Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.06.29 14:05:51 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: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΑΒΑΛΑΣ
Τηλέφωνο: 2510223325
E-mail: info@chamberofkavala.gr

Καβάλα,29/06/2026
Αριθ. Πρωτ.:4133670

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Την **29/06/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6096552**, η από 26/06/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με απορρόφηση ».

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

UHY

axon-group.eu

Δ.Ν.ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την εξακρίβωση της πραγματικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου «Συμμετοχές σε εταιρεία με δραστηριότητα εκμετάλλευση ακινήτων» της Εταιρείας κατά την 31.12.2025, ενόψει μερικής διάσπασης και εισφοράς αυτού στην ήδη υπάρχουσα εταιρεία «ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν. 4601/2019, 4548/2018 και 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 4

3.6 Διοίκηση - Διαχείριση 4

3.7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία (βιβλία) 5

3.8 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 5

4. Λογιστική κατάσταση 31ης Δεκεμβρίου 2025 7

5. Εκτίμηση της αξίας της εταιρείας 8

5.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 8

6. Προσδιορισμός της Καθαρής Θέσης της εταιρείας 10

7. Εξαιρέσεις και περιορισμοί 10

Παρασκευή, 26 Ιουνίου 2026

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «Δ.Ν. ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

ΔΗΜΟΣ ΘΑΣΟΥ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΑΣΟΥ

1.1 Ανάθεση

Αξιότιμοι κύριοι,

Σε εκτέλεση της από 8 Ιουνίου 2026 επιστολής ανάθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας **«Δ.Ν. ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»,** οι υπογράφοντες Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:

- Διονύσιος Σταμίρης - Α.Μ. ΣΟΕΛ 47401
- Θεόδωρος Φανουργιάκης – Α.Μ. ΣΟΕΛ 47511

οριστήκαμε ως πρόσωπα του άρθρου 17 του Νόμου 4548/2018, προκειμένου να προβούμε στην εξακρίβωση της αξίας του περιουσιακού στοιχείου «Συμμετοχές σε εταιρεία με δραστηριότητα εκμετάλλευση ακινήτων» της Ανώνυμης Εταιρείας με επωνυμία **«Δ.Ν. ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** με Αρ. ΓΕΜΗ 020510930000, βάσει της συνταχθείσας λογιστικής κατάστασης την 31η Δεκεμβρίου 2025, με σκοπό τη μερική διάσπαση και εισφορά του στην ήδη υπάρχουσα εταιρεία **«ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και 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 προχωρήσει σε μερική διάσπαση και εισφορά του περιουσιακού στοιχείου «Συμμετοχές σε εταιρεία με δραστηριότητα εκμετάλλευση ακινήτων» κάνοντας χρήση των σχετικών διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 5162/2024.

Η έκθεσή μας, για την εξακρίβωση της αξίας του περιουσιακού στοιχείου «Συμμετοχές σε εταιρεία με δραστηριότητα εκμετάλλευση ακινήτων», περιλαμβάνει τα στοιχεία που εμφανίζονται στη λογιστική κατάσταση της 31.12.2025, η οποία έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν. 4308/2014).

Για το σύνολο των στοιχείων που εμφανίζονται σε αυτή τη λογιστική κατάσταση προβήκαμε σε αποτίμηση ώστε να προσδιορίσουμε την Πραγματική Καθαρή Θέση του κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025. Η λογιστική κατάσταση της 31.12.2025 που τέθηκε υπόψη μας έχει συνταχθεί και υπογραφεί από τη Διοίκηση της Διασπώμενης Εταιρείας αποκλειστικά για τις ανάγκες της διάσπασης.

2.2 Περιοριστικοί παράγοντες και διευκρινήσεις

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

- Η Διοίκηση της εταιρείας «Δ.Ν. ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» 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 διάσπασης 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 Διάσπασης 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 το διασπώμενο περιουσιακό στοιχείο δεν έχει άλλα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα σε αυτά ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις πλέον των όσων παρουσιάζονται στον Ισολογισμό Διάσπασης ή ουσιώδεις δεσμεύσεις άλλες πέρα από αυτές που συνάδουν με τις συνήθεις δραστηριότητές της, ούτε υπάρχει κάποια σημαντική δικαστική υπόθεση σε εκκρεμότητα, 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 μερικής διάσπασης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 σε συνδυασμό με τον Ν. 5162/2024 και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

3. Ιστορικό της εταιρείας

3.1 Ίδρυση

Η εταιρεία με την επωνυμία «Δ.Ν. ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «Δ.Ν. ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.» συστάθηκε την 09.04.1985, βάσει των όρων που αναφέρονται στο καταστατικό της. Η Εταιρεία έχει ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 020510930000 και Α.Φ.Μ. 094102723.

3.2 Έδρα

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

3.3 Διάρκεια

Η διάρκεια της εταιρείας αρχίζει από τη δημοσίευση του αρχικού καταστατικού της (10.04.1985) και λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2050.

3.4 Σκοπός

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

1.1. Η εξόρυξη, επεξεργασία και εμπορία μαρμάρων, γρανιτών και πάσης φύσεως διακοσμητικών πετρωμάτων.

Προς εκπλήρωση του σκοπού η εταιρία:

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

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

1.1..3. Αντιπροσωπεύει συναφείς επιχειρήσεις του εξωτερικού.

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

1.1.5. Παράγει και εμπορεύεται τεχνητά διακοσμητικά πετρώματα.

1.2. Η αγορά και πώληση ακινήτων.

1.3. Η συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιρειών μέσω της κατοχής μετοχών ή μεριδίων σε αυτές [Υπηρεσίες εταιρειών χαρτοφυλακίου 64210000].

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

3. Η Εταιρία προς επίτευξη του σκοπού της δύναται: α) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, με οποιοδήποτε τρόπο. β) Να συμμετέχει σε επιχειρήσεις οποιασδήποτε νομικής μορφής με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό. γ) Να προβαίνει σε κάθε πράξη που κρίνεται απαραίτητη άμεσα ή έμμεσα για την εκπλήρωση του σκοπού της.

3.5 Εταιρικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου σαράντα τριών χιλιάδων εκατόν εξήντα επτά ευρώ και σαράντα λεπτών (1.043.167,40 €), διαιρούμενο σε 1.896.668 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,55 € έκαστη. Το κεφάλαιο αναλογεί στους μετόχους ως εξής:

Εταίροι	Συμμετοχή σε κεφάλαιο	
	Ευρώ	**Ποσοστό**
Χαριτόπουλος Νικόλαος	542.447,06	52,00%
Χαριτοπούλου Ευαγγελία	250.360,17	24,00%
Χαριτοπούλου Παρασκευή	250.360,17	24,00%
Σύνολο	**1.043.167,40**	**100%**

3.6 Διοίκηση - Διαχείριση

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

Τη διεύθυνση των εταιρικών υποθέσεων έχει ο Διευθύνων Σύμβουλος και ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου που ορίζεται με απόφαση αυτού, και ενεργούν από κοινού ή ο καθένας χωριστά και πάντοτε μέσα στα πλαίσια της αποφάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου, που καθορίζει τα καθήκοντα και τη δικαιοδοσία αυτών και η οποία απόφαση μπορεί να περιλαμβάνει το σύνολο ή μέρος των αρμοδιοτήτων του διοικητικού συμβουλίου. Η ιδιότητα του Προέδρου του Δ.Σ. και του διευθύνοντος συμβούλου δύναται να συμπίπτουν στο αυτό πρόσωπο. Στα μέλη του ΔΣ μπορεί να χορηγηθεί αμοιβή ή άλλες παροχές, το ποσό των οποίων ορίζεται από την τακτική γενική συνέλευση των μετόχων με ειδική απόφαση. Είναι δυνατή αμοιβή των μελών του ΔΣ συνισταμένη σε συμμετοχή στα κέρδη της χρήσεως.

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

3.7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία (βιβλία)

- Η Εταιρεία εντάσσεται στην κατηγορία «Μεσαίες οντότητες», με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι αυτό που της παρέχεται η δυνατότητα, από τις διατάξεις της παραγρ. 10 του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014, δηλαδή το διπλογραφικό σύστημα. Υποχρεούται στην σύνταξη οικονομικών καταστάσεων.
- Η Υπό Διάσπαση Ανώνυμη Εταιρεία δεν εφαρμόζει την επιμέτρηση των περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεών της στην εύλογη αξία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Ν. 4308/2014.
- Η Υπό Διάσπαση Ανώνυμη Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις αναβαλλόμενους φόρους, σύμφωνα με την παράγραφο 3, του άρθρου 23, του Ν. 4308/2014
- Το λογιστικό σύστημα της εταιρείας παρακολουθεί σε αρχείο κάθε στοιχείο των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και κάθε μεταβολή αυτών, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του διπλογραφικού συστήματος.
- Τα λογιστικά αρχεία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της εταιρείας.

3.8 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

- Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από το Διοικητικό Συμβούλιο της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:
- Λογιστική κατάσταση του Διασπώμενου περιουσιακού στοιχείου.
- Η από 1 Φεβρουαρίου 2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, στην οποία αποφασίστηκε η Μερική Διάσπαση της Ανώνυμης Εταιρείας.
- Η από 12 Ιουνίου 2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, στην οποία αποφασίστηκε την έναρξη της διαδικασίας της Μερικής Διάσπασης της Ανώνυμης Εταιρείας.
- Ισοζύγιο της υπό Διάσπαση εταιρείας και αναλυτική Λογιστική Κατάσταση του διασπώμενου κλάδου.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της Διοίκησης.
- Έκθεση εκτίμησης της αξίας των ακινήτων της εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» από πιστοποιημένο εκτιμητή.
- Βεβαίωση δηλωθείσας περιουσιακής κατάστασης όπως έχει δηλωθεί την 01.01.2025 και την 01.01.2026 καθώς και το τελευταίο εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ για 2025.
- Έγγραφη βεβαίωση όλων των μετόχων της Διασπώμενης Εταιρείας ότι συμφωνούν εγγράφως να μην καταρτιστεί η προβλεπόμενη λεπτομερής έκθεση της παραγρ.1 του άρθρου 61 του Ν. 4601/2019 και να μην εξεταστεί το σχέδιο της σύμβασης μερικής διάσπασης από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα που ορίζεται στις διατάξεις του άρθρου 62 του Ν. 4601/2019.

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.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την περιουσία του διασπώμενου περιουσιακού στοιχείου, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» η οποία είναι η εταιρεία, η αξία της οποίας, περιλαμβάνεται στο κονδύλι του ισολογισμού «Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες» στα βιβλία της υπό διάσπαση εταιρείας και αφορούν τον διασπώμενο κλάδο «Κλάδος συμμετοχών σε εταιρείες αγοραπωλησίας ακινήτων».

Στην παρούσα έκθεση εξακρίβωσης αναπροσαρμόστηκαν οι αξίες των ακινήτων σύμφωνα με την έκθεση του πιστοποιημένου εκτιμητή και στην συνέχεια προσδιορίστηκε η αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση της εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» στην οποία συμμετέχει η εταιρεία.

4. Λογιστική κατάσταση 31ης Δεκεμβρίου 2025

Παρακάτω παρουσιάζεται η λογιστική κατάσταση της 31.12.2025 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 31.12.2025	Αναπρ/γές με βάση την εκτίμηση	Αξίες εκτίμησης 31.12.2025
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	**5.1.1**	1.198.423,03	482.379,03	1.680.802,06
Σύνολο		1.198.423,03		1.680.802,06
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**1.198.423,03**		**1.680.802,06**
Σύνολο ενεργητικού		**1.198.423,03**		**1.680.802,06**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	Σημ.	Αξίες βιβλίων 31.12.2025	Αναπρ/γές με βάση την εκτίμηση	Αξίες εκτίμησης 31.12.2025
Καθαρή θέση				
Καταβλημένα κεφάλαια				
Κεφάλαιο	**6**	284.500,20	0,00	284.500,20
Σύνολο		284.500,20		284.500,20
Αποθεματικό από αναπροσαρμογή αξίας λόγω διάσπασης			482.379,03	482.379,03
Αποτελέσματα εις νέο	**6**	913.922,83		913.922,83
Σύνολο		913.922,83		1.396.301,86
Σύνολο καθαρής θέσης		**1.198.423,03**		**1.680.802,06**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**1.198.423,03**		**1.680.802,06**

Παρακάτω παρατίθενται αναλυτικά στοιχεία για την εκτίμηση της αξίας του περιουσιακού στοιχείου. Η παράθεση γίνεται με τη σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στην Λογιστική Κατάσταση Διάσπασης της 31.12.2025.

5. Εκτίμηση της αξίας της εταιρείας

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

5.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

5.1.1 Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες

Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	1.198.423,03	1.680.802,06
Σύνολο	**1.198.423,03**	**1.680.802,06**

Στο ανωτέρω κονδύλι έχει καταχωρηθεί η αξία κτήσης της συμμετοχής στην εταιρεία «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΙΚΕ» με αριθμό ΓΕΜΗ 020515730000.

-Η εταιρεία ΔΝ ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε. κατέχει 1.198.370 εταιρικά μερίδια σε σύνολο 1.403.470 εταιρικών μεριδίων. Η εταιρεία παρακολουθεί την συμμετοχή της στο ιστορικό κόστος. Το συνολικό καταβλημένο εταιρικό κεφάλαιο ανέρχεται σε ποσό ευρώ 1.403.470,00 το οποίο διαιρείται σε 1.403.470 εταιρικά μερίδια του ενός (1) ευρώ έκαστο. Το ποσοστό συμμετοχής της ΔΝ Χαριτόπουλος Α.Ε. είναι 85,39%

-Η εταιρεία «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΙΚΕ» έχει συντάξει και δημοσιεύσει τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2025 στο ΓΕΜΗ. Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας την 31.12.2025 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 1.339.853,66.

-Η δραστηριότητα της εταιρείας είναι αγοραπωλησία και εκμίσθωση ακινήτων.

-Για την εκτίμηση της συμμετοχής κρίθηκε κατάλληλη μέθοδος αυτή της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης.

-Επισκοπήθηκαν όλα τα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων και κρίθηκε πρέπει να αναπροσαρμοστούν σε τρέχουσες ρευστοποιήσιμες αξίες μόνο τα κονδύλια του ισολογισμού που σχετίζονται με τα ιδιόκτητα ακίνητα και την συμμετοχή της στην Ναυτιλιακή εταιρεία «ΑΝΩΝΥΜΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΘΑΣΟΥ ΑΕ» με δ.τ. ΑΝΕΘ ΑΕ και αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 121779630000.

1) Αναπροσαρμογή αξίας λόγω ακινήτων

-Για την εκτίμηση των ακινήτων λήφθηκε εκτίμηση από τον πιστοποιημένο εκτιμητή κ. Νικόλαο Φραγκάκη εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 219 σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ. του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ Α΄/107).

-Η αξία των ακινήτων την 31.12.2025 που είναι καταχωρημένα στα βιβλία της εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΙΚΕ» ανέρχεται σε ποσό ευρώ **409.835,89**. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του εκτιμητή η αξία των ακινήτων την 31.12.2025 ανέρχεται σε ποσό **1.013.000,00**.

Οπότε προκύπτει μία υπεραξία ποσού ευρώ **603.164,11** (1.013.000,00-409.835,89=603.164,11) από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων η οποία πρέπει να προσαυξήσει το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων.

2) Αναπροσαρμογή αξίας λόγω συμμετοχής στην ΑΝΕΘ ΑΕ

Η εταιρεία «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΙΚΕ» κατέχει 24.127 μετοχές της ΑΝΕΘ.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της ΑΝΕΘ σύμφωνα με τις τελευταίες και δημοσιευμένες ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2024 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 16.400.323,02. Το σύνολο των μετοχών της ΑΝΕΘ ανέρχεται σε 3.942.515 ονομαστικές μετοχές. Οπότε η εσωτερική λογιστική αξία κάθε μετοχής ανέρχεται σε 4,16 ευρώ (16.400.323,02/3.942.515=4,16). Η συνολική αξία των 24.127 μετοχών σύμφωνα με τα ανωτέρω ανέρχεται σε 100.365,02 (24.127 μετοχές * 4,16 = 100.365,02 ευρώ). Η αξία στα λογιστικά βιβλία των 24.127 μετοχών ανέρχεται σε 75.000,00 ενώ η αναπροσαρμοσμένη αξία ανέρχεται σε 100.365,02.

Οπότε προκύπτει μία υπεραξία ποσού ευρώ **25.365,02** (100.365,02-75.000,00=25.365,02) από την αναπροσαρμογή της αξίας των μετοχών η οποία πρέπει να προσαυξήσει το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων.

Η συνολική υπεραξία που πρέπει να αναπροσαρμόσει το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΙΚΕ» ανέρχεται σε ποσό ευρώ **628.529,13 (603.164,11 από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων και 25.365,02 από την αναπροσαρμογή της αξίας των μετοχών της ΑΝΕΘ)**

-Το αναπροσαρμοσμένο σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων ανέρχεται σε ποσό ευρώ **1.968.382,79 (1.339.853,66+628.529,13=1.968.382,79)**

Η αξία της συμμετοχής στην «ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΙΚΕ» σύμφωνα με την αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση ανέρχεται σε ποσό ευρώ **1.680.802,06. (1.968.382,79 αναπροσαρμοσμένο σύνολο ιδίων κεφαλαίων *85,39% ποσοστό συμμετοχής= 1.680.802,06)**

Η συνολική αξία της συμμετοχής εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 1.680.802,06.

Το σύνολο της λογιστικής και πραγματικής αξίας των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων την 31η Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε:

	Λογιστική αξία (€)	Αξία εκτίμησης (€)
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ)	1.198.423,03	1.680.802,06

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) του περιουσιακού στοιχείου «Συμμετοχές σε εταιρεία με δραστηριότητα εκμετάλλευση ακινήτων» της εταιρείας «Δ.Ν.ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με Α.Φ.Μ. 094102723 και αρ. ΓΕΜΗ 020510930000, με σκοπό την μερική διάσπαση και εισφορά του στην ήδη υπάρχουσα εταιρεία «ΧΑΡΙΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αρ ΓΕΜΗ 188706530000 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019, του Ν.4548/2018, και του Ν.5162/2024, εκτιμάται κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 σε € 1.680.802,06 και αναλύεται ως εξής:

Περιγραφή	**Υπόλοιπα (σε €)**
Κεφάλαιο	284.500,20
Αποθεματικό από αναπροσαρμογή αξίας λόγω διάσπασης	482.379,03
Αποτελέσματα (κέρδη) εις νέο	913.922,83
Σύνολο Καθαρής Θέσης	**1.680.802,06**

Η παρούσα Έκθεση συντάχθηκε στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν.4548/2018 και του Ν.5162/2024, για να χρησιμεύσει μόνο για τους σκοπούς της εκτίμησης του περιουσιακού στοιχείου της διασπώμενης 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 διασπώμενης εταιρείας με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2025. Επισημαίνεται ότι αυτή η Έκθεση δεν αποτελεί Έκθεση Ελέγχου επί του συνόλου ή μέρους των οικονομικών καταστάσεων, πληροφοριών και στοιχείων ή και των λογιστικών βιβλίων της διασπώμενης εταιρείας με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2025.

7. Εξαιρέσεις και περιορισμοί

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης του διασπώμενου περιουσιακού στοιχείου την 31.12.2025 είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 12.6.2025. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν.4548/2018 και του Ν.5162/2024 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.
2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.
3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Υπό Διάσπασης Ανώνυμης Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των

πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της περιουσίας του διασπώμενου κλάδου, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας και η προσέγγισή τους έγινε στη βάση ενός επιπέδου σημαντικότητας.

4. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπεράσματα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης της διάσπασης κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 123 του Ν.4601/2019, του Ν.4548/2018 και του Ν.5162/2024 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συναλλαγής ή δεσμευτική για τη λήψη της απόφασης αυτής.
5. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της εν λόγω διάσπασης και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019, του Ν.4548/2018 και του Ν.5162/2024
6. Σε συνέχεια του σημείου (3) ανωτέρω, η εργασία που εκτελέσαμε δεν αποτελεί έργο διασφάλισης. Ως εκ τούτου, η παρούσα ανάθεση δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση οικονομικών καταστάσεων στο σύνολό τους ή σε μέρος αυτών και δεν διατυπώνεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμία μορφή διασφάλισης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών. Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη Έκθεση δημοσιοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019, του Ν.4548/2018 και του Ν.5162/2024 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Με εκτίμηση,

Για την UHY AXON AUDIT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Διονύσιος Σταμίρης

Θεόδωρος Φανουργιάκης

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47401

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47511

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.

© 2024 UHY AXON AUDIT SA