜΠΟΡΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ - ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

3.2 Έδρα

Σύμφωνα με το κωδικοποιημένο καταστατικό ως έδρα ορίζεται ο Δήμος Αμαρουσίου Αττικής.

3.3 Διάρκεια

Σύμφωνα με το κωδικοποιημένο καταστατικό η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται για 50 έτη από την ίδρυση.

3.4 Σκοπός

Σύμφωνα με το Άρθρο 3 του κωδικοποιημένου καταστατικού είναι:

- Ξενοδοχεία και παρόμοια καταλύματα,
- αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων,
- αγοραπωλησία κτιρίων κατοικιών και οικοπέδων για κτίρια κατοικιών,
- αγοραπωλησία μη οικιστικών κτιρίων και οικοπέδων για την ανέγερση τέτοιων κτιρίων,
- εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων,
- δραστηριότητες παροχής επιχειρηματικών συμβουλών και άλλων συμβουλών διαχείρισης,
- δραστηριότητες μηχανικών και συναφείς δραστηριότητες παροχής τεχνικών συμβουλών,
- δραστηριότητες ταξιδιωτικών πρακτορείων,
- υπηρεσίες τουριστικής προβολής,
- κατασκευαστικές εργασίες κτιρίων για κατοικίες και μη και
- διοικητικές υπηρεσίες που σχετίζονται με τουριστικά θέματα.

3.5 Εταιρικό Κεφάλαιο

Κατά την 31.05.2026, το κεφάλαιο της Εταιρίας με, βάσει το κωδικοποιημένο καταστατικό της, ανέρχεται στο ποσό των τεσσάρων εκατομμυρίων επτακοσίων σαράντα χιλιάδων ευρώ (€ 4.740.000,00), μερικώς καταβεβλημένο, και κατανέμεται μεταξύ των εταίρων ως ακολούθως:

- Η MERMELEHAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ συμμετέχει με κεφαλαιακή εισφορά ποσού τρία εκατομμύρια εξακόσιες δύο χιλιάδες τετρακόσια ευρώ (€ 3.602.400,00), μερικώς καταβεβλημένο (€ 3.387.700,00 καταβεβλημένο και € 214.700,00 οφειλόμενο κατά τις 31.05.2026), που αντιστοιχεί σε ποσοστό 76%

του εταιρικού κεφαλαίου. Η ολοσχερής καταβολή του οφειλόμενου ποσού των € 214.700,00 κεφαλαίου, πιστοποιήθηκε με την από 17.06.2026 πράξη του διαχειριστή.

- Η CDSJ Properties Limited συμμετέχει με κεφαλαιακή εισφορά ποσού ένα εκατομμύριο εκατόν τριάντα επτά χιλιάδες εξακόσια ευρώ (€ 1.137.600,00), που αντιστοιχεί σε ποσοστό 24% του εταιρικού κεφαλαίου.

Εταίροι	Συμμετοχή στο κεφάλαιο (€)	Ποσοστό
MERMELEHAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	3.602.400,00	76,00%
CDSJ Properties Limited	1.137.600,00	24,00%

3.6 Διοίκηση - Διαχείριση

Σύμφωνα με το κωδικοποιημένο καταστατικό η διοίκηση της Εταιρείας, η διαχείριση γενικά των εταιρικών υποθέσεων και η δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση της Εταιρείας ανατίθεται με το παρόν και για αόριστη διάρκεια στη διαχειρίστρια, κα. Γεωργία Βουτσελά.

Ειδικότερα:

- Ο διαχειριστής εξουσιοδοτείται με πλήρεις εξουσίες και πληρεξουσιότητα, όπως, δια μόνης της υπογραφής του κάτωθι της εταιρικής επωνυμίας, να προβαίνει σε όλες τις διαχειριστικές ενέργειες και πράξεις που απαιτούνται, για την υλοποίηση του εταιρικού σκοπού, όπως αυτός περιγράφεται στο άρθρο 3 του Καταστατικού της Εταιρείας, καθώς και για οποιουδήποτε είδους συναλλαγές της Εταιρείας ανεξαρτήτως ποσού και να εκπροσωπεί την Εταιρεία, με μόνη την υπογραφή του, ενώπιον κάθε τρίτου, φυσικού ή νομικού προσώπου, του ιδιωτικού ή του δημόσιου τομέα, στην Ελλάδα και το εξωτερικό.
- Πράξεις του διαχειριστή, ακόμα και αν είναι εκτός του εταιρικού σκοπού, δεσμεύουν την Εταιρεία απέναντι στους τρίτους, εκτός αν η Εταιρεία αποδείξει ότι ο τρίτος γνώριζε την υπέρβαση του εταιρικού σκοπού ή όφειλε να τη γνωρίζει. Δεν συνιστά απόδειξη μόνο η τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας ως προς το καταστατικό ή τις τροποποιήσεις του.

3.7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία (βιβλία)

Ο διαχειριστής οφείλει να τηρεί: (α) βιβλίο εταίρων, στο οποίο καταχωρίζει πλήρη στοιχεία ταυτότητας των εταίρων, την ταχυδρομική διεύθυνσή τους, τον αριθμό των μεριδίων που κατέχει κάθε εταίρος, το είδος της εισφοράς που εκπροσωπούν τα μερίδια, τη χρονολογία κτήσεως και τυχόν μεταβίβασης ή επιβάρυνσης αυτών, καθώς και τα τυχόν ειδικά δικαιώματα που παρέχει το καταστατικό στους εταίρους και (β) ενιαίο βιβλίο πρακτικών των αποφάσεων των εταίρων και του διαχειριστή.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης

Η μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης είναι έμμεση μέθοδος αποτίμησης βάσει της οποίας η αξία μιας εταιρείας ισούται με την αξία της καθαρής θέσης όπως προκύπτει από τις οικονομικές της καταστάσεις κατά την ημερομηνία αποτίμησης, αφού ληφθούν υπόψη οι όποιες προσαρμογές στα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της.

Η εφαρμογή της συγκεκριμένης μεθόδου περιορίζεται από το γεγονός ότι η μέθοδος αυτή είναι στατική, δηλαδή δεν λαμβάνει υπόψη την αξία που προσδίδουν στην Εταιρεία άλλα στοιχεία πέραν αυτών που εμφανίζονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της, όπως η φήμη και πελατεία, οι προοπτικές και τα αποτελέσματα που μπορεί να επιτύχει η υπό εξέταση Εταιρεία μελλοντικά.

Ενσώματα πάγια και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή

Για την εκτίμηση της αξίας του λογαριασμού «Ακίνητα Ιδιόκτητα» τέθηκε υπόψη μας έκθεση εκτίμησης Πιστοποιημένου Εκτιμητή στην οποία χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της Εύλογης Αξίας, η οποία πραγματοποιήθηκε από την Ιφιγένεια Μαγκάκη, Msc, Junior Valuer, την Αθηνά Μπούσια, MEng, REV, Senior Valuer, Hospitality & Special Assets, Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια από το European Group of Valuers' Association (TEGoVA), εγγεγραμμένη στο Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 712, ενώ τη γενική εποπτεία του έργου είχε ο Μάριος Μαργέλος, MSc, REV, Senior Director, Head of Valuations Management Division, Πιστοποιημένος Εκτιμητής από το RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), με αριθμό 5610780, και Αριθμό Μητρώου ΥΠ. ΟΙΚ 432, εκτιμητής με τα κατάλληλα προσόντα σύμφωνα με το Πρότυπο 2 (PS2) "Ethics, Competency, Objectivity and Disclosures" of the RICS Professional Standards. Για τη σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης της ευλογης αξίας του ακινήτου λήφθηκε υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων 2025 και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων 2025, όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα), των Εκτιμητικών και Επαγγελματικών Προτύπων (RICS Valuation Global Standards – Red Book) του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS), Δεκέμβριος 2024, με ισχύ από την 31η Ιανουαρίου 2025, καθώς και του RICS Valuation Global Standards: Greece national supplement, με ισχύ από τον Απρίλιο 2022.

Καταθέσεις σε τράπεζες

Έγινε επιβεβαίωση των τραπεζικών καταθέσεων μέσω αναλυτικών κινήσεων των τραπεζικών λογαριασμών (extraits).

Λοιπά στοιχεία Ενεργητικού-Παθητικού

Για τα λοιπά στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού εφαρμόσαμε τις μεθόδους που κρίναμε κατάλληλες για την εξακρίβωση της πραγματικής τους αξίας.

4. Λογιστική κατάσταση 31ης Μάϊου 2026

Παρακάτω παρουσιάζεται η λογιστική κατάσταση της 31.05.2026 η οποία έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 4 του Ν. 4308/2014. Επίσης, παρουσιάζονται οι αναπροσαρμογές με βάση την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού (των υποχρεώσεων) που προέκυψαν από την εργασία μας και τελικά προκύπτει η λογιστική κατάσταση του μετασχηματισμού μετά τις αναπροσαρμογές.

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημ.	Αξίες βιβλίων 31/05/2026	Αναπροσαρμογές	Αξίες Εκτίμησης 31/05/2026
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Ενσώματα πάγια				
Ακίνητα	**5.1.1**	1.883.244,88	0,00	1.883.244,88
Μεταφορικά μέσα	**5.1.2**	13.800,00	0,00	13.800,00
Σύνολο		**1.897.044,88**		**1.897.044,88**
Άυλα πάγια στοιχεία				
Λοιπά άυλα	**5.1.3**	7.000,00	0,00	7.000,00
Σύνολο		**7.000,00**		**7.000,00**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	**5.1.4**	1.984.552,97	0,00	1.984.552,97
Λοιπά	**5.1.5**	2.567,12	0,00	2.567,12
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**3.891.164,97**		**3.891.164,97**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές				
Λοιπές απαιτήσεις	**5.2.1**	318.459,20	0,00	318.459,20
Προπληρωμένα έξοδα	**5.2.2**	4.394,63	0,00	4.394,63
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	**5.2.3**	324.748,80	-86,00	324.662,80
Σύνολο κυκλοφορούντων		**647.602,63**		**647.516,63**
Σύνολο ενεργητικού		**4.538.767,60**		**4.538.681,60**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	Σημ.	Αξίες βιβλίων 31/05/2026	Αναπροσαρμογές	Αξίες Εκτίμησης 31/05/2026
Καθαρή θέση				
Οφειλόμενα κεφάλαια				
Κεφάλαια		214.700,00	0,00	214.700,00
Καταβλημένα κεφάλαια				
Κεφάλαια		4.525.300,00	0,00	4.525.300,00
Σύνολο		**4.740.000,00**		**4.740.000,00**
Αποτέλεσμα εις νέον		-262.114,00	-86,00	-262.200,00
Σύνολο		**-262.114,00**		**-262.200,00**
Σύνολο καθαρής θέσης		**4.477.886,00**		**4.477.800,00**

Υποχρεώσεις				
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Εμπορικές υποχρεώσεις	**5.3.1**	43.086,77	0,00	43.086,77
Λοιποί φόροι και τέλη	**5.3.2**	5.762,56	0,00	5.762,56
Λοιπές υποχρεώσεις	**5.3.3**	8.965,60	0,00	8.965,60
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	**5.3.4**	3.066,67	0,00	3.066,67
Σύνολο		**60.881,60**		**60.881,60**
Σύνολο υποχρεώσεων		**60.881,60**		**60.881,60**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**4.538.767,60**		**4.538.681,60**

Παρακάτω παρατίθενται αναλυτικά στοιχεία για την εκτίμηση της αξίας του κάθε στοιχείου το ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Η παράθεση γίνεται με τη σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 31.05.2026.

5. Εκτίμηση της αξίας της Εταιρείας

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

5.1 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

5.1.1 Ακίνητα Ιδιόκτητα

Ενσώματα Πάγια	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Ακίνητα	1.883.244,88	1.883.244,88
Σύνολο	**1.883.244,88**	**1.883.244,88**

Ο λογαριασμός «Ακίνητα Ιδιόκτητα» απεικονίζει το αναπόσβεστο υπόλοιπο των επενδύσεων της Εταιρείας σε οικόπεδα και κτιριακές εγκαταστάσεις στη θέση Χαροκόπου, Δ.Κ. Κουφονησίου, Δήμου Νάξου και Μικρών Κυκλάδων, Περιφερειακής Ενότητας Νάξου, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, όπως αυτές καταχωρίζονται και παρακολουθούνται αναλυτικά στο Μητρώο Παγίων Περιουσιακών Στοιχείων της Εταιρείας. Για τον προσδιορισμό της αξίας των Ακινήτων λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή βάσει της οποίας η αξία προσδιορίστηκε στο ποσό των € 1.883.244,88.

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τα παρακάτω έγγραφα:

Πολεοδομικά Στοιχεία:

- Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος από 03.02.2026 των Μηχανικών Μηνά Μπουγιούρη και Κατερίνας Δούναβη.
- Αντίγραφο της υπ' αριθμ. 1131197/23-07-2024 Οικοδομικής Αδείας (ΥΔΟΜ Νάξου και Μικρών Κυκλάδων).
- Διάγραμμα κάλυψης (σχέδιο 0002-ΔΚ, Σεπτέμβριος 2023).
- Τεχνική Έκθεση Αρχιτεκτονικής Μελέτης (Αύγουστος 2023).

Νομικά Στοιχεία

- Αντίγραφο του συμβολαίου αγοράς υπ' αριθμ. 11.028/2021 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Μανούσου Α. Μπολιώτη.

Λοιπά Στοιχεία:

- Βεβαίωση δηλωθείσας περιουσιακής κατάστασης (Ε9) της 01.01.2026.
- Σύντομη τεχνική έκθεση προόδου εργασιών (31.05.2026).
- Προσχέδιο οικονομικών καταστάσεων (ισολογισμός) της 31.05.2026.
- Εγκεκριμένος προϋπολογισμός αναπτυξιακού νόμου.
- Ισοζύγιο λογαριασμού 15 «Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση» (1/1/2026 - 31/05/2026).

Εκτίμηση ακινήτου από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή:

Πρόκειται για αγροτεμάχιο που βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή (δεν υφίσταται Ο.Τ.), με ΚΑΕΚ 290660601067, είναι εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, και έχει εμβαδόν 15.322,00 μ² (καθαρό) σύμφωνα με το προσκομισθέν Τοπογραφικό Διάγραμμα και 16.736,00 μ² (αρχικό εμβαδόν) βάσει του τίτλου κτήσης. Η διαφορά οφείλεται στην απαλλοτρίωση τμήματος 1.414,00 μ² εντός ζώνης παραλίας. Η αποτίμηση της αξίας του παραπάνω αγροτεμαχίου έγινε με την εφαρμογή της Προσέγγισης Αγοράς (Market Approach) για τον προσδιορισμό της αξίας του γηπέδου. Επιπλέον, η αξία των υπό ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων και της υφιστάμενης υδατοδεξαμενής προσδιορίζεται με τη μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC) κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Για τον προσδιορισμό της αξίας των ακίνητων ιδιόκτητων λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή βάσει της οποίας η αξία προσδιορίστηκε στο ποσό των € 3.606.605,03 και αναλύεται ως εξής:

Ακίνητο	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Αγροτεμάχιο	1.866.810,76	1.866.810,76
Υφιστάμενες εγκαταστάσεις	16.434,12	16.434,12
Υπό ανέγερση κτίσματα	1.723.360,15	1.723.360,15
Σύνολο	**3.606.605,03**	**3.606.605,03**

5.1.2 Μεταφορικά Μέσα

Ενσώματα Πάγια	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Μεταφορικά μέσα	13.800,00	13.800,00
Σύνολο	**13.800,00**	**13.800,00**

Ο λογαριασμός «Μεταφορικά Μέσα» περιλαμβάνει το αναπόσβεστο υπόλοιπο των επενδύσεων της Εταιρείας που σχετίζονται με μεταφορικά μέσα. Βάσει του μητρώου παγίων ο εξοπλισμός που περιλαμβάνεται στον λογαριασμό αφορά αποκλειστικά οχήματα.

Αναλυτικότερα, ο εν λόγω λογαριασμός περιλαμβάνει τα μεταφορικά μέσα που ανήκουν κατά πλήρη κυριότητα στην Εταιρεία, αποτιμώμενα σύμφωνα με τις εφαρμοζόμενες λογιστικές αρχές, μετά την αφαίρεση των σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν απομειώσεων, όπως αυτές έχουν προσδιοριστεί έως την ημερομηνία αναφοράς. Η ανάλυση του λογαριασμού παρατίθεται κατωτέρω:

Μεταφορικά μέσα	Ποσότητα	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
CLUB CAR PRECEDENT i2 2+2 ΘΕΣΕΩΝ - 48V 2018	2	13.800,00	13.800,00
Σύνολο		**13.800,00**	**13.800,00**

5.1.3 Άυλα πάγια στοιχεία

Άυλα πάγια στοιχεία	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Λοιπά άυλα	7.000,00	7.000,00
Σύνολο	**7.000,00**	**7.000,00**

Ο λογαριασμός «Άυλα πάγια στοιχεία» περιλαμβάνει το υπόλοιπο των επενδύσεων της Εταιρείας σε Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία όπως αναλυτικά απεικονίζονται στο μητρώο παγίων πάγιων περιουσιακών στοιχείων την 31.05.2026. Η συνολική αξία των ανωτέρω άυλων παγίων στοιχείων εκτιμάται στο ποσό των € 7.000,00. Αναλυτικότερα περιλαμβάνει δαπάνες για τη δημιουργία ονόματος και εταιρικής ταυτότητας. Το υπόλοιπο του λογαριασμού διαμορφώνεται ως ακολούθως:

Λοιπά	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΟΝΟΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ	3.000,00	3.000,00
ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΟΝΟΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ	4.000,00	4.000,00
Σύνολο	**7.000,00**	**7.000,00**

5.1.4 Προκαταβολές και μη κυκλοφ. στοιχεία υπό κατασκευή

Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Προκαταβολές	261.192,82	261.192,82
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	1.723.360,15	1.723.360,15
Σύνολο	**1.984.552,97**	**1.984.552,97**

Ο λογαριασμός «Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή» περιλαμβάνει δαπάνες που αφορούν επενδύσεις σε κτιριακές εγκαταστάσεις και τεχνικά έργα υπό εκτέλεση, καθώς και προκαταβολές για αγορές σχετικών παγίων στοιχείων. Σύμφωνα με τη συνοπτική τεχνική έκθεση του μηχανικού, Αχιλλέα Τερτίκα, που τέθηκε στην ομάδα ελέγχου, μέχρι την 31.05.2026 στο εν θέματι έργο έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες κατασκευής του κτιριοδομικού σκελετού στις τρεις κτιριακές ενότητες (Κτ2 – Κτ3 - Κτ4) , που οργανώνονται στη βόρεια πλευρά του οικοπέδου και περιμετρικά του ορίου από τον άξονα του δρόμου και των πλάγιων ορίων του οικοπέδου. Πραγματοποιήθηκαν οι επιχωματώσεις και οι περιμετρικές διαμορφώσεις στο επίπεδο της κατασκευής. Στα κτίρια Κτ2-Κτ3-Κτ4 ολοκληρώθηκαν οι εργασίες τοιχοποιίας καθώς και τα εξωτερικά επιχρίσματα, εξαιρούμενης της τελικής στρώσης μαρμαροκονίας. Στα εσωτερικά και των τριών κτηρίων έχουν εφαρμοστεί οι οδηγοί για την εφαρμογή των εσωτερικών επιχρισμάτων. Επιπλέον, έχει τοποθετηθεί η θεμελιακή γείωση των κτηρίων και έχουν ολοκληρωθεί και στα τρία κτήρια οι εργασίες αποχέτευσης ομβρίων και έχουν τοποθετηθεί οι υδραυλικές εγκαταστάσεις (ύδρευση-αποχέτευση-καζανάκια) στο σύνολο των μπάνιων. Στο κεντρικό κτήριο (Κτ1) ολοκληρώθηκαν οι χωματουργικές εργασίες καθώς και η στεγανολεκάνη του υπογείου. Επιπλέον, έχει ολοκληρωθεί ο κτιριοδομικός σκελετός (οπλισμένα σκυροδέματα) στην κτηριακή ενότητα του υπογείου μέχρι την πλάκα οροφής του υπογείου. Τέλος, έχουν ενσωματωθεί όλες οι υποδομές των Η/Μ εγκαταστάσεων εντός της γενικής κοιτόστρωσης του υπογείου καθώς και όλα τα ενσωματούμενα στοιχεία δηλαδή οι Η/Μ υποδομές για το Water Element του υπογείου (ύδρευσης, αποχέτευση, water jet, φωτισμός κλπ.)

5.1.5 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Λοιπά	2.567,12	2.567,12
Σύνολο	**2.567,12**	**2.567,12**

Ο λογαριασμός «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία» περιλαμβάνει τα ποσά εγγυήσεων που έχει καταβάλει η Εταιρεία στο πλαίσιο των συμβατικών της υποχρεώσεων προς τρίτους. Τα ποσά αυτά απεικονίζονται στη λογιστική τους αξία κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Λοιπά	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Εγγύηση ΔΕΗ	350,00	350,00
Εγγύηση μίσθωσης οχήματος	2.217,12	2.217,12
Σύνολο	**2.567,12**	**2.567,12**

Η εταιρεία έχει παράσχει δύο εγγυήσεις στο πλαίσιο των λειτουργικών και μισθωτικών της υποχρεώσεων. Η πρώτη αφορά την κατάθεση ποσού € 350 σύμφωνα με το Γ22 Επαγγελματικό τιμολόγιο (ΔΕΗ) για το ακίνητο στη Χαροκόπου, Κουφονήσια, Τ.Κ. 84300. Η δεύτερη αφορά την κατάθεση εγγύησης ύψους € 2.217,12 για τη μίσθωση οχήματος, σύμφωνα με το από 18.12.2024 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Επαγγελματικής Μίσθωσης, με μηνιαίο μίσθωμα € 596,00.

5.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

5.2.1 Λοιπές απαιτήσεις

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Λοιπές απαιτήσεις	318.459,20	318.459,20
Σύνολο	**318.459,20**	**318.459,20**

Ο λογαριασμός «Λοιπές Απαιτήσεις» περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, προκαταβολές πιστωτών, και απαιτήσεις Φ.Π.Α. αξίας € 103.582,91 και απαιτήσεις από τη μέτοχο MERMELEHAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ αξίας € 214.700 που αφορούν το οφειλόμενο μετοχικό κεφάλαιο, το οποίο καταβλήθηκε στις 17.06.2026. Τα ανωτέρω υπόλοιπα συμφωνήθηκαν, στο πλαίσιο δειγματοληπτικού ελέγχου, με τα αντίστοιχα παραστατικά και τις σχετικές φορολογικές δηλώσεις. Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η συνολική αξία του λογαριασμού «Λοιπές Απαιτήσεις» ανέρχεται στο ποσό των € 318.459,20.

5.2.2 Προπληρωμένα έξοδα

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Προπληρωμένα έξοδα	4.394,63	4.394,63
Σύνολο	**4.394,63**	**4.394,63**

Ο λογαριασμός «Προπληρωμένα έξοδα» περιλαμβάνει, δαπάνες δικαιωμάτων χρήσης λογισμικού και ΕΝΦΙΑ. Τα ανωτέρω υπόλοιπα συμφωνήθηκαν, στο πλαίσιο δειγματοληπτικού ελέγχου, με τα αντίστοιχα παραστατικά. Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η συνολική αξία του λογαριασμού «Προπληρωμένα έξοδα» ανέρχεται στο ποσό των € 4.394,63.

5.2.3 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	324.748,80	324.662,80
Σύνολο	**324.748,80**	**324.662,80**

Η ανάλυση των τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας ανά τράπεζα έχει ως εξής:

Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Ταμείο	674,91	588,91
Καταθέσεις όψεως	324.073,89	324.073,89
Σύνολο	**324.748,80**	**324.662,80**

Τα ανωτέρω υπόλοιπα συμφωνήθηκαν μέσω αναλυτικής κίνησης των τραπεζικών λογαριασμών (extrait) και με απευθείας επιστολή των συνεργαζόμενων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων.

Η συνολική αξία των ταμειακών διαθεσίμων εκτιμάται στο ποσό των € 324.662,80.

Το σύνολο της λογιστικής και πραγματικής αξίας των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων την 31η Μαϊου 2026 ανέρχεται σε:

	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Σύνολο Ενεργητικού (Περιουσιακών Στοιχείων)	4.538.767,60	4.538.681,60
Σύνολο	**4.538.767,60**	**4.538.681,60**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

5.3 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

5.3.1 Εμπορικές Υποχρεώσεις

Εμπορικές υποχρεώσεις	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Εμπορικές υποχρεώσεις	43.086,77	43.086,77
Σύνολο	**43.086,77**	**43.086,77**

Ο λογαριασμός «Εμπορικές υποχρεώσεις» περιλαμβάνει τις υποχρεώσεις κατά την 31.05.2026, οι οποίες έχουν προκύψει από συνήθη συναλλακτική δραστηριότητα της Εταιρείας.

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αποτιμώνται σύμφωνα με τις εφαρμοζόμενες λογιστικές αρχές της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς. Στο πλαίσιο του ελέγχου, διενεργήθηκε δειγματοληπτικός έλεγχος επί των μεγαλύτερων σε αξία υπολοίπων προμηθευτών, καλύπτοντας ικανοποιητικό ποσοστό του συνολικού λογαριασμού. Σύμφωνα με τα παραπάνω, στις 31 Μάϊου 2026, η συνολική αξία των εμπορικών υποχρεώσεων εκτιμάται σε € 43.086.77.

5.3.2 Λοιποί φόροι και τέλη

Λοιποί φόροι και τέλη	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Φόρος αμοιβών ΕΕ - 20%	1.120,00	1.120,00
Φόρος αμοιβών εργολάβων - 3%	4.642,56	4.642,56
Σύνολο	**5.762,56**	**5.762,56**

Οι ανωτέρω φορολογικές υποχρεώσεις του λογαριασμού «Λοιποί φόροι και τέλη» κατά την 31.05.2026 συμφωνήθηκαν με τις αντίστοιχες δηλώσεις.

Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από την ίδρυσή της.

Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο.

Η συνολική αξία του ανωτέρω λογαριασμού εκτιμάται στο ποσό των € 5.762,56.

5.3.3 Λοιπές υποχρεώσεις

Λοιπές υποχρεώσεις	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Πιστωτές διάφοροι	8.965,60	8.965,60
Σύνολο	**8.965,60**	**8.965,60**

Ο λογαριασμός «Λοιπές Υποχρεώσεις» περιλαμβάνει υποχρεώσεις της εταιρείας προς τρίτους κατά την 31.05.2026. Στο πλαίσιο του ελέγχου μας, διενεργήσαμε συμφωνία των υπολοίπων με τα αντίστοιχα παραστατικά και δικαιολογητικά έγγραφα, προκειμένου να επιβεβαιώσουμε την ορθότητα, την πληρότητα και τη χρονική τακτοποίηση των σχετικών υποχρεώσεων κατά την 31.05.2026.

Η συνολική αξία του ανωτέρω λογαριασμού εκτιμάται στο ποσό των € 8.965,60.

5.3.4 Έξοδα χρήσεως δουλευμένα

Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα - ΔΕΗ	3.066,67	3.066,67
Σύνολο	**3.066,67**	**3.066,67**

Ο λογαριασμός «Έξοδα χρήσεως δουλευμένα» περιλαμβάνει δουλευμένα έξοδα ηλεκτροδότησης.

Το σύνολο της λογιστικής και πραγματικής αξίας των ανωτέρω υποχρεώσεων την 31η Μαΐου 2026 ανέρχεται σε:

	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Σύνολο υποχρεώσεων	60.881,60	60.881,60
Σύνολο	**60.881,60**	**60.881,60**

6. Προσδιορισμός της Καθαρής Θέσης της Εταιρείας

Ομόφωνα γνωμοδοτούμε ότι εφόσον ληφθούν υπόψη όλα τα στοιχεία και οι παρατηρήσεις που αναγράφονται στην παρούσα Έκθεση, η καθαρή θέση (Ενεργητικό μείον Υποχρεώσεις και Προβλέψεις) της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με επωνυμία **«ΚΑΒΟ ΚΟΥΦΟΝΗΣΙ Ι.Κ.Ε.»,** διακριτικό τίτλο **"CAVO KOUFONISI"** με Αρ. ΓΕΜΗ 157677001000 βάσει της συνταχθείσας λογιστικής κατάστασης την 31η Μαΐου 2026 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 (άρθρα 104 έως 131) σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 5162/2024, αποτυπώνεται σε € 4.477.886,00 και αναλύεται ως εξής:

Καθαρή θέση	Λογιστική Αξία (€)	Αξία Εκτίμησης (€)
Κεφάλαια	4.740.000,00	4.477.800,00
Αποτέλεσμα εις νέον	-262.114,00	0,00
Σύνολο	**4.477.886,00**	**4.477.800,00**

Σημειώνεται ότι την 18/05/2026 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6052568, η από 18/05/2026 απόφαση της Συνέλευσης των εταίρων της με την οποία τροποποιήθηκε το άρθρο 5 και αναριθμήθηκε το καταστατικό της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «ΚΑΒΟ ΚΟΥΦΟΝΗΣΙ Ι.Κ.Ε.», το διακριτικό τίτλο CAVOKOUFONISI και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 157677001000 , όπου αποφασίσθηκε η αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου ποσού 590.000 ευρώ. Η οριστική και ολοσχερής καταβολή του κεφαλαίου πιστοποιήθηκε με την από 17.06.2026 πράξη του διαχειριστή. Η παρούσα Έκθεση συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 5162/2024, για να χρησιμεύσει μόνο για τους σκοπούς της εκτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της μετατρεπόμενης Εταιρείας. Ως εκ τούτου η εφαρμογή διαφορετικών μεθόδων, εκτιμήσεων ή και υποθέσεων ενδέχεται να οδηγήσει στην εξαγωγή διαφορετικών συμπερασμάτων για την εκτίμηση της αξίας της καθαρής θέσης της μετατρεπόμενης Εταιρείας με ημερομηνία 31 Μαΐου 2026. Επισημαίνεται ότι αυτή η Έκθεση δεν αποτελεί Έκθεση Ελέγχου επί του συνόλου ή μέρους των οικονομικών καταστάσεων της μετατρεπόμενης Εταιρείας πληροφοριών και στοιχείων ή και των λογιστικών βιβλίων της μετατρεπόμενης Εταιρείας με ημερομηνία 31 Μάϊου 2026.

7. Εξαιρέσεις και περιορισμοί

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας την 31.05.2026 είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 04.05.2026. 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 σε συνδυασμό με τις διατάξεις 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 οικονομικών καταστάσεων και των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής 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 της Υπό Μετατροπή Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας, 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 μετατροπής κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 123 και του άρθρου 131 του Ν. 4601/2019 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 μετατροπής και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019. Η Έκθεσή μας εξαρτάται από τη ρητή αποζημίωση της Εταιρείας προς όφελός μας, η οποία θα μας προφυλάσσει από κάθε επιβολή βλάβης και έναντι τυχόν ζημιών και εξόδων ή οποιουδήποτε άλλου κόστους και λοιπών συνεπειών που μπορεί να μας επιβληθούν σε σχέση με την παροχή της παρούσας Έκθεσης.

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 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών

χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Υπό Μετατροπής Εταιρείας Εταιρίας Περιορισμένης Ευθηνής.

Με εκτίμηση,

Για την ΥΗΥ AXON AUDIT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

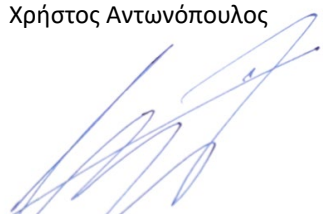
Διονύσιος Σταμίρης



Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α. Μ. ΣΟΕΛ 47401

Χρήστος Αντωνόπουλος



Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 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.

© 2026 UHY AXON AUDIT SA