



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Δ.νση: Δημητριάδος 176
Τ.Κ.: 38221
Πληροφορίες: **ΦΑΤΣΗΣ ΣΤΕΡΓΙΟΣ**
Τηλέφωνο: 2421094716
E-mail: sfatsis@c-magnesia.gr

Βόλος, 24/10/2025
Αριθ.Πρωτ.: 6021

ΠΡΟΣ
NXCODE I.K.E

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Καταχώριση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο στοιχείων της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας (ΙΚΕ) με την επωνυμία **NXCODE I.K.E.** το διακριτικό τίτλο **NXCODE** και αριθμό ΓΕΜΗ **153035444000**.

Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ Γ.Ε.ΜΗ.
ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ
Ανακοινώνει ότι :

Την **24/10/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με ΚΑΚ **5609654** η από **14/10/2025** έκθεση εκτίμησης του εισφερόμενου κλάδου από την ελεγκτική εταιρία «**ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.Ο.Ε (ΑΜ ΣΟΕΛ 125)** και ειδικότερα των Ορκωτών Ελεγκτών κ. Σαμιώτη Ελευθέριο (με ΑΜ ΣΟΕΛ 37321] και κ. Ρούσα Απόστολο (με ΑΜ ΣΟΕΛ 26511] για τη σύνταξη έκθεσης αποτίμησης του ενεργητικού και παθητικού του εισφερόμενου κλάδου της Διασπώμενης στη νέα εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 17. Του Ν. 4548/2018, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2024 που αφορά τη μερική διάσπαση κλάδου της εταιρείας με την επωνυμία **NXCODE I.K.E.** το διακριτικό τίτλο **NXCODE** και αριθμό ΓΕΜΗ **153035444000**.

Η έκθεση εκτίμησης είναι συνημμένη και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η Αναπληρώτρια Προϊσταμένη
του τμήματος Υ.ΓΕΜΗ
Διανέλλου Ευαγγελία

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της 31.12.2024 του κλάδου εκμεταλλεύσεως ακινήτων της εταιρείας «NXC CODE I.K.E.», προκειμένου να διασπαστεί και να εισφερθεί σε νέα εταιρεία με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.5162/2024 ως προς τα φορολογικά πλεονεκτήματα

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, 14/10/2025

Προς:
NXC CODE I.K.E.

Από:
ΕΛΕΥΘΕΡΙΟ Χ. ΣΑΜΙΩΤΗ
ΑΠΟΣΤΟΛΟ Γ. ΡΟΥΣΑ
Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Τ: 210 8691100 - F: 210 8618016

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	<u>Σελίδα</u>
I. ΓΕΝΙΚΑ	3
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας.....	3
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία.....	4
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	4
1. Ίδρυση	4
2. Έδρα	4
3. Διάρκεια	5
4. Σκοπός.....	5
5. Εταιρικό Κεφάλαιο	5
6. Διαχειριστής	5
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές	5
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	6
Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 31.12.2024	7
Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε.....	8
Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Διασπώμενης Εταιρείας	8
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν	9
Περιουσία Διασπώμενου Κλάδου	9
IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	10
V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	12
VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ.....	12

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της 31.12.2024 του κλάδου εκμεταλλεύσεως ακινήτων της εταιρείας «NXCODE I.K.E.», προκειμένου να διασπαστεί και να εισφερθεί σε νέα εταιρεία με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.5162/2024 ως προς τα φορολογικά πλεονεκτήματα

Σε περίπτωση μερικής διάσπασης κλάδου υφιστάμενης εταιρείας, με σύσταση νέας εταιρείας απαιτείται προηγούμενη εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας του διασπώμενου κλάδου από πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, καθότι η αξία του Κλάδου θα αποτελέσει εισφερόμενο Εταιρικό Κεφάλαιο της νέας εταιρείας.

Η παρούσα «Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή» για την εξακρίβωση της περιουσίας του κλάδου εκμεταλλεύσεως ακινήτων την 31.12.2024 (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019 ως προς το πλαίσιο εταιρικών μετασχηματισμών, και των διατάξεων του Ν.5162/2024 ως προς τα φορολογικά πλεονεκτήματα.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η παρούσα εργασία, μας ανατέθηκε με την από 02.10.2025 επιστολή του διαχειριστή της εταιρείας « NXCODE I.K.E.» (εφεξής «Εταιρεία» ή «Διασπώμενη Εταιρεία»), με την οποία μας ζητήθηκε η σύνταξη της έκθεσης αυτής, προκειμένου να γίνει η αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του κλάδου εκμεταλλεύσεως ακινήτων της Εταιρείας, βάσει του συνταχθέντος Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024 προκειμένου να εισφερθεί σε νέα εταιρεία με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.5162/2024.

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

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στην σύνταξη της παρούσας έκθεσης για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του κλάδου εκμεταλλεύσεως ακινήτων.

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

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

2. Ικανότητα και 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 Διασπώμενη Εταιρεία, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, καθώς και του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

Η Εταιρεία συστάθηκε την 05/12/2019 με την επωνυμία: « NXCODE I.K.E.» της οποίας το Καταστατικό καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθ. ΚΑΚ 153035444000 δια της Υπηρεσίας Μιας Στάσης για τη σύσταση εταιριών, ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου Μαγνησίας. Ο αριθμός ΓΕΜΗ της εταιρείας είναι 153035444000 και το ΑΦΜ είναι 801264908.

2. Έδρα

Η εταιρεία έχει την έδρα της στο Δημοτικό Διαμέρισμα Βόλου (Βόλος) της Δημοτικής Ενότητας Βόλου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

3. Διάρκεια

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του καταστατικού η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε είκοσι χρόνια αρχομένη από τη νόμιμη σύσταση της.

4. Σκοπός

Όπως προκύπτει από το άρθρο 4 του καταστατικού σκοπός της Εταιρείας είναι η ανάπτυξη λογισμικού και ιστοσελίδων, υπηρεσίες Συντήρησης λογισμικού και ιστοσελίδων, υπηρεσίες ιστοφιλοξενίας (Web Hosting), υπηρεσίες παροχής συμβουλών για θέματα συστημάτων και λογισμικού, παροχή λογισμικού ως υπηρεσία (Software as a Service) και Online λογισμικών και κάθε συναφής με τα παραπάνω σκοπός.

5. Εταιρικό Κεφάλαιο

Τα εταιρικά μερίδια της εταιρείας ορίζονται σε χίλια (1.000) με ονομαστική αξία ενός (1,00) ευρώ έκαστο και αντιστοιχούν σε κεφαλαιακές εισφορές ύψους χιλίων (1.000,00) ευρώ:

A/A	Εταίρος	Εταιρικά Μερίδια
1	Χρυσούλα Χατζηθεοδώρου	510 (51%)
2	Ιωάννης Χρήστου	490 (49%)

6. Διαχειριστής

Την εταιρεία διοικεί, διαχειρίζεται, εκπροσωπεί και δεσμεύει για όλη τη διάρκεια της, ο εταίρος Ιωάννης Χρήστου.

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

Η Εταιρεία εντάσσεται στην κατηγορία «μικρές οντότητες», με βάση τις τελευταίες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2024 και τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ», όπως ισχύει.

Η Εταιρεία τηρεί το διπλογραφικό λογιστικό σύστημα, και συντάσσει μέχρι και τη χρήση 2024 Ισολογισμό, κατάσταση αποτελεσμάτων και προσάρτημα.

Τα βιβλία της Εταιρείας τηρούνται στην έδρα της.

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

Μας παραδόθηκε Ισολογισμός Κλάδου Εκμεταλλεύσεως Ακινήτων της Διασπώμενης Εταιρείας της περιόδου που έληξε την 31.12.2024, εφεξής «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού», η οποία συντάχθηκε από το Διαχειριστή αποκλειστικά για τις ανάγκες της διάσπασης κλάδου, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π. Επίσης έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και την «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 31/12/2024 της Διασπώμενης Εταιρείας, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) και αποκλειστικά για τις ανάγκες του μετασχηματισμού. Ειδικότερα στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού απεικονίζεται η υπό εξέταση πραγματική καθαρή περιουσία του κλάδου εκμεταλλεύσεως ακινήτων την ημερομηνία αυτή.

Δεν απαιτείται στην προκειμένη περίπτωση η εξέταση της γραπτής έκθεσης προς τους εταίρους της Διασπώμενης Εταιρείας, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 61 του Ν. 4601/2019, ούτε ενημέρωση των εταίρων σύμφωνα με την παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου, καθόσον οι εταίροι συμφωνούν εγγράφως να μην καταρτιστεί έκθεση ή να γίνει ενημέρωση. Το σχετικό έγγραφο συμφωνίας όλων των εταίρων, έχει θεωρηθεί μέσω gov , Επίσης, για τον προαναφερόμενο λόγο οι εταίροι συμφωνούν ότι δεν απαιτείται η εξέταση του σχεδίου σύμβασης διάσπασης από εμπειρογνώμονες κατά τα προβλεπόμενα στο Ν. 4601/2019.

Στη συνέχεια παραθέτονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 31.12.2024, όπως αυτές προκύπτουν από την «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» που συντάχθηκε για τις ανάγκες της διάσπασης κλάδου.

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 31.12.2024

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31/12/2024
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	283.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	283.000,00
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Λοιπές Απαιτήσεις	283,23
Σύνολο Λοιπών απαιτήσεων	283,23
Σύνολο κυκλοφορούντων	283,23
Σύνολο ενεργητικού	283.283,23
ΠΑΘΗΤΙΚΟ	31/12/2024
Καθαρή θέση	
Σύνολο (Διαφορά Ενεργητικού Παθητικού)	275.591,00
Σύνολο καθαρής θέσης	275.591,00
Υποχρεώσεις	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Εμπορικές υποχρεώσεις	6.787,02
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	905,21
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	7.692,23
Σύνολο Υποχρεώσεων	7.692,23
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	283.283,23

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

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

- Νομιμοποιητικά έγγραφα της Διασπώμενης Εταιρείας.
- Τη Λογιστική Κατάσταση του διασπώμενου κλάδου της περιόδου που έληξε την 31.12.2024.
- Υποστηρικτικά αρχεία με τους υπολογισμούς της επιμέτρησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της συνταχθείσας «Λογιστικής Κατάστασης του διασπώμενου κλάδου» της 31.12.2024.
- Μητρώο Παγίων της 31.12.2024.
- Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τελευταίας χρήσης.
- Έκθεση Πιστοποιημένου Εκτιμητή για την αξία του ακινήτου την 31.12.2024.
- Δανειακές συμβάσεις τραπεζών.
- Επιβεβαιωτικές επιστολές.
- Επιστολή δικηγόρου.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της Διοίκησης.

Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Διασπώμενης Εταιρείας

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την καθαρή περιουσία του κλάδου, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του που περιλαμβάνονται στη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 31.12.2024, με την αξία της περιουσίας του κλάδου ως σύνολο, αφού προηγουμένως προσδιορίστηκε η αξία των επιμέρους περιουσιακών του στοιχείων και των υποχρεώσεων, με την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητας. Η καθαρή περιουσία του κλάδου την 31.12.2024, είναι αυτή η οποία προκύπτει όταν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των υποχρεώσεων την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις μεθόδους οι οποίες αναφέρονται στη συνέχεια.

Τα ακίνητα της Εταιρείας εκτιμήθηκαν από πιστοποιημένους εκτιμητές ακινήτων.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού κατά την 31.12.2024.
2. Μελέτη του συνόλου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Διασπώμενης Εταιρείας της τελευταίας χρήσης που έληξε την 31.12.2024.
3. Μελέτη του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π βάσει του οποίου η Διασπώμενη Εταιρεία συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές.
4. Επισκόπηση λοιπών επιχειρηματικών πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της Διασπώμενης Εταιρείας κατά την 31.12.2024.
5. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της Διασπώμενης Εταιρείας, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του.
6. Επισκόπηση των πρακτικών του Διαχειριστή, και Πρακτικών των Εταίρων της Διασπώμενης Εταιρείας.
7. Επισκόπηση των βασικών συμβάσεων.

Περιουσία Διασπώμενου Κλάδου

Η περιουσία της Διασπώμενου Κλάδου προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτού, κατά την **31.12.2024**, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των συνολικών υποχρεώσεων της συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων.

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με τις αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 31.12.2024, καθώς τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για την εκτίμησή μας και την εκτίμηση της αξίας τους από εμάς:

IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
<p>Ενεργητικό</p> <p>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</p> <p>Ενσώματα πάγια</p> <p>Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή</p> <ul style="list-style-type: none"> • Αφορά μία διώροφη υπό κατασκευή κατοικία με σοφίτα και υπόγειο χώρο, συνολικής επιφάνειας 266,18 τ.μ. επί της οδού Πηλίου 8 στο Βόλο. <ul style="list-style-type: none"> - Αποκτήθηκε το έτος 2021, με το υπ' αριθμ. 2863/23-11-2021 συμβολαιογραφικό έγγραφο της Συμβολαιογράφου Βόλου ΜΑΡΙΑ Γ. ΣΥΡΙΒΕΛΗ και μεταγράφηκε στο υποθηκοφυλακείο Βόλου. Το οικόπεδο έχει δηλωθεί στο κτηματολόγιο με ΚΑΕΚ 350241505021 / 0 / 0 και αποκτήθηκε με τίμημα αγοράς ευρώ 45.000. - Έχει καταχωρηθεί στο μητρώο παγίων. - Έχει δηλωθεί στο Ε9 τ.μ. 226,37. - Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ. 226,37. - Από το πιστοποιητικό του υποθηκοφυλακείου προκύπτει ότι είναι ελεύθερο εμπράγματων βαρών. - Αριθμός οικοδομικής άδειας 439364. - Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 108.498,33. - Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 170.000. • Αφορά μία ισόγεια οικοδομή με υπόγειο, σοφίτα και εξωτερική αποθήκη επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως 56 στην Ευξεινούπολη του Αλμυρού Μαγνησίας. <ul style="list-style-type: none"> - Αποκτήθηκε το έτος 2022, με το υπ' αριθμ. 3209/20-07-2022 συμβολαιογραφικό έγγραφο της Συμβολαιογράφου Αλμυρού ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΣΠ. ΔΡΑΚΟΥ και μεταγράφηκε στο υποθηκοφυλακείο Αλμυρού. Το οικόπεδο έχει δηλωθεί στο κτηματολόγιο με ΚΑΕΚ 350320430000173134 και αποκτήθηκε με τίμημα αγοράς ευρώ 22.000. - Έχει καταχωρηθεί στο μητρώο παγίων. - Έχει δηλωθεί στο Ε9 τ.μ. 720. - Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ. 720. - Από το πιστοποιητικό του υποθηκοφυλακείου προκύπτει ότι είναι ελεύθερο εμπράγματων βαρών. - Αριθμός οικοδομικής άδειας 588354. - Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 100.149,44. - Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 113.000. • Παραδοχές πιστοποιημένου εκτιμητή: <ul style="list-style-type: none"> - Θεωρείται ότι οι τίτλοι είναι καλοί και διαπραγματεύσιμοι και ότι τα εκτιμώμενα ακίνητα είναι ελεύθερα δουλείας, περιοριστικών συμβάσεων, διεκδικήσεων ή επαχθών όρων - Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ.) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθούν πιθανοί παράγοντες μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά & γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής. Επίσης, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για στατική επάρκεια, μόνωση και Η/Μ εγκαταστάσεις. - Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από τις πωλήσεις των ακινήτων. <p>Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 283.000,00.</p>	283.000,00	283.000,00
Σύνολο	283.000,00	283.000,00

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του κλάδου εκμεταλλεύσεως ακινήτων της εταιρείας «NXCOTE I.K.E.»

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	283.000,00	283.000,00
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Λοιπές Απαιτήσεις	283,23	283,23
Το ανωτέρω ποσό αφορά προκαταβολή σε προμηθευτή Επιβεβαιώσαμε το υπόλοιπο ως εξής: ✓ Με επιστολή από τον προμηθευτή η οποία στάλθηκε απευθείας σε εμάς. Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 283,23.		
Σύνολο	283,23	283,23
Σύνολο κυκλοφορούντων	283,23	283,23
<u>Σύνολο Ενεργητικού</u>	283.283,23	283.283,23
<u>Υποχρεώσεις</u>		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές υποχρεώσεις	6.787,02	6.787,02
Αφορά τις εμπορικές υποχρεώσεις (ανοιχτά υπόλοιπα προμηθευτών) κατά την 31.12.2024, όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Λογιστικού Μετασχηματισμού. Επιβεβαιώσαμε τα υπόλοιπα ως εξής: ✓ Με επιστολές από τους προμηθευτές οι οποίες στάλθηκαν απευθείας σε εμάς. ✓ Με καρτέλες των προμηθευτών Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν διαπιστώσαμε ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής των υποχρεώσεων. Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 6.787,02.		
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	905,21	905,21
Το ποσό αυτό αφορά υποχρεώσεις προς τον οργανισμό κοινωνικής ασφάλισης ΕΦΚΑ από εισφορές οικοδομοτεχνικών ενσήμων, όπως προκύπτουν από τις δηλώσεις. Η οικοδομή στην Πηλίου 8, έχει Α.Μ.Ε./Α.Μ.Ο.Ε. 9317607972 και δεν υπάρχουν υποχρεώσεις προς τον ΕΦΚΑ. Η οικοδομή στην Εθνικής Αντιστάσεως 56, έχει Α.Μ.Ε./Α.Μ.Ο.Ε. 9318236700 και οι υποχρεώσεις προς τον ΕΦΚΑ ανέρχονται σε ποσό ευρώ 905,21. Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει ✓ των υποβληθεισών δηλώσεων ΑΠΔ ✓ των καταβολών για την εξόφλησή τους σε επόμενη περίοδο με τα αντίστοιχα αντίγραφα τραπεζικών λογαριασμών όψεως Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων σε ασφαλιστικούς οργανισμούς στο ποσό των ευρώ 905,21.		
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	7.692,23	7.692,23
Σύνολο υποχρεώσεων	7.692,23	7.692,23
Σύνολο προβλέψεων και υποχρεώσεων	7.692,23	7.692,23

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του κλάδου εκμεταλλεύσεως ακινήτων της εταιρείας «NXC CODE I.K.E.»

V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Κατόπιν της εκτίμησης της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του κλάδου εκμεταλλεύσεως ακινήτων της Εταιρείας τα συνολικά μεγέθη αυτών διαμορφώνονται ως εξής:

Σύνολο Ενεργητικού	ευρώ	283.283,23
Μείον: Σύνολο Προβλέψεων και υποχρεώσεων	ευρώ	7.692,23
Καθαρή Θέση την 31/12/2024	ευρώ	<u>275.591,00</u>
Στρογγυλοποιημένη Καθαρή Θέση την 31/12/2024	«	<u>276.000,00</u>

Επομένως η καθαρή αξία του κλάδου εκμεταλλεύσεως ακινήτων της Διασπώμενης Εταιρείας κατά την 31.12.2024 εκτιμάται στο ποσό των διακοσίων εβδομήντα έξι χιλιάδων ευρώ (276.000,00).

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης του διασπώμενου κλάδου, είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία κρίνουμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.
2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της Έκθεσής μας, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της έκθεσης, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτήν, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.
3. Δε διενεργήσαμε έλεγχο των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δε διενεργήσαμε 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 διενεργήθηκαν. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα

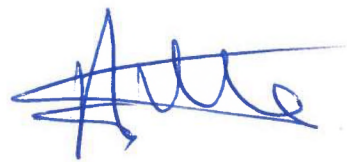
συμπεράσματά μας σχετικά με την εκτίμηση της αξίας του διασπώμενου κλάδου, βασίζονται στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία θα τέθηκαν υπόψη μας και η προσέγγισή τους έγινε στη βάση ενός επιπέδου σημαντικότητας.

4. Τα συμπεράσματα, τα οποία διατυπώνονται στην Έκθεσή μας, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εκτίμησης της αξίας του διασπώμενου κλάδου και 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 μερικής διάσπασης 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 μερικής διάσπασης και δεν σχετίζονται με αυτήν, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.
6. Σε συνέχεια του σημείου (3) ανωτέρω, η εργασία που διενεργήσαμε, 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 παρούσα Έκθεση, υποβάλλεται στη δημοσιότητα του άρθρου 13 του Ν. 4548/2018 με μέριμνα των ενδιαφερομένων, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του ίδιου νόμου και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών, στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Διασπώμενης Εταιρείας.

Αθήνα, 14 Οκτωβρίου 2025



ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ Χ. ΣΑΜΙΩΤΗΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 37321



ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ Γ. ΡΟΥΣΑΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 26511

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125