

ΖΗΡΕΙΑ Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε.

Έκθεση Αποτίμησης για την εξακρίβωση της αξίας των
Περιουσιακών στοιχείων & Υποχρεώσεων της 30/06/2025

Σεπτέμβριος 2025

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της

ΧΗΤΟΣ Α.Β.Ε.Ε.

12χλμ Ιωαννίνων - Κονίτσης,
45500, Ιωάννινα

10 Σεπτεμβρίου 2025

Αξιότιμοι κύριοι,

Σκοπός

Σε εκτέλεση της σχετικής Σύμβασης Συνεργασίας μεταξύ της PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. και της Διοίκησης της ΧΗΤΟΣ Α.Β.Ε.Ε. (η «**Διοίκηση**» ή ο «**Εντολέας**»), η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. διενήργησε ανεξάρτητη έκθεση αποτίμησης για την εξακρίβωση της αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων (η «**Έκθεση**»), στο πλαίσιο συγχώνευσης (η «**Συναλλαγή**») της εταιρείας «ΖΗΡΕΙΑ Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε.» (εφεξής «**Ζήρεια**» ή η «**Απορροφώμενη**») με την «Χήτος Ανώνυμη Βιομηχανική Εμπορική Εταιρεία» (εφεξής «**Χήτος**» ή η «**Απορροφώσα**»), σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν. 4601/2019, Ν. 4548/2018 και Ν. 5162/2024.

Στο πλαίσιο αυτό, η PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. διενήργησε εργασία αποτίμησης για την εξακρίβωση της αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων της Απορροφώμενης, με ημερομηνία αναφοράς την 30/06/2025 (η «**Ημερομηνία Αποτίμησης**»).

Εύρος εργασίας, Πηγές πληροφόρησης και Περιορισμοί

Για τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης λήφθηκαν υπόψη οι απαιτήσεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ»), η ΣΛΟΤ 2696/2022, καθώς και ότι η Απορροφώσα κατέχει το 100% των εταιρικών μεριδίων της Απορροφώμενης.

Βάσει των ανωτέρω δεδομένων, η εργασία μας περιορίστηκε στην αποτίμηση/επιβεβαίωση των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Απορροφώμενης.

Η εργασία μας στηρίχθηκε στα εξής στοιχεία:

- Οικονομική λογιστική κατάσταση της εταιρείας ΖΗΡΕΙΑ Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε. για την περίοδο που έληξε την 30/06/2025, εγκεκριμένη από τον Διαχειριστή.
- Λογιστικά αρχεία και βιβλία, όπως αυτά ορίζονται από τις διατάξεις των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (Ν. 4308/2014).
- Λοιπές αναλύσεις και επεξηγήσεις οι οποίες μας παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση.

Θα πρέπει, να επισημάνουμε ότι η παρούσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, και ως εκ τούτου δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Οι διαδικασίες εκτελέστηκαν με αποκλειστικό σκοπό την αποτίμηση για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων (Ενεργητικού και Υποχρεώσεων) της Απορροφώμενης, καθώς και της Καθαρής Θέσης της κατά την 30η Ιουνίου 2025.

Εμπιστευτικότητα

Η παρούσα Έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον Εντολέα, με κοινοποίηση στις αρμόδιες αρχές, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο Ν.4601/2019, στο Ν.4548/2018 και στο Ν.5162/2024. Σημειώνεται ότι οποιοσδήποτε, εκτός από τον Εντολέα και την PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε., έχει στη διάθεσή του την παρούσα, δεν μπορεί να τη δώσει σε τρίτους ή να κρατήσει αντίγραφά της. Γενικότερα, απαγορεύεται η χρήση, αναπαραγωγή ή κυκλοφορία ολόκληρης της Έκθεσης, ή αποσπασμάτων αυτής, χωρίς την έγγραφη άδειά μας, την οποία θα δώσουμε αφού λάβουμε υπόψη μας τις περιστάσεις.

Περιορισμός ευθύνης

Παρότι μπορεί να υπάρχουν μέρη πλην του Εντολέα που να ενδιαφέρονται να λάβουν αντίγραφο της Έκθεσής μας, τονίζουμε ότι, στον μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρουν τα μέρη αυτά βασιζόμενα στην εργασία μας. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση για ενδεχόμενη απώλεια ή ζημιά που προκύπτει από χρήση της παρούσας Έκθεσης από τον αποδέκτη για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παρούσα.

Τύποι έκθεσης

Για δική σας διευκόλυνση, η παρούσα Έκθεση ενδεχομένως να σας διατέθηκε σε ηλεκτρονική ή/και σε έντυπη μορφή. Για το λόγο αυτό, μπορεί να υπάρχουν διάφορες εκδόσεις ή αντίγραφα της παρούσας. Σε οποιαδήποτε περίπτωση ασυμφωνίας, αναφέρεται ότι η έκθεση που πρέπει να θεωρείται ως τελική και οριστική, είναι το σχετικό υπογεγραμμένο αντίτυπο αυτής με την πιο πρόσφατη ημερομηνία.

Γενικά

Η παρούσα Έκθεση έχει προετοιμαστεί βασισμένη στο ότι έχουν τεθεί υπόψη μας όλα τα θέματα, οικονομικής φύσης ή άλλης, που ήταν έως την ημερομηνία της Έκθεσής μας εν γνώσει του Εντολέα και τα οποία ενδέχεται να έχουν επίδραση στα όσα αναφέρονται σε αυτήν.

Με εκτίμηση για την

PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε



Αντώνιος Προκοπίδης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 14511

Αθανάσιος Προκοπίδης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 66281

Περιεχόμενα

Κεφάλαια	Σελίδα	Παραρτήματα	Σελίδα
1. Σύνοψη	6	I. Ευρετήριο όρων	22
2. Παρουσίαση Απορροφώμενης	9		
3. Μεθοδολογία Αποτίμησης	11		
4. Εκτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	14		
5. Συμπέρασμα	20		

Σύνοψη

Σύνοψη

Σκοπός και πλαίσιο εργασίας

- Ο Διαχειριστής της εταιρείας ΖΗΡΕΙΑ Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε., αποφάσισε τη συγχώνευση δια απορρόφησης της από την εταιρεία Χήτος Α.Β.Ε.Ε. σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019, του Ν.4548/2018. και του Ν.5162/2024. Ως ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού τίθεται η 30/06/2025.
- Στο πλαίσιο αυτό, η διοίκηση της Απορροφώμενης ανέθεσε στους ορκωτούς ελεγκτές κ.κ. Αντώνιο Προκοπίδη και Αθανάσιο Προκοπίδη της εταιρείας PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε. την προετοιμασία έκθεσης αποτίμησης για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Απορροφώμενης.
- Η εργασία έγινε με βάση τον Ισολογισμό της Απορροφώμενης με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2025 (εφεξής «**Ισολογισμός Μετασχηματισμού**») που συνέταξε ο διαχειριστής της Απορροφώμενης για το σκοπό της Συγχώνευσης.
- Δεδομένου ότι η απορροφώσα εταιρεία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της απορροφώμενης, η συγχώνευση πραγματοποιείται χωρίς αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της απορροφώσας και χωρίς έκδοση νέων μετοχών. Οι μετοχές που κατείχε η απορροφώσα στην απορροφώμενη ακυρώνονται, ενώ το μετοχικό κεφάλαιο της απορροφώμενης διαγράφεται. Τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της απορροφώμενης μεταφέρονται ως έχουν στην απορροφώσα, σύμφωνα με την αρχή της καθολικής διαδοχής.

Μεθοδολογία αποτίμησης

- Με βάση τον Ισολογισμό που μας παρασχέθηκε, η αξία καθενός από τα στοιχεία Ενεργητικού και Υποχρεώσεων αναπροσαρμόστηκε, εφόσον υπήρχαν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία αποτίμησης.

Με βάση τα ανωτέρω, τα αποτελέσματα της αποτίμησης της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων της Απορροφώμενης εταιρείας συνοψίζονται παρακάτω:

ΖΗΡΕΙΑ Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε.

(ποσά σε €)	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία	Διαφορά
Σύνολο Ενεργητικού	6.701.120	6.128.921	-572.199
(-) Σύνολο Υποχρεώσεων	6.060.633	5.453.379	-607.254
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	640.488	675.542	35.054

Η καθαρή αξία των στοιχείων του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων της Απορροφώμενης ανέρχεται στο ποσό των € 675.542.

Παρουσίαση Απορροφώμενης

Παρουσίαση Απορροφώμενης

Σύντομη περιγραφή

- Η εταιρεία με την επωνυμία ΖΗΡΕΙΑ Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε., με ημερομηνία σύστασης 5/7/2005 και ΑΦΜ 999169426 δραστηριοποιείται στην παραγωγή και εμφιάλωση φυσικού μεταλλικού και επιτραπέζιου νερού.
- Η διεύθυνση των Γραφείων της βρίσκεται στην Κυλλήνη Κορινθίας.
- Οι εγκαταστάσεις της στην Κυλλήνη Κορινθίας περιλαμβάνουν μονάδα εμφιάλωσης ύδατος. Διαθέτει εξοπλισμό που είναι σε θέση να διεκπεραιώσει εξ' ολοκλήρου τη διαδικασία παραγωγής από την άντληση του νερού από την πηγή μέχρι την εμφιάλωση και τη συσκευασία.

Οικονομικά Μεγέθη 2024



€ 1,26 εκ.
Κύκλος εργασιών



€ -74,8 χιλ.
EBITDA



18
Εργαζόμενοι



€ 6,6 εκ.
Σύνολο
Ενεργητικού



€ -501 χιλ.
Σύνολο Ιδίων
Κεφαλαίων



€ 7,1 εκ.
Σύνολο
Υποχρεώσεων

Διοίκηση Εταιρείας

Όνοματεπώνυμο	Θέση
---------------	------

Παναγιώτης Σαρανταυγός

Διαχειριστής

Σημείωση: Η διάρκεια της θητείας του Διαχειριστή έχει οριστεί από 14/04/2025 έως 31/12/2030.

Εταιρικό Κεφάλαιο



Το εταιρικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε € 2,16 εκ. και διαιρείται σε 23.800 εταιρικά μερίδια με ονομαστική τιμή € 91 έκαστο.

Πηγή: Γ.Ε.ΜΗ., Διοίκηση, Ιστοσελίδα Εταιρείας

Μεθοδολογία αποτίμησης

Μεθοδολογία αποτίμησης

Αποτίμηση για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων

- Με βάση τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού που μας παρασχέθηκε από την Εταιρεία, η αξία καθενός από τα υπό εκτίμηση περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεων αναπροσαρμόστηκε εφόσον υπήρχαν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία αποτίμησης.
- Για τον προσδιορισμό των αναγκαίων αναπροσαρμογών της λογιστικής αξίας των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων διενεργήθηκαν τα εξής:
 - Επισκόπηση των λογιστικών αξιών, βάσει των σχετικών λογιστικών αρχών.
 - Αποτίμηση με βάση διεθνώς αποδεκτές μεθόδους, για τα περιουσιακά στοιχεία των οποίων η λογιστική επιμέτρηση βάσει ΔΠΧΑ δεν πραγματοποιείται στην τρέχουσα εμπορική αξία τους.
 - Λόγω των λογιστικών αρχών και μεθόδων αποτιμήσεων που εφαρμόζει η Απορροφώμενη, η εύλογη αξία δεν διαφέρει από την λογιστική αξία.

Αποτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

Ισολογισμός Μετασχηματισμού

Ισολογισμός Μετασχηματισμού (30/06/2025)

Ποσά σε €	Σημ.	Λογιστική Αξία (30.06.2025)	Εύλογη Αξία (30.06.2025)	Διαφορά
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	1	5.097.115	5.097.115	-
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	2	566.351	-	-566.351
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	3	12.250	12.250	-
Αναβαλλόμενοι φόροι απαιτήσεις	4	5.849	-	-5.849
Σύνολο Μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		5.681.565	5.109.366	-572.199
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Αποθέματα	5	236.246	236.246	-
Απαιτήσεις απο πελάτες	6	379.154	379.154	-
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	7	255.096	255.096	-
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	8	149.059	149.059	-
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		1.019.556	1.019.556	-
Σύνολο Ενεργητικού		6.701.120	6.128.921	-572.199
Ίδια Κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο		2.165.800	2.165.800	-
Αποθεματικά		201.247	201.247	-
Αδιανέμητα κέρδη		-1.726.559	-1.691.505	35.054
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		640.488	675.542	35.054
Υποχρεώσεις				
Δανειακές υποχρεώσεις	9	4.242.171	4.242.171	-
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	10	611.292	-	-611.292
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	11	16.332	16.332	-
Αναβαλλόμενοι φόροι υποχρεώσεις	4	-	4.038	4.038
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	1.122.484	1.122.484	-
Λοιπά στοιχεία παθητικού	13	68.354	68.354	-
Σύνολο Υποχρεώσεων		6.060.633	5.453.379	-607.254
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		6.701.120	6.128.921	-572.199

Παρατηρήσεις
• Στον διπλανό πίνακα παρουσιάζεται ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της εταιρείας κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης (30/06/2025), συμπεριλαμβανομένων των αναπροσαρμογών της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, όπως αυτές προέκυψαν από την εργασία μας. • Επισημαίνεται ότι ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού έχει καταρτιστεί βάσει των προβλέψεων των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και μας παρασχέθηκε από την Διοίκηση.

Αποτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

1 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

(ποσά σε €)	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία	Διαφορά
Κτίρια και εγκαταστάσεις	148.864	148.864	-
Έργα υπό εκτέλεση (Κτιριακά)	3.339.280	3.339.280	-
Μηχανήματα	1.551.354	1.551.354	-
Μεταφορικά Μέσα	36.664	36.664	-
Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	20.953	20.953	-
Σύνολο	5.097.115	5.097.115	-

- Τα ενσώματα πάγια αρχικά αναγνωρίστηκαν στο κόστος κτήσης, στο οποίο περιλαμβάνονται και οι δαπάνες βελτίωσής τους, ενώ μεταγενέστερα επιμετρήθηκαν στο αποσβέσιμο κόστος κτήσεως. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε ετήσια βάση προκειμένου να διαπιστωθεί, εάν υφίστανται ενδείξεις για απομείωση της αξίας τους.
- Στις 31/12/2024 πραγματοποιήθηκε εκτίμηση του βιομηχανικού ακινήτου από ανεξάρτητο, πιστοποιημένο κατά RICS εκτιμητή, με την αγοραία αξία να επιμερίζεται ως εξής:
- αξία υπάρχουσών κτιριακών εγκαταστάσεων σε ακίνητα τρίτων € 157 χιλ.,
- αξία νέου υπό κατασκευή βιομηχανικού κτιρίου € 1,87 εκ.
- Κατά το εξάμηνο του 2025 η εταιρεία έχει επενδύσει περεταίρω σε κτιριακές εγκαταστάσεις δαπανώντας ποσό € 1,47 εκ.

2 Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

(ποσά σε €)	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία	Διαφορά
Μίσθωση Κτιρίων	566.351	-	-566.351
Σύνολο	566.351	-	-566.351

- Κατά την ημερομηνία μετασχηματισμού, η Απορροφώμενη Εταιρεία έχει αναγνωρίσει στα περιουσιακά της στοιχεία Δικαίωμα Χρήσης επί ακινήτου, καθώς και αντίστοιχη Υποχρέωση από Μίσθωση, βάσει των προβλέψεων του ΔΠΧΑ 16 (ΔΠΧΑ 16), για ακίνητο το οποίο μισθώνει από την Απορροφώσα Εταιρεία.
- Δεδομένου ότι το Δικαίωμα Χρήσης αφορά εξ ολοκλήρου μίσθωση από την Απορροφώσα και, με την ολοκλήρωση της απορρόφησης, η σχετική συναλλαγή παύει να υφίσταται ως σύμβαση μεταξύ διακριτών νομικών προσώπων, τα σχετικά υπόλοιπα έχουν απαλειφθεί από τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού. Η απαλοιφή περιλαμβάνει το ποσό του Δικαιώματος Χρήσης, την αντίστοιχη Υποχρέωση από Μίσθωση, καθώς και τον σχετικό Αναβαλλόμενο Φόρο.

3 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

(ποσά σε €)	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία	Διαφορά
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12.250	12.250	-
Σύνολο	12.250	12.250	-

- Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναφέρονται σε άδειες και λογισμικά προγράμματα που κατέχει η Εταιρεία. Σύμφωνα με την αποτίμηση που έλαβε χώρα στις 30/06/2025 η λογιστική τους αξία ισούται με την εύλογη.

Αποτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

4 Αναβαλλόμενοι φόροι

(ποσά σε €)	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία	Διαφορά
Ενσώματα Πάγια	-8.870	-8.870	-
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	-124.597	-	124.597
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	1.239	1.239	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	3.593	3.593	-
Υποχρεώσεις Μίσθωσης	134.484	-	-134.484
Σύνολο	5.849	-4.038	-9.887

- Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής αναγνώρισης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και της σύνθεσης των οικονομικών καταστάσεων.
- Κατά την ημερομηνία μετασχηματισμού, η Απορροφώμενη Εταιρεία έχει αναγνωρίσει στα περιουσιακά της στοιχεία Δικαίωμα Χρήσης επί ακινήτου, καθώς και αντίστοιχη Υποχρέωση από Μίσθωση, βάσει των προβλέψεων του ΔΠΧΑ 16 (ΔΠΧΑ 16), για ακίνητο το οποίο μισθώνει από την Απορροφώσα Εταιρεία. Δεδομένου ότι το Δικαίωμα Χρήσης αφορά εξ ολοκλήρου μίσθωση από την Απορροφώσα και, με την ολοκλήρωση της απορρόφησης, η σχετική συναλλαγή παύει να υφίσταται ως σύμβαση μεταξύ διακριτών νομικών προσώπων, τα σχετικά υπόλοιπα έχουν απαλειφθεί από τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού. Η απαλοιφή περιλαμβάνει το ποσό του Δικαιώματος Χρήσης, την αντίστοιχη Υποχρέωση από Μίσθωση, καθώς και τον σχετικό Αναβαλλόμενο Φόρο.

5 Αποθέματα

(ποσά σε €)	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία	Διαφορά
Προϊόντα Έτοιμα & Ημιτελή	33.208	33.208	-
Πρώτες και βοηθητικές ύλες	191.656	191.656	-
Αναλώσιμα υλικά	17.015	17.015	-
Σύνολο Αποθεμάτων λήξης	241.878	241.878	-
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης	-5.631	-5.631	-
Σύνολο	236.246	236.246	-

- Τα αποθέματα περιλαμβάνουν κυρίως έτοιμα και ημιτελή προϊόντα, που χρησιμοποιούνται ως πρώτη ύλη στην παραγωγή. Τα αποθέματα αναγνωρίστηκαν αρχικά στο κόστος κτήσης που περιλαμβάνει το σύνολο των δαπανών που απαιτούνται για να φθάσουν αυτά στην παρούσα θέση και κατάστασή τους. Μεταγενέστερα, τα αποθέματα αποτιμήθηκαν στην κατ' είδος χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.
- Θεωρούμε πως η αξία των αποθεμάτων, όπως αυτή παρουσιάζεται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία.
- Σημειώνεται πως, για τους σκοπούς της παρούσας εργασίας, δεν έχει διενεργηθεί φυσική απογραφή των αποθεμάτων.

Αποτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

6 Απαιτήσεις από πελάτες

(ποσά σε €)	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία	Διαφορά
Πελάτες	357.866	357.866	-
Εππαγές εισπρακτέες	90.167	90.167	-
Σύνολο Απαιτήσεων	448.033	448.033	-
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης	-68.878	-68.878	-
Σύνολο	379.154	379.154	-

- Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίστηκαν στην εύλογη αξία του ανταλλάγματος που διατέθηκε, πλέον δαπανών. Κατά την ημερομηνία αναφοράς η εύλογη αξία τους υπολογίσθηκε σε ποσό € 379 χιλ.
- Δεδομένου των ήδη σχηματισμένων προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις ποσού € 69 χιλ., θεωρούμε ότι η λογιστική αξία των εμπορικών απαιτήσεων προσεγγίζει την εύλογη αξία.

7 Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

(ποσά σε €)	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία	Διαφορά
Προκαταβολές στο Προσωπικό	158	158	-
Απαίτηση από Φ.Π.Α.	178.909	178.909	-
Προκαταβολές Προμηθευτών	80.773	80.773	-
Σύνολο Απαιτήσεων	259.840	259.840	-
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης	-4.745	-4.745	-
Σύνολο	255.096	255.096	-

- Τα λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν προκαταβολές προς το προσωπικό, απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (σχετικές με Φ.Π.Α.), καθώς και προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων.
- Δεδομένου των ήδη σχηματισμένων προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις ποσού € 4,7 χιλ., θεωρούμε ότι η λογιστική αξία των εμπορικών απαιτήσεων προσεγγίζει την εύλογη αξία.

8 Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα

(ποσά σε €)	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία	Διαφορά
Ταμείο	36	36	-
Καταθέσεις Όψεως & Προθεσμίας	149.023	149.023	-
Σύνολο	149.059	149.059	-

- Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά σε ταμείο και καταθέσεις όψεως.
- Οι λογαριασμοί όψεως αποτελούνται από € 149 χιλ. Οι λογαριασμοί καταθέσεων όψεως τοκίζονται με κυμαινόμενα επιτόκια ανάλογα με το ύψος της κατάθεσης και με βάση τα επιτόκια των τραπεζών για υπόλοιπα σε λογαριασμούς όψεως και καταθέσεων.
- Η λογιστική αξία των ταμειακών διαθέσιμων είναι ίδια με την εύλογη αξία αυτών κατά την ημερομηνία αναφοράς.

9 Δανειακές υποχρεώσεις

(ποσά σε €)	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία	Διαφορά
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	1.314.948	1.314.948	-
Δόσεις Μακρ/μυν Δανείων πληρωτέες στην επόμενη χρήση	115.712	115.712	-
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	2.811.511	2.811.511	-
Σύνολο	4.242.171	4.242.171	-

- Τα δάνεια της Εταιρείας ανέρχονται στο ποσό των € 4,24 εκ., τα οποία αφορούν σε μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις, και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (κεφάλαιο κίνησης).
- Κατά την 30η Ιουνίου 2025 η υποχρέωση αποτυπώνεται στην εύλογη αξία της.

Αποτίμηση στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

10 Υποχρεώσεις Μίσθωσης

(ποσά σε €)	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία	Διαφορά
Μακροπρόθεσμες	15.689	-	-15.689
Βραχυπρόθεσμες	595.603	-	-595.603
Σύνολο	611.292	-	-611.292

- Κατά την ημερομηνία μετασηματισμού, η Απορροφώμενη Εταιρεία έχει αναγνωρίσει στα περιουσιακά της στοιχεία Δικαίωμα Χρήσης επί ακινήτου, καθώς και αντίστοιχη Υποχρέωση από Μίσθωση, βάσει των προβλέψεων του ΔΠΧΑ 16 (ΔΠΧΑ 16), για ακίνητο το οποίο μισθώνει από την Απορροφώσα Εταιρεία.
- Δεδομένου ότι το Δικαίωμα Χρήσης αφορά εξ ολοκλήρου μίσθωση από την Απορροφώσα και, με την ολοκλήρωση της απορρόφησης, η σχετική συναλλαγή παύει να υφίσταται ως σύμβαση μεταξύ διακριτών νομικών προσώπων, τα σχετικά υπόλοιπα έχουν απαλειφθεί από τον Ισολογισμό Μετασηματισμού. Η απαλοιφή περιλαμβάνει το ποσό του Δικαιώματος Χρήσης, την αντίστοιχη Υποχρέωση από Μίσθωση, καθώς και τον σχετικό Αναβαλλόμενο Φόρο.

11 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

(ποσά σε €)	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία	Διαφορά
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών λήξης	16.332	16.332	-
Σύνολο	16.332	16.332	-

- Πρόβλεψη αξίας € 16 χιλ. αφορά σε παροχές σε εργαζομένους και αναφέρονται στη νομική υποχρέωση της Εταιρείας για αποζημιώσεις προσωπικού της σύμφωνα με τους Ν.2112/20 και Ν.4093/2012, στην περίπτωση απόλυσης εργαζομένων ή στην περίπτωση αποχώρησης ή απόλυσης εργαζομένων όταν έχουν συμπληρώσει τις προϋποθέσεις για σύνταξη γήρατος.
- Κατά την 30η Ιουνίου 2025 δεν υπάρχει απόκλιση μεταξύ λογιστικής και εύλογης αξίας.

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

(ποσά σε €)	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία	Διαφορά
Προμηθευτές	1.116.208	1.116.208	-
Επιταγές πληρωτέες	6.277	6.277	-
Σύνολο	1.122.484	1.122.484	-

- Στις εμπορικές υποχρεώσεις περιλαμβάνονται τα υπόλοιπα των προμηθευτών καθώς και οι υποχρεώσεις σε επιταγές πληρωτέες.
- Την 30η Ιουνίου 2025 η λογιστική αξία προσεγγίζει την εύλογη.

13 Λοιπά στοιχεία παθητικού

(ποσά σε €)	Λογιστική Αξία	Εύλογη Αξία	Διαφορά
Προκαταβολές πελατών	6.404	6.404	-
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	34.047	34.047	-
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	15.479	15.479	-
Παρακρατούμενοι & λοιποί φόροι	12.424	12.424	-
Σύνολο	68.354	68.354	-

- Τα λοιπά στοιχεία του παθητικού περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις που αφορούν ποσά προς απόδοση σε ασφαλιστικά ταμεία, υποχρεώσεις προς το προσωπικό, παρακρατούμενους φόρους και προκαταβολές από πελάτες.
- Την 30η Ιουνίου 2025 η εύλογη αξία συμβαδίζει με τη λογιστική.

Συμπεράσματα

Συμπέρασμα

Ισολογισμός Μετασχηματισμού (30/06/2025)

- Με βάση όσα αναλύθηκαν ανωτέρω, παραθέτουμε τον τελικό Ισολογισμό Μετασχηματισμού

Ποσά σε €	Εύλογη Αξία (30.06.2025)
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	5.097.115
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	12.250
Σύνολο Μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	5.109.366
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	236.246
Απαιτήσεις απο πελάτες	379.154
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	255.096
Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα	149.059
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	1.019.556
Σύνολο Ενεργητικού	6.128.921
Ίδια Κεφάλαια	
Μετοχικό κεφάλαιο	2.165.800
Αποθεματικά	201.247
Αδιανέμητα κέρδη	-1.691.505
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	675.542
Υποχρεώσεις	
Δανειακές υποχρεώσεις	4.242.171
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16.332
Αναβαλλόμενοι φόροι υποχρεώσεις	4.038
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.122.484
Λοιπά στοιχεία παθητικού	68.354
Σύνολο Υποχρεώσεων	5.453.379
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	6.128.921

Προσδιορισμός Καθαρής Θέσης

- Τα αποτελέσματα εκτίμησης της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων της εταιρείας συνοψίζονται ακολούθως:

Ποσά σε €	Προσδιορισμός Καθαρής Θέσης
Εύλογη αξία στοιχείων ενεργητικού	6.128.921
(-) Εύλογη αξία στοιχείων υποχρεώσεων	5.453.379
Καθαρή Θέση Εταιρείας	675.542

- Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η συνολική εύλογη αξία των μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρείας κατά την 30/06/2025, όπως έχει προσδιοριστεί σύμφωνα με την μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης, ανέρχεται σε € 675.542.
- Θεωρούμε ότι οι ανωτέρω τιμές αντικατοπτρίζουν την εύλογη αξία της εταιρείας, με βάση τις προβλέψεις και παραδοχές που τέθηκαν υπόψη μας από την Διοίκηση της ΖΗΡΕΙΑ Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε., καθώς και τις παρατηρήσεις που περιλαμβάνονται στις εισαγωγικές σελίδες της παρούσας Έκθεσης.



Παραρτήματα

Παράρτημα Ι. Ευρετήριο όρων

Ελληνικοί όροι	Περιγραφή
Α.Ε.	Ανώνυμη Εταιρεία
ΑΚΘ	Αναπροσαρμοσμένη Καθαρή Θέση
ΑΦΜ	Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
Δ.Σ.	Διοικητικό Συμβούλιο
ΔΠΧΑ	Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
εκ.	εκατομμύρια
Εντολέας / Διοίκηση	Διοίκηση της ΖΗΡΕΙΑ Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε.
Επωφελούμενη	Η 100% θυγατρική ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία ΑΚΤΟΡ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΕΡΓΑ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΣΔΙΤ Μ.Α.Ε.
Εταιρεία / Διασπώμενη	ΖΗΡΕΙΑ Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε.
Ημερομηνία Αποτίμησης	30η Ιουνίου 2025
Ε.Π.Ε.	Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης
Ισολογισμός Μετασχηματισμού	Ισολογισμός μετασχηματισμού της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία Αποτίμησης
Μον. Ε.Π.Ε.	Μονοπρόσωπη Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης
ΣΔΙΤ	Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα
ΣΣΔ	Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης
Συμμετοχές	Οι θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις του Κλάδου
χιλ.	Χιλιάδες
χλμ.	Χιλιόμετρα

Αγγλικοί όροι	Περιγραφή
CAPEX	Capital Expenditures
PV	Present Value
S.A.	Société Anonyme
“/”	Διαχωριστικό δεκάδων
“.”	Διαχωριστικό χιλιάδων

PKF Hellas

Athens

124 Kifisias Av.,
115 26 - Athens

+30 210 7480 600
pkf.gr



PKF EUROAUDITING S.A. is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

© PKF Hellas 2025