

## ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΕΡΙΚΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ

Της εταιρίας με την επωνυμία «ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΩΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ » με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ.) 009612201000, με εισφορά του κλάδου «ΑΚΙΝΗΤΩΝ» στη υφιστάμενη εταιρεία ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019, του Ν.Δ.1297/1972 και του Ν. 4548/2018.

Η ΙΚΕ, ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΩΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ,η διασπώμενη ,εκπροσωπούμενη από τον Διαχειριστή αυτής ΙΩΑΝΝΗ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥΣ ΚΑΡΑΜΠΕΛΑ, και η Ανώνυμη Εταιρεία ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» ,η επωφελούμενη, εκπροσωπούμενη από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο αυτής ΙΩΑΝΝΗ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥΣ ΚΑΡΑΜΠΕΛΑ,αποφάσισαν κατά τις συνεδριάσεις των οργάνων τους στις 10-11-2014 την έναρξη της διαδικασίας μερικής διάσπασης της πρώτης από αυτές με απορρόφηση του κλάδου ακινήτων από την δεύτερη με βάση τις διατάξεις του Ν.Δ.1297/1972 ,του άρθρου 74 του Ν. 4601/2019, του Ν.4548/2018.

Προς τούτο στην Αθήνα σήμερα 22-11-2024, στα γραφεία της διασπώμενης ,μεταξύ των ως άνω εταιρειών ,όπως αυτές εκπροσωπούνται νόμιμα για την υπογραφή του παρόντος και συγκεκριμένα η μεν διασπώμενη από τον Διαχειριστή αυτής ΙΩΑΝΝΗ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥΣ ΚΑΡΑΜΠΕΛΑ, δυνάμει της από 10-11-2024 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης της,η δε επωφελούμενη δυνάμει της από 10-11-2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της ,υπογράφεται το παρόν

Σχέδιο Σύμβασης Μερικής Διάσπασης το οποίο συντάχθηκε από τις διοικήσεις των δύο εταιρειών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 59 του ν.4601/2019 και το οποίο θα υποβληθεί προς έγκριση από τους εταίρους της μερικώς διασπώμενης Εταιρείας και τους μετόχους της επωφελούμενης εταιρείας ,σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 66 του Ν. 4601/2019.

Μερικώς Διασπώμενη Εταιρεία: Η Εταιρεία με την επωνυμία «ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΩΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ » η οποία έχει έδρα στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Ιωσηφ των Ρογων αριθμός 11 στην Αθήνα Αττικής, έχει Αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 009612201000 και εκπροσωπείται νόμιμα από τον Διαχειριστή της Εταιρείας κύριο Ιωάννη Καράμπελα, με Αριθμό Δελτίου Ταυτότητας Χ 090406 και ΑΦΜ 104343710 δυνάμει της από 10-11-2024 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης της (εφεξής η «Διασπώμενη Εταιρεία»).

Επωφελούμενη Εταιρεία: Η Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «ΓΡΑΦΕΙΟ ΚΑΡΑΜΠΕΛΑ». ΕΔΡΑ: ΑΘΗΝΑ, ΑΡ.ΓΕΜΗ : 65410803000

ΑΦΜ: 997519933

η οποία θα εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού ΕΡΕΧΘΕΙΟΥ 22 και εκπροσωπείται νόμιμα από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας κύριο Ιωάννη Καράμπελα, με Αριθμό Δελτίου Ταυτότητας Χ 090406 και ΑΦΜ 104343710 (εφεξής η «Επωφελούμενη Εταιρεία»).

Διαδικασία Μερικής Διάσπασης (εφεξής η «Διάσπαση»): Η μερική διάσπαση θα πραγματοποιηθεί μεταβιβάζοντας σε μία υφιστάμενη ανώνυμη εταιρεία (Επωφελούμενη Εταιρεία), τα ενεργητικά και παθητικά περιουσιακά στοιχεία του κλάδου ακινήτου, έναντι απόδοσης στους μετόχους της Διασπώμενης Εταιρείας μετοχών της επωφελούμενης Εταιρείας κατ' αναλογία (pro rata) της συμμετοχής τους στην Διασπώμενη Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 56, των άρθρων 58 – 74 και των άρθρων 83 – 87 του Ν. 4601/2019,

Εισφερόμενος κλάδος (εφεξής ο «Κλάδος»): Ο Κλάδος δραστηριότητας που θα μεταβιβαστεί από την διασπώμενη στην επωφελούμενη συνίσταται στον κλάδο ΑΚΙΝΗΤΩΝ που περιλαμβάνει την εκμετάλλευση και η αξιοποίηση για τουριστικό ή μη σκοπό, πάσης φύσεως οικοπέδων και ακινήτων, την εκμίσθωση και η διαχείριση ιδιοκτητών ή μισθωμένων ακινήτων, την ανέγερση και εκμετάλλευση οικοδομών, τουριστικών καταλυμάτων καθώς και την πραγματοποίηση αγοραπωλησιών ακινήτων. Το σύνολο των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού του Κλάδου, αποτυπώνονται στη Λογιστική Κατάσταση κατά την 31-10-2024 και στην Έκθεση Αποτίμησης του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα του παρόντος, σύμφωνα με τα κατωτέρω ειδικότερα οριζόμενα.

Λογιστική Κατάσταση και Έκθεση Αποτίμησης: Ημερομηνία της Λογιστικής Κατάστασης του Κλάδου, βάσει της από 10/11/2024 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης της της Διασπώμενης Εταιρείας, ορίστηκε η 31/10/2024. Τα ενεργητικό και το παθητικό του Κλάδου βάσει του οποίου έχει καταρτιστεί η Λογιστική Κατάσταση έχει αποτιμηθεί από την ελεγκτική εταιρία με την επωνυμία IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.» με Α.Μ. ΕΛΤΕ 51, η οποία όρισε τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές κ.κ. Πάνο Καβελλάρη με Α.Μ. ΕΛΤΕ 1312 και Ιωάννη Αρκουλή με Α.Μ. ΕΛΤΕ 2267 και περιγράφεται αναλυτικά σε Έκθεση Αποτίμησης που έχει καταρτιστεί βάσει του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 που επισυνάπτεται στο παρόν ως ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 και αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο του παρόντος.

Οικονομικά στοιχεία-Μετοχικό κεφάλαιο-Σχέση Ανταλλαγής: Το κεφάλαιο της διασπώμενης εταιρίας σήμερα ανέρχεται στο ποσό των διακοσίων ενενήντα δυο χιλιάδων (292.000,00) Ευρώ

αποτελούμενο από κεφαλαιουχικές εισφορές διαιρούμενο συνολικά σε διακοσίων ενενήντα δύο χιλιάδες (292.000) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας ενός (1) ευρώ το καθένα .

Η μετοχική σύνθεση της Διασπώμενης Εταιρείας είναι η ακόλουθη:

M & A ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ , » η οποία εδρεύει επί της οδού Α.Ζίνη 14 Αθήνα . με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 156634801000 και Α.Φ.Μ. 801429500. Είναι κάτοχος διακοσίων ενενήντα δυο χιλιάδων (292.000) εταιρικών μεριδίων, αξίας ενός ευρώ (1,00) το καθένα συμμετέχοντας με ποσοστό 100% επί του εταιρικού κεφαλαίου της Διασπώμενης Εταιρείας.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης Εταιρείας θα αυξηθεί κατά το ποσό που αντιστοιχεί στην εύλογη εμπορική αξία του εισφερόμενου κλάδου η οποία ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 901.744,56 όπως αυτή προκύπτει από την Έκθεση Αποτίμησης , ενώ η Επωφελούμενη Εταιρεία υποχρεούται στην έκδοση ονομαστικών μετοχών προς την μοναδική εταίρο της Διασπώμενης Εταιρείας, με βάση την αναλογία (pro rata) του ποσοστού συμμετοχής των εταίρων στο εταιρικό κεφάλαιο της Διασπώμενης Εταιρείας. Το ονομαστικό μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης Εταιρείας θα διαμορφωθεί στο ποσό των 926.000 και θα διαιρείται σε 3.704.000 χιλιάδες (3.704.000) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας είκοσι πέντε λεπτών του ευρώ (0,25 €) εκάστη. Η διαφορά μεταξύ της αξίας του Κλάδου και του μετοχικού κεφαλαίου της Επωφελούμενης Εταιρείας από 744,56 θα αχθεί στο λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων της Επωφελούμενης Εταιρείας «Υπεραξία Ακινήτων Ν.Δ.1297/72».

Η σχέση ανταλλαγής του εταίρου της Διασπώμενης Εταιρείας προς τις μετοχές της Επωφελούμενης Εταιρείας που θα λάβει ως μοναδικός εταίρος της Διασπώμενης Εταιρείας, η οποία θεωρείται δίκαιη και εύλογη , ορίζεται σε ένα (1) προς 12,3424658, ήτοι για κάθε μερίδιο που κατέχει ο εταίρος της Διασπώμενης Εταιρείας θα λάβει 12,3424658 μετοχές που θα εκδώσει η Επωφελούμενη Εταιρεία με την ολοκλήρωση της Διάσπασης.

Επισημαίνεται ότι μετά την ολοκλήρωση της Διάσπασης η καθαρή θέση της Διασπώμενης Εταιρείας θα αποτυπώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της εταιρικής νομοθεσίας που διέπουν τα στοιχεία της καθαρής θέσης όπως ορίζει η διάταξη της παραγράφου 5 του άρθρου 56 Ν. 4601/2019).

Δημοσίευση του Σχεδίου Σύμβασης Μερικής Διάσπασης: Το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Μερικής Διάσπασης θα καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ και θα δημοσιευθεί στον διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Ν. 3419/2005 και στην ιστοσελίδα της Διασπώμενης Εταιρείας, ένα τουλάχιστον μήνα πριν από την ημερομηνία συνεδρίασης της γενικής συνέλευσης των εταίρων της Διασπώμενης Εταιρείας και των μετόχων της επωφελούμενης εταιρείας ,κατά την

οποία θα ληφθεί απόφαση έγκρισης του σχεδίου σύμβασης μερικής διάσπασης, σύμφωνα με την διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 60 του Ν. 4601/2019.

Διαθεσιμότητα εγγράφων για εξέταση από τους εταιρους: Οι μέτοχοι της Διασπώμενης Εταιρείας βάσει του άρθρου 63 του Ν. 4601/2019 θα έχουν το δικαίωμα να λάβουν γνώση στην έδρα της Διασπώμενης Εταιρείας του Σχεδίου Σύμβασης Μερικής Διάσπασης και των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις αναφορικά με την κατάρτιση της έκθεσης του άρθρου 61 του Ν. 4601/2019 (λεπτομερής έκθεση και ενημέρωση για την διάσπαση), της έκθεσης άρθρου 62 του Ν. 4601/2019 (εξέταση του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης από εμπειρογνώμονες), της διαθεσιμότητας των εγγράφων που ορίζουν οι διατάξεις των περιπτώσεων γ', δ' και ε' της παραγράφου 1 του άρθρου 63 του Ν. 4601/2019, καθώς και οι διατάξεις της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου 59 περί τεκμηρίωσης του κριτηρίου στο οποίο βασίζεται η σχέση ανταλλαγής, διότι δεν απαιτείται η τήρηση των ανωτέρω διατάξεων λόγω της διανομής στους εταιρους της Διασπώμενης Εταιρείας των μετοχών της Επωφελούμενης Εταιρείας κατ' αναλογία της συμμετοχής τους στην Διασπώμενη Εταιρεία

Διατυπώσεις παράδοσης στους Εταίρους της Διασπώμενης Εταιρείας των νέων μετοχών που θα εκδώσει η Επωφελούμενη Εταιρεία: Εντός των προβλεπόμενων εκ του νόμου προθεσμιών και σε κάθε περίπτωση αμέσως μετά την καταχώριση της εγκριτικής απόφασης της Διάσπασης από τις αρμόδιες αρχές, η Επωφελούμενη Εταιρεία θα προβεί στις απαραίτητες ενέργειες προκειμένου οι εταίροι της Διασπώμενης Εταιρείας να εγγραφούν στο βιβλίο μετόχων της Επωφελούμενης Εταιρείας. Η Επωφελούμενη Εταιρεία θα μεριμνήσει επίσης για την έκδοση μετοχικών τίτλων κυριότητας των εταίρων της Διασπώμενης Εταιρείας, οι οποίοι θα παραδοθούν από το νόμιμο εκπρόσωπο της Επωφελούμενης Εταιρείας προς το νόμιμο εκπρόσωπο της Διασπώμενης Εταιρείας, προκειμένου ο τελευταίος να τους παραδώσει στους μετόχους της τελευταίας.

Πράξεις της διασπώμενης εταιρείας μετά την ημερομηνία της Λογιστικής κατάστασης . Από 1-11-2024 ,ήτοι την επόμενη ημέρα της κατάρτισης της Λογιστικής Κατάστασης βάσει της οποίας γίνεται η Διάσπαση και μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Διάσπασης και τη σύσταση της Επωφελούμενης Εταιρείας, όλες οι πράξεις και συναλλαγές που θα γίνουν από την Διασπώμενη Εταιρεία και θα αφορούν τον Κλάδο, θα θεωρούνται από λογιστική άποψη ότι γίνονται στο όνομα και για λογαριασμό της διασπώμενης Εταιρείας, σε εφαρμογή της διατάξεως της περίπτωσης ε' της παραγράφου 2 του άρθρου 59 του Ν. 4601/2019. Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού του Κλάδου της Διασπώμενης Εταιρείας, όπως αυτά εμφανίζονται

στην Έκθεση Αποτίμησης και όπως θα διαμορφωθούν μέχρι την ολοκλήρωση της μερικής διάσπασης, θα μεταφερθούν ως στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Επωφελούμενης Εταιρείας.

Δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Επωφελούμενης Εταιρείας: Η ημερομηνία από την οποία οι εταίροι της Διασπώμενης Εταιρείας, οι οποίοι θα καταστούν μέτοχοι της Επωφελούμενης Εταιρείας συνεπεία της Μερικής Διάσπασης, θα έχουν δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη θα είναι η ημερομηνία ολοκλήρωσης της Διάσπασης.

Έγκριση της Μερικής Διάσπασης από την Γενική Συνέλευση: Η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των εταίρων της Διασπώμενης Εταιρείας που θα εγκρίνει την Μερική Διάσπαση και το καταστατικό της Επωφελούμενης Εταιρείας σε εφαρμογή της διατάξεως της παραγράφου 3 του άρθρου 74 του Ν. 4601/2019 καθώς επίσης και η Σύμβαση Μερικής Διάσπασης η οποία θα περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, θα υποβληθούν στις διατυπώσεις δημοσιότητας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 68 του Ν. 4601/2019.

Ολοκλήρωση της Μερικής Διάσπασης: Η Μερική Διάσπαση ολοκληρώνονται κατά τον χρόνο καταχώρισης της συμβολαιογραφικής πράξης διάσπασης της Διασπώμενης Εταιρείας και της τροποποίησης καταστατικού της Επωφελούμενης Εταιρείας στο Γ.Ε.ΜΗ., μαζί με την σχετική εγκριτική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, βάσει των διατάξεων του άρθρου 68, των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 69, της παραγράφου 1 του άρθρου 70 του Ν. 4601/2019.

Αποτελέσματα Διάσπασης: Από την ημερομηνία καταχώρισης στο Γ.Ε.ΜΗ σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, επέρχονται αυτοδίκαια σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρο 70 του Ν. 4601/2019, τόσο μεταξύ της μερικώς Διασπώμενης Εταιρείας και της Επωφελούμενης Εταιρείας όσο και έναντι τρίτων, τα εξής αποτελέσματα:

- α) Η Επωφελούμενη Εταιρεία υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της περιουσίας (ενεργητικό και παθητικό) του συγκεκριμένου Κλάδου που της μεταβιβάζεται, όπως αυτή αποτυπώνεται στη Λογιστική Κατάσταση και όπως θα έχει διαμορφωθεί έως την ολοκλήρωση της Μερικής Διάσπασης, δηλαδή το σύνολο των δικαιωμάτων, των υποχρεώσεων και γενικά των έννομων σχέσεων της Μερικώς Διασπώμενης Εταιρείας, περιλαμβανόμενων των διοικητικών αδειών που έχουν εκδοθεί υπέρ της τελευταίας και αφορούν τον Κλάδο που αναλυτικά περιγράφεται στον παρόν Σχέδιο Σύμβασης Μερικής Διάσπασης,
- β) Οι Εταίροι της Μερικώς Διασπώμενης Εταιρείας γίνονται μέτοχοι της Επωφελούμενης Εταιρείας λαμβάνοντας μετοχές της τελευταίας κατά την αναλογία (prorata) της συμμετοχής τους στο εταιρικό κεφάλαιο της Μερικώς Διασπώμενης Εταιρείας.

- γ) Η Μερικώς Διασπώμενη Εταιρεία συνεχίζει κανονικά τη λειτουργία και την εν γένει δραστηριότητά της ως προς το σύνολο των δικαιωμάτων, υποχρεώσεων και γενικά έννομων σχέσεων της, περιλαμβανομένων των διοικητικών αδειών που έχουν εκδοθεί υπέρ αυτής, πλην αυτών που σχετίζονται με τον Κλάδο που προβλέπεται στο παρόν Σχέδιο Σύμβασης Μερικής Διάσπασης και μεταβιβάζεται στην Επωφελούμενη Εταιρεία.
- δ) Οι εκκρεμείς δίκες που σχετίζονται με τον Κλάδο που προβλέπεται στο παρόν Σχέδιο Σύμβασης Μερικής Διάσπασης και μεταβιβάζεται στην Επωφελούμενη Εταιρεία συνεχίζονται αυτοδίκαια και χωρίς καμία άλλη διατύπωση από την Επωφελούμενη Εταιρεία, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών λόγω της μερικής διάσπασης και χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε δήλωση ή διατύπωση για την επανάληψη ή την συνέχισή τους.

Φορολογικό καθεστώς: Η Διάσπαση θα διέπεται από τις διατάξεις του Ν.Δ.1297/1972. Με την επιφύλαξη της τήρησης των υποχρεώσεων που προβλέπονται στις διατάξεις των άρθρων του Ν.Δ.1297/1972, δυνάμει των οποίων πραγματοποιείται η παρούσα Διάσπαση, η εισφορά και η μεταβίβαση στοιχείων ενεργητικού ή παθητικού ή άλλων δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, και κάθε εμπράγματος ή ενοχικού δικαιώματος, η σχέση συμμετοχής των μετόχων στο κεφάλαιο της Επωφελούμενης Εταιρείας, κάθε άλλη συμφωνία ή πράξη που απαιτείται, καθώς και η μεταγραφή των σχετικών πράξεων, απαλλάσσεται από κάθε φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή οιοδήποτε άλλου τέλους υπέρ του Δημοσίου ως και εισφοράς ή δικαιώματος υπέρ οιοδήποτε τρίτου.

Ιδιαίτερα πλεονεκτήματα και δικαιώματα σύμφωνα με τις διατάξεις των περιπτώσεων στ' και ζ' της παραγράφου 2 του άρθρου 59 του Ν. 4601/2019:

Δεν παρέχονται.

#### Τελικές διατάξεις

Οι εταιρείες θα συμμορφωθούν με το σύνολο των διατάξεων του νόμου και του παρόντος ΣΣΜΔ και θα τηρήσουν όλες τις διατυπώσεις που προβλέπει η κείμενη νομοθεσία, θα προβούν δε σε κάθε αναγκαία ενέργεια, διατύπωση ή ειδικό τύπο που τυχόν απαιτείται για την μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων της διασπώμενης που αφορούν τον κλάδο ακινήτων στην επωφελούμενη, προκειμένου να έχουν ισχύ οι μεταβιβάσεις αυτές έναντι τρίτων.

Σε πίστωση των ανωτέρω συνεται γη το παρόν Σχέδιο Σύμβασης μερικής και υπογράφεται νομίμως από τους νόμιμους εκπροσώπους της διασπώμενης και της επωφελούμενης ως ακολούθως.

Αθήνα 22 Νοεμβρίου 2024

Για την Διασπωμένη εταιρεία

Ιωάννης Καράμπελας

---

Για τη επωφελουμένη εταιρεία

Ιωάννης Καραμπελας'

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ) 31/10/2024  
ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ «ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ  
«ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΩΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Ποσά σε Ευρώ

ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ) 31/10/2024 ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ «ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΩΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»	
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>	<b><u>31/10/2024</u></b>
<b><u>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</u></b>	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	288.003,08
<b>Σύνολο</b>	<b>288.003,08</b>
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσ. στοιχείων</b>	<b>288.003,08</b>
<b><u>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</u></b>	
<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές</b>	
Εμπορικές απαιτήσεις	2.738,28
Λοιπές απαιτήσεις	39,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	75,54
<b>Σύνολο</b>	<b>2.852,82</b>
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσ. στοιχείων</b>	<b>2.852,82</b>
<b><u>Σύνολο ενεργητικού</u></b>	<b><u>290.855,90</u></b>

<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>	
<b><u>Καθαρή θέση</u></b>	
Διαφορά Ενεργητικού – Υποχρεώσεων του Κλάδου	258.476,89
<b>Σύνολο</b>	<b>258.476,89</b>
<b><u>Σύνολο καθαρής θέσης</u></b>	<b>258.476,89</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	
Εμπορικές υποχρεώσεις	8.427,68
Λοιπές υποχρεώσεις	23.951,33
<b>Σύνολο</b>	<b>32.379,01</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>32.379,01</b>
<b><u>Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων</u></b>	<b>290.855,90</b>

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2**

**ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ**

**Ε Κ Θ Ε Σ Η ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ**

**ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ**

**ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ**

**ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ «ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ΤΗΣ ΔΙΑΣΠΩΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

**«ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Αρ. ΓΕΜΗ: 009612201000)**

**ΒΑΣΕΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΗΣ 31/10/2024 ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ**

**ΕΙΣΦΟΡΑ ΤΟΥ ΣΤΗΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ «ΓΕΩΡΓΙΟΣ**

**ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ**

**ΛΟΓΙΣΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» (Αρ.**

**ΓΕΜΗ: 065410803000)**

**ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΜΕΡΙΚΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ**

**ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4601/2019 ΚΑΙ ΤΟΥ Ν.Δ. 1297/72**

**ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2024**



## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

α/α	Περιγραφή	Σελ.
<b>1</b>	<b>Εντολή, αντικείμενο της έκθεσης και περιορισμός χρήσης</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Δομή της έκθεσης αποτίμησης</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Η Διασπώμενη Εταιρεία «ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»</b>	<b>4</b>
3.1	Ίδρυση-Έδρα-Σκοπός	4
3.2	Εταιρικό κεφάλαιο	5
3.3	Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η αποτίμηση	5
<b>4</b>	<b>Αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου Ακινήτων της Διασπώμενης εταιρείας</b>	<b>6</b>
4.1	Ενεργητικό	7
4.2	Παθητικό	11
<b>5</b>	<b>Συμπέρασμα</b>	<b>14</b>
	Παράρτημα – Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμός Μετασχηματισμού) της 31/10/2024	16

## **Εντολή, αντικείμενο της έκθεσης και περιορισμός χρήσης**

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε ακολούθως σχετικής εντολής της διοίκησης της εταιρείας «ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (στο εξής και: «Εταιρεία» ή «Διασπώμενη») με αριθμό ΓΕΜΗ 009612201000 και ΑΦΜ 997889888, με την οποία μας γνωστοποιήθηκε η απόφασή της για τον ορισμό της ελεγκτικής εταιρείας «IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.» με Α.Μ. ΕΛΤΕ 51, η οποία όρισε τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές κ.κ. Πάνο Καβελλάρη με Α.Μ. ΕΛΤΕ 1312 και Ιωάννη Αρκουλή με Α.Μ. ΕΛΤΕ 2267 (στο εξής και: «Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές» ή «Αποτιμητές»), ως Αποτιμητές της παρ.3 του άρθρου 17 Ν.4548/2018 προκειμένου να αποτιμήσουν την αξία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων και ως εκ τούτου να προσδιορίσουν την καθαρή θέση του κλάδου «Ακινήτων» της Εταιρείας κατά την 31/10/2024, με σκοπό την εισφορά του στην υφιστάμενη εταιρεία «ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» (Αρ. ΓΕΜΗ: 065410803000) (στο εξής και: «Επωφελούμενη») στα πλαίσια Μερικής Διάσπασης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του Ν.Δ. 1297/1972.

Η εργασία με βάση την οποία συντάχθηκε η παρούσα έκθεση, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, και ως εκ τούτου δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω στα πλαίσια του Ν.4601/2019.

Η παρούσα έκθεση σχολιάζει, αποκλειστικά στα πλαίσια των παρουσών συνθηκών, τα θέματα που αναφέρονται σε αυτή, απευθύνεται μόνο στη Διοίκηση και στη Γενική συνέλευση των εταίρων της Διασπώμενης εταιρείας «ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» για την εκπλήρωση των υποχρεώσεών της που απορρέουν από το Ν. 4601/2019 για την ολοκλήρωση του εν λόγω μετασχηματισμού και δεν επεκτείνεται σε άλλα θέματα, ούτε μπορεί να χρησιμοποιηθεί για

άλλο σκοπό. Δεν επιτρέπεται η διανομή της παρούσας έκθεσης σε τρίτους χωρίς την προηγούμενη γραπτή εξουσιοδότηση της IG AUDIT, με εξαίρεση τους αποδέκτες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση του μετασχηματισμού.

Η χρήση και εξαγωγή συμπερασμάτων από οποιοδήποτε τρίτο μέρος, καθώς και η λήψη αποφάσεων με βάση την παρούσα έκθεση αποτελούν αποκλειστική ευθύνη αυτών που θα την χρησιμοποιήσουν. Ως εκ τούτου η «IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.» περιλαμβανομένων των partners, των συνεργατών και του προσωπικού της δεν φέρουν καμία ευθύνη για ζημιές, που μπορεί να προκύψουν σε οποιοδήποτε μέρος, σαν αποτέλεσμα αποφάσεων που θα ληφθούν με βάση την παρούσα έκθεση.

### **Δομή της έκθεσης αποτίμησης**

Η παρούσα έκθεση αποτελείται από τις ακόλουθες τρεις επιμέρους ενότητες:

Στην πρώτη ενότητα (Κεφάλαιο 3) περιλαμβάνονται γενικές πληροφορίες για τη Διασπώμενη Εταιρεία «ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», το κεφάλαιο αυτής καθώς και αναφορά στα στοιχεία και πληροφορίες στα οποία βασίστηκε η έκθεσή μας.

Στην δεύτερη ενότητα (Κεφάλαιο 4) περιλαμβάνεται η περιγραφή και αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, ήτοι της καθαρής περιουσίας, του Κλάδου Ακινήτων της Διασπώμενης Εταιρείας κατά την 31/10/2024, για τη διενέργεια της οποίας χρησιμοποιήθηκε η Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμός Μετασχηματισμού) της 31/10/2024 (βλέπε Παράρτημα), η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις που προδιαγράφονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π.).

Στην τρίτη ενότητα (Κεφάλαιο 5) περιλαμβάνονται τα συμπεράσματα της εργασίας μας αναφορικά με την αποτίμηση της αξίας της καθαρής θέσης του Κλάδου Ακινήτων της Διασπώμενης Εταιρείας κατά την 31/10/2024.



## **Η Διασπώμενη Εταιρεία «ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

### **Ίδρυση – Έδρα – Σκοπός**

Η εταιρεία συστάθηκε στις 21/10/2010 και φέρει αριθμό μητρώου ΓΕΜΗ: 009612201000 και ΑΦΜ: 997889888

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στον Δήμο Αθηναίων επί της οδού ΙΩΣΗΦ ΡΩΓΩΝ 11

Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) έτη και λήγει 31/12/2063.

Σκοπός της εταιρείας είναι:

- Η εκμετάλλευση και αξιοποίηση οικοπέδου στο Μαυροβούνι Λακωνίας με την μορφή της εκμετάλλευσης τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, σύμφωνα με τις σχετικές προδιαγραφές και διαδικασίες που προβλέπονται στην αριθ. 530992/87 (ΦΕΚ 557/Β'/87) απόφαση του ΕΟΤ καθώς και σε λοιπές αποφάσεις προγραμμάτων.
- Η εκμετάλλευση και η αξιοποίηση για τουριστικό ή μη σκοπό, πάσης φύσεως οικοπέδων και ακινήτων. Η εκμίσθωση και η διαχείριση ιδιοκτητών ή μισθωμένων ακινήτων.
- Η ανέγερση και εκμετάλλευση οικοδομών, τουριστικών καταλυμάτων καθώς και
- Η πραγματοποίηση αγοραπωλησιών ακινήτων
- Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από φωτοβολταϊκά συστήματα
- Η διενέργεια, οργάνωση και ολοκλήρωση μεταφραστικών υπηρεσιών παντός είδους και σκοπού.
- Η διενέργεια, οργάνωση και ολοκλήρωση υπηρεσιών διερμηνέα παντός είδους και σκοπού.
- Η παροχή λογιστικών και φοροτεχνικών υπηρεσιών και αντίστοιχων συμβουλών σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή του ευρύτερου δημοσίου τομέα (υπηρεσίες Δημοσίου, νπδδ, ΟΤΑ κλπ), όπως ενδεικτικά η διεκπεραίωση των φορολογικών υποχρεώσεων, η ρύθμιση εκκρεμών φορολογικών υποθέσεων, η φορολογική υποστήριξη σε θέματα ακίνητης περιουσίας, αγοραπωλησιών και μεταβιβάσεων ακινήτων, η καθοδήγηση σε θέματα εφαρμογής των φορολογικών διατάξεων.
- Η ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας που αποσκοπούν στην επίτευξη των παραπάνω σκοπών, μπορεί να γίνεται στην Ελλάδα ή το Εξωτερικό είτε αυτοτελώς από την Εταιρεία, είτε σε συνεργασία οποιασδήποτε μορφής (ενδεικτικά ανάληψη αντιπροσωπειών οίκων του εσωτερικού και του εξωτερικού, ανταλλαγή τεχνονομίας, συμβάσεις joint ventures, συμμετοχή σε παραγωγικές και εμπορικές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες που υφίστανται ή πρόκειται να συσταθούν, εξαγορά και ίδρυση τέτοιων επιχειρήσεων) με φυσικά ή νομικά πρόσωπα της Ελλάδας ή της αλλοδαπής που έχουν συναφείς ή παρεμφερείς σκοπούς.

### **Εταιρικό κεφάλαιο**

Το εταιρικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε διακόσιες ενενήντα δύο χιλιάδες (€ 292.000,00) διαιρούμενο σε διακόσιες ενενήντα δύο χιλιάδες (292.000) εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) το καθένα.

### **Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η αποτίμηση**

Βάση της εργασίας μας, η οποία πραγματοποιήθηκε για την αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του Κλάδου Ακινήτων της Διασπώμενης Εταιρείας, αποτέλεσαν τα εξής:

#### **α) Η Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμός Μετασχηματισμού) της 31/10/2024**

Για το σκοπό του μετασχηματισμού η Εταιρεία συνέταξε την 31/10/2024 απογραφή για όλα τα στοιχεία του Ενεργητικού και του Παθητικού και στη συνέχεια προέβη στη σύνταξη Λογιστικής Κατάστασης (Ισολογισμού Μετασχηματισμού) του Κλάδου Ακινήτων της 31/10/2024 για τους σκοπούς της Μερικής Διάσπασης, στην οποία εμφανίζεται η γενικότερη περιουσιακή του κατάσταση.

#### **β) Διάφορες πληροφορίες**

Συλλογή πληροφοριών σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη και τη δραστηριότητα της Εταιρείας και του διασπώμενου Κλάδου Ακινήτων βάσει των τηρούμενων βιβλίων αυτής. Σημειώνεται ότι η Διασπώμενη Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά αρχεία (βιβλία) της βάσει των αρχών και κανόνων που προβλέπονται από την Ελληνική φορολογική νομοθεσία και τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

#### **γ) Καταχώρηση Απογραφής και Ισολογισμού Μετασχηματισμού**

Η αναλυτική απογραφή των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του αυτοτελούς κλάδου Ακινήτων κατά την 31/10/2024 έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014 και με βάση αυτή την απογραφή συντάχθηκε η Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμός Μετασχηματισμού) της 31/10/2024.

### **Αποτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου Ακινήτων της Διασπώμενης εταιρείας**

Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του Κλάδου Ακινήτων της Διασπώμενης Εταιρείας, όπως αυτά εμφανίζονται στη συνταχθείσα για το

σκοπό του μετασχηματισμού Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμό Μετασχηματισμού) της 31/10/2024, παρουσιάζονται αναλυτικά στις ενότητες 4.1 και 4.2. Για τον προσδιορισμό της αξίας του Κλάδου Ακινήτων, εκτός από τα λογιστικά δεδομένα, έγιναν αποτιμήσεις αξιών και αντίστοιχες προσαρμογές τιμών περιουσιακών στοιχείων, όπου αυτό θεωρήθηκε σκόπιμο από τους Αποτιμητές Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Όλα τα ποσά παρατίθενται σε ευρώ.

Σημειώνεται ότι για λόγους επαγγελματικού απορρήτου καθώς η παρούσα Έκθεση υποβάλλεται σε δημοσιότητα, οι επωνυμίες πελατών, προμηθευτών και λοιπών συναλλασσόμενων, όπου συντρέχει περίπτωση, ή δεν αναφέρονται ή δεν αναφέρονται πλήρως ή έχουν δηλωθεί με τους αντίστοιχους κωδικούς αριθμούς των λογιστικών βιβλίων. Οι πλήρεις επωνυμίες και τα σχετικά υπόλοιπα ανά συναλλασσόμενο έχουν τεθεί υπόψη των Αποτιμητών, έχει γίνει ταυτοποίηση από αυτούς και είναι στη διάθεση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον.

Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου Ακινήτων της Διασπώμενης Εταιρείας όπως αυτά εμφανίζονται στην συνταχθείσα, για το σκοπό της διάσπασης, Λογιστικής Κατάστασης (Ισολογισμό Μετασχηματισμού) και οι αντίστοιχες προσαρμογές τιμών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων έχουν αναλυτικά ως κάτωθι.

(Η παράθεση γίνεται με τη σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στη Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμό Μετασχηματισμού) της 31/10/2024).

#### **4.1 ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ**

##### **4.1.1 Μη Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία**

##### **4.1.1.1 Ενσώματα πάγια**

##### **4.1.1.1.1 Ακίνητα**

**Αναπόσβεστο υπόλοιπο την 31/10/2024** € **288.003,08**

Το υπόλοιπο του εν λόγω λογαριασμού αφορά ιδιόκτητα ακίνητα που αναλύονται ως ακολούθως:

	<b>Κόστος Κτήσης</b>	<b>Αποσβέσεις</b>	<b>Αναπόσβεστο Υπόλοιπο</b>
Οικόπεδο	63.795,75	0,00	63.795,75
Κτιριακές εγκαταστάσεις	234.141,50	9.934,17	224.207,33
<b>Σύνολο</b>	<b>297.937,25</b>	<b>9.934,17</b>	<b>288.003,08</b>

Ο ανωτέρω λογαριασμός έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014. Ο ανωτέρω λογαριασμός έχει καταχωρηθεί στο αρχείο ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων. Διενεργήθηκε συμφωνία με το αρχείο ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και δεν εντοπίστηκαν αποκλίσεις.

Ο λογαριασμός «Ακίνητα» κατά την 31/10/2024 αναλύεται περαιτέρω ως ακολούθως:

	<b>ΟΙΚΟΠΕΔΟ</b>	<b>ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ</b>			<b>Συνολική αξία (Α) + (Β)</b>
	<b>Κόστος Κτήσης (Α)</b>	<b>Κόστος Κτήσης</b>	<b>Αποσβέσεις</b>	<b>Αναπόσβεστο Υπόλοιπο (Β)</b>	
Ακίνητο 2ο όροφου επί της οδού Λεμπέση & Ι. Ρογών αρ. 11, στον Δήμο Αθήνας (Διαμέρισμα Β1)	63.795,75	68.938,07	3.979,79	64.958,28	128.754,03
Ακίνητο 2ο όροφου επί της οδού Λεμπέση & Ι. Ρογών	0,00	70.013,09	4.090,38	65.922,71	65.922,71

αρ. 11, στον Δήμο Αθήνας (Διαμέρισμα Β2)					
Ακίνητο 2ο όροφου επι της οδού Λεμπέση & Ι. Ρογών αρ. 11, στον Δήμο Αθήνας (Διαμέρισμα Β3)	0,00	95.190,34	1.864,00	93.326,34	93.326,34
<b>Σύνολο</b>	<b>63.795,75</b>	<b>234.141,50</b>	<b>9.934,17</b>	<b>224.207,33</b>	<b>288.003,08</b>

**Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα 2<sup>ου</sup> ορόφου επι της οδού Λεμπέση & Ι. Ρογών  
11,Αθήνα**

Δυνάμει των με αριθμό 7.368/22.6.2022 ,7.369/22.6.2022 και 7.862/27.6.2023 συμβολαίων της Συμβολαιογράφου Αθηνών κα. Ελε\*\*\* Ι. Φαρ\*\*\*, η εταιρία έχει κατά πλήρη κυριότητα και ιδιοχρησιμοποιεί τρία διαμερίσματα συνολικής επιφάνειας τ.μ. 247,85. Το διαμέρισμα Β1 του 2ου ορόφου έχει επιφάνεια τ.μ. 82,00, το διαμέρισμα Β2 του 2ου ορόφου έχει επιφάνεια τ.μ. 82,00 και το διαμέρισμα Β3 του 2ου ορόφου έχει επιφάνεια τ.μ. 83,85. Το κτίριο είναι Εξαώροφη γωνιακή πολυκατοικία κατασκευής 1978 επί της οδού Λεμπέση & Ι. Ρογών αρ. 11, Αθήνα, κατασκευάσθηκε με την Ο.Α. με αριθμό 3423/1978 σαν κτίριο καταστημάτων, αιθουσών επαγγελματικής στέγης και κατοικιών, και αποτελείται από Υπόγειο, Ισόγειο με μεσοπάτωμα, Α', Β', Γ'+ Δ' όροφο (σε εσοχή) και Δώμα, η κατασκευή είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα με τοίχους πλήρωσης από πλινθοδομή. Κάθε μία από τις ιδιοκτησίες αποτελείται από ενιαία αίθουσα με μεγάλες δυνατότητες εύκολου διαχωρισμού και διαφόρων χρήσεων. Επιπλέον βάσει της σύστασης υπ' αριθμόν 7143/30-01-1978 οι τρεις ιδιοκτησίες έχουν αποκλειστική χρήση κατά 33% έκαστη στον χώρο αποκλειστικής ιδιοκτησίας τους ο οποίος αποτελείται από δύο WC και διάδρομο και έχει συνολικό εμβαδό 19,95τ.μ.. Η θέση του ακινήτου είναι σε ένα πολύ κεντρικό σημείο της Αθήνας, περιοχή πλήρως ανεπτυγμένη, με ως επί τω πλείστον παλαιές κατασκευές συνήθους και απλής κατασκευής, εξυπηρετείται από πολλά μέσα μαζικής μεταφοράς, γραμμές λεωφορείου, Τραμ , Μετρό. Σε κοντινή περπατητική απόσταση βρίσκονται σημαντικοί Αρχαιολογικοί χώροι Μουσεία και πάρκα ( Ακρόπολη, Στήλοι Ολυμπίου Διός, Πύλη Αδριανού, Φιλοπάππου, Μουσείο Ακρόπολης, Μουσείο Μοντέρνας Τέχνης,

Παναθηναϊκό Στάδιο, Ζάππειο, κλπ.) .Εκ της θέσης του οι δυνατότητες αξιοποίησης του ακινήτου είναι πολύ μεγάλες αφού αποτελεί κέντρο ποικίλων δραστηριοτήτων, εμπορικών, οικιστικών, πολιτιστικών και καλλιτεχνικών.

Τέθηκε υπόψη μας έκθεση εκτίμησης των ακινήτων του Αρχιτέκτων κ. Παν\*\*\* Παρ\*\*\*, με βάση την οποία η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων έχει ως ακολούθως:

	<b>Αξία εκτίμησης</b>
Οικόπεδο	63.795,75
Κτιριακές εγκαταστάσεις	867.475,00
<b>Σύνολο</b>	<b>931.270,75</b>

Οι Αποτιμητές αφού έλαβαν υπόψη τα ανωτέρω καθώς και λοιπά στοιχεία σχετικά με την εμπορική αξία των ακινήτων της Εταιρείας, εκτίμησαν την αξία των ακινήτων ως ακολούθως:

<b>Επανεκτιμημένα ακίνητα</b>		<b>Λογιστικές αξίες</b>			<b>Αξία Αποτιμητών Άρθρου 17 Ν.4548/2018</b>			<b>Ποσό Προσαρμογής (Υπεραξία)</b>
<b>α/α</b>	<b>Περιγραφή ακινήτου</b>	<b>Οικόπεδο</b>	<b>Κτίριο</b>	<b>Συνολική αξία</b>	<b>Οικόπεδο</b>	<b>Κτίριο</b>	<b>Συνολική αξία</b>	
1	Ακίνητο 2ο όροφου επί της οδού Λεμπέση & Ι. Ρογών αρ. 11, στον Δήμο Αθήνας	63.795,75	64.958,28	128.754,03	63.795,75	287.000,00	350.795,75	222.041,72

	(Διαμέρισμα B1)							
2	Ακίνητο 2ο όροφου επι της οδού Λεμπέση & Ι. Ρογών αρ. 11, στον Δήμο Αθήνας (Διαμέρισμα B2)		65.922,7 1	65.922,7 1		287.000,00	287.000,00	221.077,29
3	Ακίνητο 2ο όροφου επι της οδού Λεμπέση & Ι. Ρογών αρ. 11, στον Δήμο Αθήνας (Διαμέρισμα B3)		93.326,3 4	93.326,3 4		293.475,00	293.475,00	200.148,66
<b>Σύνολο</b>		<b>63.795,7 5</b>	<b>224.207,33</b>	<b>288.003,08</b>	<b>63.795,7 5</b>	<b>867.475,00</b>	<b>931.270,75</b>	<b>643.267,67</b>

Συνεπώς, η αξία του λογαριασμού «Ακίνητα» αποτιμάται στο ποσό των € 931.270,75, εκ των οποίων το οικόπεδο αποτιμάται στο ποσό των € 63.795,75 και οι κτιριακές εγκαταστάσεις σε € 867.475,00.

#### **4.1.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία**

##### **4.1.2.1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές**

###### **4.1.2.2.1 Εμπορικές απαιτήσεις**

**Υπόλοιπο την 31/10/2024**

**€ 2.738,28**

Το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού αναλύεται ως ακολούθως:

	<b>Υπόλοιπο</b>
--	-----------------

Πελάτες	2.738,28
---------	----------

Ο ανωτέρω λογαριασμός έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014.

Οι πελάτες αναλύονται κατ' όνομα ως εξής:

α/α	Κωδικός πελάτη	Επωνυμία πελάτη	Υπόλοιπο
1	30-00-00-0833	ΠΟ***	500,00
2	30-00-00-0834	ΣΤ***	500,00
3	30-00-00-0835	ΟΛ***	1.500,00
4	30-00-00-0839	ΜΕ***	186,48
5	30-00-00-0841	ΑΥ***	51,80
<b>Σύνολο</b>			<b>2.738,28</b>

Η αξία του λογαριασμού «Εμπορικές απαιτήσεις» αποτιμάται ως έχει, στο ποσό των € 2.738,28.

#### 4.1.2.2.2 Λοιπές απαιτήσεις

**Υπόλοιπο την 31/10/2024**

€ 39,00

Το υπόλοιπο του ανωτέρω λογαριασμού αναλύεται ως ακολούθως:

	Υπόλοιπο
Χρεωστικό Υπόλοιπο Προμηθευτών	39,00

Ο ανωτέρω λογαριασμός έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014.

Το χρεωστικό υπόλοιπο προμηθευτών αναλύεται κατ' όνομα ως εξής:

α/α	Κωδικός	Επωνυμία	Υπόλοιπο
1	50-00-00-0014	ΕΤΑ***	39,00

Η αξία του λογαριασμού «Λοιπές απαιτήσεις» αποτιμάται ως έχει, στο ποσό των € 39,00.

#### **4.1.2.2.3 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

**Υπόλοιπο την 31/10/2024** € **75,54**

Ο ανωτέρω λογαριασμός κατά την 31/10/2024 αφορά: υπόλοιπο τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας. Πιο συγκεκριμένα:

	Υπόλοιπο
<b>Καταθέσεις όψεως</b>	
ΤΡΑΠΕΖΑ ΟΡΤΙΜΑ	75,54

Ο ανωτέρω λογαριασμός έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014.

Η αξία του λογαριασμού «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αποτιμάται ως έχει, στο ποσό των € 75,54.

### **4.2 Παθητικό**

#### **4.2.1 Καθαρή θέση**

##### **4.2.1.1 Διαφορά Ενεργητικού – Υποχρεώσεων του Κλάδου**

**Υπόλοιπο την 31/10/2024**

**€ 258.476,89**

Ο ανωτέρω λογαριασμός αφορά τη διαφορά μεταξύ του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Κλάδου κατά την 31/10/2024.

Η αξία του λογαριασμού «Διαφορά Ενεργητικού – Υποχρεώσεων του Κλάδου», σε συνδυασμό με την επόμενη παράγραφο «Προσαρμογές Αποτιμητών αρ.17 Ν.4548/2018», αποτιμάται στο ποσό των € 258.476,89.

**4.2.1.2 Προσαρμογές Αποτιμητών αρ.17 Ν.4548/2018**

Υπόλοιπο την 31/10/2024

€ 0,00

Ο ανωτέρω λογαριασμός αφορά τις προσαρμογές που διενήργησαν οι Αποτιμητές του άρθρου 17 Ν. 4548/2018 επί της λογιστικής καθαρής θέσης του Κλάδου Ακινήτων της Διασπώμενης Εταιρείας κατά την 31/10/2024, οι οποίες αναλύονται ως κάτωθι:

<b>ΚΛΑΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</b>			
<b>Λογιστική Κατάσταση 31/10/2024 προ και μετά αποτίμησης - Προσαρμογές Αποτιμητών</b>			
	<b><u>Προ</u></b>	<b><u>Προσαρμογές</u></b>	<b><u>Μετά</u></b>
	<b><u>αποτίμησης</u></b>	<b><u>Αποτιμητών</u></b>	<b><u>αποτίμησης</u></b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b><u>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</u></b>			
<b>Ενσώματα πάγια</b>			
Ακίνητα	288.003,08	643.267,67	931.270,75
<b>Σύνολο</b>	<b>288.003,08</b>	<b>643.267,67</b>	<b>931.270,75</b>
<b><u>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσ. στοιχείων</u></b>	<b>288.003,08</b>	<b>643.267,67</b>	<b>931.270,75</b>
<b><u>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</u></b>			
<b>Χρημ/κά στοιχεία και προκαταβολές</b>			
Εμπορικές απαιτήσεις	2.738,28		2.738,28
Λοιπές απαιτήσεις	39,00		39,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	75,54		75,54
<b>Σύνολο</b>	<b>2.852,82</b>		<b>2.852,82</b>
<b><u>Σύνολο κυκλοφορούντων</u></b>	<b>2.852,82</b>		<b>2.852,82</b>
<b><u>Σύνολο ενεργητικού</u></b>	<b>290.855,90</b>	<b>643.267,67</b>	<b>934.123,57</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>			
<b><u>Καθαρή θέση</u></b>			
<b>Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο</b>			

Διαφορά Ενεργητικού – Υποχρεώσεων του Κλάδου	258.476,89		258.476,89
Προσαρμογές Αποτιμητών αρ.17 Ν.4548/2018	0,00	643.267,67	643.267,67
<b>Σύνολο</b>	<b>258.476,89</b>	<b>643.267,67</b>	<b>901.744,56</b>
<b><u>Σύνολο καθαρής θέσης</u></b>	<b><u>258.476,89</u></b>	<b><u>643.267,67</u></b>	<b><u>901.744,56</u></b>
<b><u>Υποχρεώσεις</u></b>			
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Εμπορικές υποχρεώσεις	8.427,68		8.427,68
Λοιπές υποχρεώσεις	23.951,33		23.951,33
<b>Σύνολο</b>	<b><u>32.379,01</u></b>		<b><u>32.379,01</u></b>
<b><u>Σύνολο παθητικού</u></b>	<b><u>290.855,90</u></b>	<b><u>643.267,67</u></b>	<b><u>934.123,57</u></b>

Συνεπώς, η αξία του λογαριασμού «Προσαρμογές Αποτιμητών άρθρου 17 Ν.4548/2018» αποτιμάται στο ποσό των € 643.267,67.

#### 4.2.2 Υποχρεώσεις

##### 4.2.2.1 Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

##### 4.2.2.1.1 Εμπορικές Υποχρεώσεις

Υπόλοιπο την 31/10/2024 € 8.427,68

Ο ανωτέρω λογαριασμός αναλύεται ως εξής:

	Υπόλοιπο
Πιστωτικό Υπόλοιπο Προμηθευτών	8.427,68

Το πιστωτικό υπόλοιπο προμηθευτών αναλύεται κατ' όνομα ως εξής:

α/α	Κωδικός	Επωνυμία	Υπόλοιπο
1	50-00-00-0011	ΓΕΩ***	8.256,08
2	50-00-00-0015	ΔΗΜ***	169,70

3	50-00-00-0022	ΤΡΑ***	1,90
<b>Σύνολο</b>			<b>8.427,68</b>

Ο ανωτέρω λογαριασμός έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014.

Η αξία του λογαριασμού «Εμπορικές Υποχρεώσεις» αποτιμάται ως έχει, στο ποσό των € 8.427,68.

#### 4.2.2.1.2 Λοιπές υποχρεώσεις

**Υπόλοιπο την 31/10/2024** € **23.951,33**

Το χρεωστικό υπόλοιπο προμηθευτών αναλύεται κατ' όνομα ως εξής:

α/α	Κωδικός	Επωνυμία	Υπόλοιπο
1	53-19-00-0000	ΡΟΥ***	5.600,87
2	53-19-00-0002	ΚΑΡ***	1.200,46
3	53-19-00-0003	ΚΑΡ***	17.150,00
	<b>Σύνολο</b>		<b>23.951,33</b>

Ο ανωτέρω λογαριασμός έχει καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία (βιβλία) που προβλέπονται στο άρθρο 4 του Ν.4308/2014.

Η αξία του λογαριασμού «Λοιπές Υποχρεώσεις» αποτιμάται ως έχει, στο ποσό των € 23.951,33.

## 5. Συμπέρασμα

Βάσει της εργασίας των Αποτιμητών του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, οι προσαρμογές επί της Καθαρής θέσης του Κλάδου Ακινήτων της Διασπώμενης Εταιρείας κατά την 31/10/2024 συνοψίζονται ως ακολούθως:

<b>Καθαρή θέση του Κλάδου «Ακινήτων» της Διασπώμενη Εταιρείας «ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31/10/2024 κατά την αποτίμηση</b>		
<b><u>A) Λογιστική Καθαρή θέση 31/10/2024 προ αποτίμησης</u></b>	<b>258.476,89</b>	(A)
<b><u>B) Προσαρμογές Αποτιμητών άρθρου 17 Ν. 4548/2018</u></b>		
Αποτίμηση ακινήτων	643.267,67	
<b>Σύνολο προσαρμογών</b>	<b>643.267,67</b>	(B)
<b>Λογιστική Καθαρή Θέση 31/10/2024 μετά την αποτίμηση</b>	<b>901.744,56</b>	(A) + (B)

Η αξία της Καθαρής θέσης 31/10/2024 μετά την αποτίμηση, δύναται εν μέρει να εμφανιστεί στα βιβλία της επωφελούμενης εταιρείας «ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗΣ ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» σε λογαριασμό αποθεματικού.

Η αξία των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικό), των υποχρεώσεων και της Καθαρής θέσης του Κλάδου Ακινήτων της Διασπώμενης Εταιρείας κατά την 31/10/2024, προ και μετά της αποτίμησης, έχει ως ακολούθως:

--

<b>Καθαρή θέση του Κλάδου «Ακινήτων» της Διασπώμενη Εταιρείας «ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31/10/2024 μετά την αποτίμηση</b>			
	<u>Προ</u> <u>αποτίμησης</u>	<u>Προσαρμογές</u> <u>Αποτιμητών</u>	<u>Μετά</u> <u>αποτίμησης</u>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Ενσώματα πάγια	288.003,08	643.267,67	931.270,75
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	2.852,82		2.852,82
<b>Σύνολο (Α)</b>	<b>290.855,90</b>	<b>643.267,67</b>	<b>934.123,57</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Υποχρεώσεις</b>			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	32.379,01		32.379,01
<b>Σύνολο (Β)</b>	<b>32.379,01</b>	<b>0,00</b>	<b>32.379,01</b>
<b>Καθαρή Θέση [(Α) - (Β)]</b>	<b>258.476,89</b>	<b>643.267,67</b>	<b>901.744,56</b>
<b>Η Καθαρή Θέση αναλύεται ως ακολούθως:</b>			
Διαφορά Ενεργητικού – Υποχρεώσεων του Κλάδου	258.476,89		258.476,89
Προσαρμογές Αποτιμητών άρθρου 17 Ν.4548/18	0,00	643.267,67	643.267,67
<b>Σύνολο</b>	<b>258.476,89</b>	<b>643.267,67</b>	<b>901.744,56</b>

Συνοψίζοντας, η καθαρή θέση του Κλάδου «Ακινήτων» της Διασπώμενης Εταιρείας «ΚΑΡΑΜΠΕΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» μετά την αποτίμηση, ανέρχεται σε ποσό **€ 901.744,56**.

Αθήνα, 21 Νοεμβρίου 2024  
Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές



Πάνος Σ. Καβελάρης  
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
Α.Μ. ΕΛΤΕ 1312



Ιωάννης Μ. Αρκουλής  
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
Α.Μ. ΕΛΤΕ 2267



IG AUDIT ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

ΑΡ.ΓΕΜΗ: 143104703000  
Λεωφόρος Κηφισίας 294, 15232  
Χαλάνδρι, Αθήνα  
Α.Μ. ΕΛΤΕ 51

