Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.09.30 14:01:35 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
Τηλέφωνο: 2104177241
E-mail: evep@pcci.gr

Πειραιάς,30/09/2025
Αριθ. Πρωτ.:3786398

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **1ST ESTATES ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **1ST ESTATES Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **163521707000**.

Την **30/09/2025** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 5564249,** οι εγκεκριμένες από την 10/09/2025 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «1ST ESTATES ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», το διακριτικό τίτλο «1ST ESTATES Α.Ε.» και αριθμό ΓΕΜΗ **163521707000**, για τη χρήση 01/01/2024 έως 31/12/2024.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

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

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
1st ESTATES ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΝΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

ΑΡΙΘΜ. ΓΕΜΗ 163521707000

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

ΕΠΙ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2024
ΠΕΡΙΟΔΟΣ 01/01/2024 - 31/12/2024

Κύριοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 01/01/2024-31/12/2024 της Εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

1. Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η τρίτη χρονιά ως Ανώνυμη Εταιρεία και περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από 01/01/2024 έως και 31/12/2024.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τους σκοπούς της, όπως ορίζονται από το καταστατικό της.

Η Εταιρεία πραγματοποίησε Κύκλο Εργασιών €878.150,00€ έναντι των €335.000,00 της προηγούμενης χρήσης. Υπήρξαν ζημιές μετά φόρων της χρήσεως και ανέρχονται σε €-16.672,17€ έναντι των κερδών €18.015,88 της προηγούμενης χρήσεως. Τα αποτελέσματα χρήσης μετά φόρων παρουσιάζουν ζημιές παρόλο την αύξηση του κύκλου εργασιών και αυτό οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην αύξηση του κόστους των αποσβέσεων χρήσης καθώς και στην αύξηση των χρεωστικών τόκων . Η εταιρία μέσα στην χρήση του 2024 συνεργάστηκε και θα συνεχίσει να συνεργάζεται με μοναδικό μέχρι στιγμής πελάτη την φημισμένη εταιρία RAVENNA AE εταιρία που δραστηριοποιείται στο χώρο του εμπορίου ειδών υγιεινής πλακιδίων επιπλών και φωτισμού , εκμισθώνοντας της Βιομηχανικό Συγκρότημα στην Λ.Κιφησού 103 περιοχή "ΑΓ.ΣΤΕΦΑΝΟΣ" και επίσης το βιομηχανικό .κτίριο στην θέση ΚΑΜΠΥΛΑΚΟ ΚΑΖΕΛΟ 2ον χιλ ΛΑΡΙΣΑΣ-ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.

2.Πορεία της Εταιρείας

Οι προοπτικές του κλάδου είναι ευοίωνες και η Εταιρεία δεν επαναπαύεται, αλλά παραμένει σε συνεχή αναζήτηση νέων συνεργασιών και διερευνά ευκαιρίες που μπορούν να ενισχύσουν τη φήμη και τα οικονομικά της αποτελέσματα. Πάρα το ζημιογόνο αποτέλεσμα της κλεισθείσας χρήσεως η εταιρία έχει προχωρήσει σε ένα μεγάλο μέρος επενδύσεων σε κτιριακό εξοπλισμό αποκτώντας βιομηχανικό κτίριο στην θέση ΚΑΜΠΥΛΑΚΟ ΚΑΖΕΛΟ στο 2ον χιλ ΛΑΡΙΣΑΣ-ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ αξίας 1.607.323,77 εντός της χρήσης του 2024 και συγκεκριμένα στις 21-03-2024 με το συμβόλαιο ΑΓΟΡΑΣ 18419 και έχει και στο χαρτοφυλάκιο της επίσης ένα από τα πιο γνωστά ακίνητα στην περιοχή του Κηφισού και συγκεκριμένα στην Λ.Κιφησού 103 περιοχή "ΑΓ.ΣΤΕΦΑΝΟΣ" αξίας κτήσης 13.035.916.,06€.

Για την τρέχουσα χρήση η Εταιρία δεν έχει υλοποιήσει αγορές σε κτιριακό εξοπλισμό , προτίθεται όμως να συνεχίσει περαιτέρω επενδύσεις με σκοπό να ανταποκριθεί σε νέες προκλήσεις στην ευρύτερη περιοχή και γενικά στην ελληνική επικράτεια για αύξηση των πωλήσεων της στον τομέα του real estate και στην εκμετάλλευση των ακίνητων της.

3.Οικονομική θέση της Εταιρείας

Τα Ίδια Κεφάλαια κατά την 31/12/2024 ανέρχονταν σε ποσό €24.289,71 έναντι €40.961,88 της προηγούμενης χρήσης. Η οικονομική θέση της εταιρείας κρίνεται ιδιαίτερα ικανοποιητική παρά το ζημιογόνο αποτέλεσμα της χρήσης.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 01/01/2024-31/12/2024 και 01/01/2023-31/12/2023 αντίστοιχα έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31/12/2024		**31/12/2023**	
Ίδια κεφάλαια	24.289,71	**0,17%**	40.961,88	**0,31%**
Σύνολο υποχρεώσεων	14.651.751,10		13.207.376,72	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	14.651.751,10	**99,83%**	13.207.376,72	**99,69%**
Σύνολο παθητικού	14.676.040,81		13.248.338,60	

Ίδια κεφάλαια	24.289,71	**0,16%**	40.961,88	**0,31%**
Σύνολο παθητικού	14.676.040,81		13.248.338,60	

Οι δείκτες αυτοί δείχνουν το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	337.285,64	**9,12%**	289.871,16	**7,82%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.694.506,93		3.707.376,72	

Ο δείκτης αυτός δείχνει τη δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31/12/2024

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31/12/2024, όπως υποβάλλονται για έγκριση στην Τακτική Γενική Συνέλευση, προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας και συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014). Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν είναι οι ίδιες με αυτές της προηγούμενης χρήσης.

"1st ESTATES ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΝΗ ΕΤΑΙΡΙΑ "			
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024 Ε.Λ.Π. Ν.4308/2014			
3η εταιρική - χρήση (01/01/2024-31/12/2024)			
(Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε κόστος κτήσης)			
(Ποσά σε ευρώ)	Σημ.	2024	2023
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα		14.338.755,17	12.958.467,44
Μηχανολογικός εξοπλισμός		0,00	0,00
Λοιπός εξοπλισμός		0,00	0,00
Επενδύσεις σε ακίνητα		0,00	0,00
Σύνολο		*14.338.755,17*	*12.958.467,44*
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοιπά άυλα		0,00	0,00
Σύνολο		*0,00*	*0,00*
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή		0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		0,00	0,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες		0,00	0,00
Λοιπά		0,00	0,00
Σύνολο		*0,00*	*0,00*
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**14.338.755,17**	**12.958.467,44**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Προκαταβολές για αποθέματα		0,00	0,00
Σύνολο		***0,00***	***0,00***
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις		288.250,02	0,00
Λοιπές απαιτήσεις		14.443,28	254.134,86
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία		0,00	0,00
Προπληρωμένα έξοδα		0,00	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		34.592,34	35.736,30
Σύνολο		337.285,64	289.871,16
Σύνολο κυκλοφορούντων		337.285,64	289.871,16
Σύνολο ενεργητικού		**14.676.040,81**	**13.248.338,60**
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο		25.000,00	25.000,00
Ίδιοι τίτλοι		0,00	0,00
Σύνολο		*25.000,00*	*25.000,00*
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού		0,00	0,00
Αφορολόγητα αποθεματικά		0,00	0,00
Αποτελέσματα εις νέο		-710,29	15.961,88
Σύνολο		*-710,29*	*15.961,88*
Σύνολο καθαρής θέσης		24.289,71	40.961,88
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια		0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		10.957.244,17	9.500.000,00
Κρατικές επιχορηγήσεις		0,00	0,00
Σύνολο		*10.957.244,17*	*9.500.000,00*
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια		20.595,11	0,00
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων		0,00	0,00
Εμπορικές υποχρεώσεις		3.299.220,00	3.433.334,34
Φόρος εισοδήματος		8.520,22	5.995,66
Λοιποί φόροι και τέλη		84.983,69	12.360,00
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		0,00	0,00
Λοιπές υποχρεώσεις		268.800,00	235.000,00
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα		12.387,91	20.686,72
Έσοδα επόμενων χρήσεων		0,00	0,00
Σύνολο		3.694.506,93	3.707.376,72
Σύνολο υποχρεώσεων		*14.651.751,10*	*13.207.376,72*
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**14.676.040,81**	**13.248.338,60**

"1st ESTATES ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΝΗ ΕΤΑΙΡΙΑ "

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024 Ε.Λ.Π. Ν.4308/2014

3η εταιρική - χρήση (01/01/2024-31/12/2024)

(Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε κόστος κτήσης)

(Ποσά σε ευρώ)

	Σημ.		
Σημείωση		**2024**	**2023**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)		878.150,00	335.000,00
Μεταβολές αποθεμάτων (εμπορεύματα, προϊόντα, ημικο		0,00	0,00
Λοιπά συνήθη έσοδα		0,00	0,00
Ιδιοπαραχθέντα πάγια στοιχεία		0,00	0,00
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών		0,00	0,00
Παροχές σε εργαζόμενους		0,00	0,00
Αποσβέσεις		-227.035,54	-77.448,62
Λοιπά έξοδα και ζημίες		-97.641,41	-160.512,22
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (καθαρό ποσό)		0,00	0,00
Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στο		0,00	0,00
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία		0,00	0,00
Έσοδα συμμετοχών και επενδύσεων		0,00	0,00
Λοιπά έσοδα και κέρδη		0,00	0,00
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		553.473,05	97.039,16
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		-569.145,22	-73.027,62
Αποτέλεσμα προ φόρων		-15.672,17	24.011,54
Φόροι εισοδήματος		-1.000,00	-5.995,66
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		-16.672,17	18.015,88

Αθήνα 30 Ιουνίου 2025

Ο Πρόδρεος & Διευθ. **Ο Προιστάμενος Λογιστηρίου**

ΑΝΔΡΕΑΣ ΠΛΑΤΩΝ ΒΡΕΤΤΟΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ ΙΩΑΝ.ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

Α.Δ.Τ:ΑΒ 990203 Α.Δ.Τ: ΑΙ491426

Αριθ.Αδείας Α' Τάξης 65376

1st ESTATES ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ

Σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π. Προσάρτημα (μικρών επιχειρήσεων)

Σημειώσεις επί των χρηματοοικομικών καταστάσεων

31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024 (01 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2024 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024)

Επωνυμία (Παρ. 3(α) άρθρου 29)	**1st ESTATES ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
Νομικός τύπος (Παρ. 3(β) άρθρου 29)	**ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
Περίοδος αναφοράς	**ΧΡΗΣΗ 01/01/2024 - 31/12/2024**
Διεύθυνση έδρας (Παρ. 3(δ) άρθρου 29)	**Λεωφόρο Κηφισού αρ. 18 (Ελαιώνας)**
Δημόσιο μητρώο (Παρ. 3(ε) άρθρου 29)	**ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.: 163521707000**
Συνεχιζόμενη δραστηριότητα	Η οντότητα λειτουργεί με την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας
Εκκαθάριση	Η οντότητα δεν έχει τεθεί σε εκκαθάριση
Κατηγορία οντότητας	Η Εταιρεία βάσει των κριτηρίων των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων ανήκει στις Μικρές Οντότητες (άρθρο 1 παρ.2α και 2β Ν. 4308/2014)
Κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων	Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταστεί σε πλήρη συμφωνία με τον Ν.4308/2014 πλήν όσων αναφέρονται στις επόμενες παραγράφους. Ολα τα στοιχεία του ισολογισμού και της κατάστασης αποτελεσμάτων που προκύπτουν στην τρέχουσα περίοδο, αναγνωρίζονται στην περίοδο αυτή βάση της αρχής του δουλευμένου.
Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της οντότητας ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (Παρ. 4 άρθρου 29)	Οι Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας η οποία έχει αξιολογηθεί για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού και δεν υπάρχουν ορατοί παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της εταιρείας ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
Συνοπτική αναφορά των λογιστικών πολιτικών που ακολουθεί η οντότητα για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων. (Παρ. 5 άρθρου 29)	Οι βασικές λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν για την κατάρτιση αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων διατυπώνονται παρακάτω: 1. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας η οποία έχει αξιολογηθεί για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού και δεν υπάρχουν ορατοί παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. 2. Όλα τα στοιχεία του Ισολογισμού και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται με βαση την αρχή του δουλευμένου. 3. Οι λογιστικές πολιτικές εφαρμόζονται με συνέπεια από περίοδο σε περίοδο ώστε να διασφαλίζεται η συγκρισιμότητα των χρηματοοικονομικών πληροφοριών. Σε περίπτωση μεταβολής των λογιστικών πολιτικών ή εντοπισμού λαθών γίνεται αναδρομική διόρθωση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και εκτενής αναφορά στις σημειώσεις ως προς την αλλαγή ή διόρθωση, τους λόγους που οδήγησαν στην αλλαγή ή τη διόρθωση και οι σχετικές επιπτώσεις στα κονδύλια των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ενώ οι μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στην περίοδο που προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους. 4. Δεν έχουν γίνει συμψηφισμοί μεταξύ περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ή μεταξύ εσόδων και εξόδων. 5. Δεν υπήρξε παρέκκλιση από την εφαρμογή διατάξεων του Ν. 4308/2014. 6. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους. 7. Το νόμισμα μέτρησης και αναφοράς της οντότητας από ενάρξεως είναι το Ευρώ. Όλα τα υπόλοιπα στις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις. 8. Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζονται με περισσότερα από ένα κονδύλια

Παρέκκλιση λόγω εκπλήρωσης της υποχρέωσης περί εύλογης παρουσίασης (Παρ. 6 άρθρου 29)	Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.
Συσχέτιση περιουσιακού στοιχείου με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού (Παρ. 7 άρθρου 29)	Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζονται με περισσότερα από ένα κονδύλια του Ισολογισμού.
Πίνακας ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων (Παρ. 8 άρθρου 29)	Ως επισυναπτόμενος πίνακας 1
Περίπτωση επιμέτρησης στην εύλογη αξία (Παρ. 10 άρθρου 29)	Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.
Χρέος της οντότητας που καλύπτεται από εξασφαλίσεις (Παρ. 13 άρθρου 29)	Για τα δάνεια της εταιρείας με την Τράπεζα Εθνική, έχουν χορηγηθεί, προς εξασφάλιση τηςΤράπεζα; προσημειώσεις υποθήκης σε ακίνητα της εταιρείας.
Τα ποσά των υποχρεώσεων της οντότητας που καθίστανται απαιτητά μετά από πέντε (5) έτη από την ημερομηνία του ισολονισμού. (Παρ. 14 άρθρου 29)	Δεν υπάρχουν υποχρεώσεις της εταιρείας οι οποίες καθίστανται απαιτητές μετά από πέντε (5) έτη από την σύνταξη του Ισολογισμού.
Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις-εγγυήσεις	Δεν υφίστανται χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις ή ενδεχόμενες επιβαρύνσεις (ενδεχόμενες υποχρεώσεις) που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό
Έσοσα ή έξοδα ιδιαιτέρου ύψους ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας (Παρ. 17 άρθρου 29)	Τα κυριότερα έσοδα προέρχονται από εκμίσθωση ακινήτων . Τα δε κυριότερα έξοδα είναι α) Αποσβέσες κτιριακού εξοπλισμού β) Χρεώστικοι τόκοι γ) ΕΝΦΙΑ Ακινήτων και δ) Αμοιβές διαφόρων τρίτων
Ποσό τόκων περιόδου με το οποίο αυξήθηκε το κόστος απόκτησης αγαθών και υπηρεσιών σύμφωνα με το άρθρο 20 (Παρ. 18 άρθρου 29)	Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.
Μέσος όρος απασχολούμενων στη περίοδο. (Παρ. 23α άρθρου 29)	Ο μέσος όρος του προσωπικού είναι 0 άτομα.
Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη Δ.Σ.	Δεν χορηγήθηκαν προκαταβολές και πιστώσεις στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου
Άρθρο 30, παραγρ. 8, Ν. 4308/2014	Οι μικρές οντότητες παρέχουν πληροφορίες μόνο των παραγράφων 3,4,5,6,7,8,10,13,14,16,17,18,23α και 25 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014
Σημειώσεις	Τον Μάρτιο του 2024 αποφασίστηκέ η αγορά βιομηχανικού κτιρίου στην θέση ΚΑΜΠΥΛΑΚΟ ΚΑΖΕΛΟ στο 2ον χιλ ΛΑΡΙΣΑΣ-ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ αξίας 1.607.323,77€

Θήβα 30 Ιουνίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ανδρέας-Πλάτων Βρεττός
ΑΔΤ ΑΝ 001679

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΙΩΑΝ.ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Μ.Ο.Ε.Ε. 65376 Α ΤΑΞΗ/Α.Δ.Τ. ΑΙ491426

Πίνακας ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων

ΠΙΝΑΚΑΣ 1							
Ποσά σε €	Ακίνητα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Λοιπός εξοπλισμός	Λοιπά άυλα	Σύνολα
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Προσθήκες χρήσης 31ης Δεκεμβρίου 2023	**8.374.935,13**	**4.660.980,93**	**-**	**-**	**-**	**-**	**13.035.916,06**
Εκποίηση/ διαγραφές ενσώματων παγίων	-	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης 31ης Δεκεμβρίου 2023	-	(77.448,62)	-	-	-	-	**(77.448,62)**
Διαγραφή Αποσβέσεων πωλ.παγίων 31ης Δεκεμβρίου 2023	-	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις αποσβέσεων	-	-	-	-	-	-	-
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023	**8.374.935,13**	**4.583.532,31**	**-**	**-**	**-**	**-**	**12.958.467,44**
Προσθήκες χρήσης 31ης Δεκεμβρίου 2024	**248.899,83**	**1.358.423,44**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.607.323,27**
Εκποίηση/ διαγραφές ενσώματων παγίων	-	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης 31ης Δεκεμβρίου 2024	-	(227.035,54)	-	-	-	-	**(227.035,54)**
Διαγραφή Αποσβέσεων πωλ.παγίων 31ης Δεκεμβρίου 2024	-	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις αποσβέσεων	-	-	-	-	-	-	-
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2024	**8.623.834,96**	**5.714.920,21**	**-**	**-**	**-**	**-**	**14.338.755,17**

4.Έρευνα και ανάπτυξη
Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στο τομέα έρευνας και ανάπτυξης.

5.Ίδιες μετοχές
Η Εταιρεία δεν προέβη στην αγορά ιδίων μετοχών.

6.Κατεχόμενα χρεόγραφα.
Η Εταιρεία δεν κατέχει χρεόγραφα.

7.Διαθέσιμο συνάλλαγμα
Η Εταιρεία δεν κατέχει συνάλλαγμα.

8.Ακίνητα της Εταιρείας
Η εταιρεία έχει στη κατοχή της με πλήρη κυριότητα και ποσοστό 100,00% τα κατωτέρω ακίνητα:
α), Βιομηχανικό Συγκρότημα στην Λ.Κιφησού 103 περιοχή "ΑΓ.ΣΤΕΦΑΝΟΣ"
β) βιομηχανικό .κτίριο στην θέση ΚΑΜΠΥΛΑΚΟ ΚΑΖΕΛΟ 2ον χιλ ΛΑΡΙΣΑΣ-ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.
.

9.Υποκαταστήματα της Εταιρείας.
Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα,
10.Κίνδυνοι
Στην αγορά υφίστανται χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, συμπεριλαμβανομένων των κινδύνων συναλλαγματικών ισοτιμιών και επιτοκίων, πιστωτικών κινδύνων και κινδύνων ρευστότητας. Η συνολική διαχείριση αυτών των κινδύνων εποπτεύεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Κίνδυνος επιτοκίου
Ο κίνδυνος επιτοκίου αφορά στη διακύμανση των κυμαινόμενων επιτοκίων των τραπεζικών δανείων. Η διακύμανση των επιτοκίων δεν μπορεί να επηρεάσει την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας καθώς ο δανεισμός της είναι χαμηλός σε σχέση με το μέγεθος της Εταιρείας.
Πιστωτικός Κίνδυνος
Ο πιστωτικός κίνδυνος περιορίζεται καθώς οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν κυρίως μεγάλες εταιρείες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται τακτικά από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Κίνδυνος Ρευστότητας
Η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους ρευστότητας εξασφαλίζοντας επαρκείς τραπεζικές πιστώσεις, ώστε να διατηρεί πάντα διαθέσιμη ρευστότητα για κάλυψη των αναγκών της.

11.Εργασιακά ζητήματα
Η Εταιρία συμμορφώνεται πλήρως με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανονισμών υγιεινής και ασφαλείας.

Οι εργασιακές σχέσεις βασίζονται στο σεβασμό των ανθρώπινων δικαιωμάτων και των εργασιακών ελευθεριών, στην ανάπτυξη πνεύματος αμοιβαίας κατανόησης και συνεργασίας, διατηρούνται σε εξαιρετικό επίπεδο.

Η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στη διατήρηση των θέσεων εργασίας, παρακολουθεί συστηματικά τον βαθμό ικανοποίησης των εργαζομένων και εφαρμόζει αντικειμενικά κριτήρια στην αξιολόγησή τους.

12.Ανθρώπινα δικαιώματα
Η Εταιρεία σέβεται πλήρως τις Διεθνείς Αρχές Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, όπως ορίζονται στη Διεθνή Διακήρυξη του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών, και δεσμεύεται να τηρεί, μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες αρχές:

- της ίσης μεταχείρισης,
- του σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων,
- της διαφορετικότητας,
- της παροχής ίσων ευκαιριών σε όλους τους εργαζόμενους, και
- της αποφυγής χρήσης παιδικής ή καταναγκαστικής εργασίας.

Η διασφάλιση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων αποτελεί βασικό στοιχείο της εκπαίδευσης του προσωπικού μας, η οποία διαμορφώνεται με γνώμονα την προαγωγή της ισότητας και της ίσης μεταχείρισης κάθε πελάτη, ενώ παράλληλα αποτρέπει οποιαδήποτε μορφή ρατσιστικής συμπεριφοράς.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου 01/01/2024 - 31/12/2024, δεν πραγματοποιήθηκαν σημαντικές επενδυτικές συμφωνίες ή συμβάσεις που να περιλάμβαναν ρήτρες σχετικές με τα ανθρώπινα δικαιώματα. Επιπλέον, δεν καταγράφηκαν παράπονα ή καταγγελίες για παραβιάσεις ανθρωπίνων δικαιωμάτων.

13.Εργατικά ατυχήματα
Κατά την χρήση 01/01/2024 - 31/12/2024 δεν συνέβη κανένα σοβαρό εργατικό ατύχημα.

14.Περιβάλλον
Με την υιοθέτηση φιλικών προς το περιβάλλον πολιτικών και διαδικασιών σε όλες μας τις δραστηριότητες, ιδιαίτερα στον τομέα της ανακύκλωσης και της περιβαλλοντικής διαχείρισης, επιδιώκουμε να μειώσουμε το περιβαλλοντικό μας αποτύπωμα, αποδεικνύοντας τη δέσμευσή μας για βιώσιμη ανάπτυξη με διαφάνεια και υπευθυνότητα.

Η περιβαλλοντική μας πολιτική δεν περιορίζεται μόνο στην εφαρμογή των καλύτερων "*πράσινων*" πρακτικών, αλλά επεκτείνεται και σε δράσεις ευαισθητοποίησης των πελατών και του προσωπικού μας για την προστασία του περιβάλλοντος. Μέσω των πολιτικών μας, στοχεύουμε στη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης των κτιρίων της Εταιρείας και στην αποτροπή ανεξέλεγκτης απόρριψης πλεονάσματος οικοδομικών υλικών.

15.Σημαντικά γεγονότα μέχρι της σύνταξης της παρούσας.
Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την Ημερομηνία του Ισολογισμού που μπορούν να επηρεάσουν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

16. Επενδύσεις
Η Εταιρεία στην χρήση 2025 θα συνεχίσει την δραστηριότητά της και θα πραγματοποιήσει σημαντικές επενδύσεις όπως προαναφέραμε σε μηχανολογικό εξοπλισμό και σε μεταφορικά μέσα.

Κύριοι Μέτοχοι,

Μετά από τα παραπάνω σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τον ισολογισμό και τα αποτελέσματα της χρήσεως 01/01/2024-31/12/2024.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ανδρέας-Πλάτων Βρεττός

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
1st ESTATES ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΝΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

ΑΡΙΘΜ. ΓΕΜΗ 163521707000

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

ΕΠΙ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2024
ΠΕΡΙΟΔΟΣ 01/01/2024 - 31/12/2024

Κύριοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 01/01/2024-31/12/2024 της Εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

1. Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η τρίτη χρονιά ως Ανώνυμη Εταιρεία και περιλαμβάνει τη χρονική περίοδο από 01/01/2024 έως και 31/12/2024.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τους σκοπούς της, όπως ορίζονται από το καταστατικό της.

Η Εταιρεία πραγματοποίησε Κύκλο Εργασιών €878.150,00€ έναντι των €335.000,00 της προηγούμενης χρήσης. Υπήρξαν ζημιές μετά φόρων της χρήσεως και ανέρχονται σε €-16.672,17€ έναντι των κερδών €18.015,88 της προηγούμενης χρήσεως. Τα αποτελέσματα χρήσης μετά φόρων παρουσιάζουν ζημιές παρόλο την αύξηση του κύκλου εργασιών και αυτό οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην αύξηση του κόστους των αποσβέσεων χρήσης καθώς και στην αύξηση των χρεωστικών τόκων . Η εταιρία μέσα στην χρήση του 2024 συνεργάστηκε και θα συνεχίσει να συνεργάζεται με μοναδικό μέχρι στιγμής πελάτη την φημισμένη εταιρία RAVENNA AE εταιρία που δραστηριοποιείται στο χώρο του εμπορίου ειδών υγιεινής πλακιδίων επιπλών και φωτισμού , εκμισθώνοντας της Βιομηχανικό Συγκρότημα στην Λ.Κιφησού 103 περιοχή "ΑΓ.ΣΤΕΦΑΝΟΣ" και επίσης το βιομηχανικό .κτίριο στην θέση ΚΑΜΠΥΛΑΚΟ ΚΑΖΕΛΟ 2ον χιλ ΛΑΡΙΣΑΣ-ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.

2.Πορεία της Εταιρείας

Οι προοπτικές του κλάδου είναι ευοίωνες και η Εταιρεία δεν επαναπαύεται, αλλά παραμένει σε συνεχή αναζήτηση νέων συνεργασιών και διερευνά ευκαιρίες που μπορούν να ενισχύσουν τη φήμη και τα οικονομικά της αποτελέσματα. Πάρα το ζημιογόνο αποτέλεσμα της κλεισθείσας χρήσεως η εταιρία έχει προχωρήσει σε ένα μεγάλο μέρος επενδύσεων σε κτιριακό εξοπλισμό αποκτώντας βιομηχανικό κτίριο στην θέση ΚΑΜΠΥΛΑΚΟ ΚΑΖΕΛΟ στο 2ον χιλ ΛΑΡΙΣΑΣ-ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ αξίας 1.607.323,77 εντός της χρήσης του 2024 και συγκεκριμένα στις 21-03-2024 με το συμβόλαιο ΑΓΟΡΑΣ 18419 και έχει και στο χαρτοφυλάκιο της επίσης ένα από τα πιο γνωστά ακίνητα στην περιοχή του Κηφισού και συγκεκριμένα στην Λ.Κιφησού 103 περιοχή "ΑΓ.ΣΤΕΦΑΝΟΣ" αξίας κτήσης 13.035.916.,06€.

Για την τρέχουσα χρήση η Εταιρία δεν έχει υλοποιήσει αγορές σε κτιριακό εξοπλισμό , προτίθεται όμως να συνεχίσει περαιτέρω επενδύσεις με σκοπό να ανταποκριθεί σε νέες προκλήσεις στην ευρύτερη περιοχή και γενικά στην ελληνική επικράτεια για αύξηση των πωλήσεων της στον τομέα του real estate και στην εκμετάλλευση των ακίνητων της.

3.Οικονομική θέση της Εταιρείας

Τα Ίδια Κεφάλαια κατά την 31/12/2024 ανέρχονταν σε ποσό €24.289,71 έναντι €40.961,88 της προηγούμενης χρήσης. Η οικονομική θέση της εταιρείας κρίνεται ιδιαίτερα ικανοποιητική παρά το ζημιογόνο αποτέλεσμα της χρήσης.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 01/01/2024-31/12/2024 και 01/01/2023-31/12/2023 αντίστοιχα έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31/12/2024		**31/12/2023**	
Ίδια κεφάλαια	24.289,71	**0,17%**	40.961,88	**0,31%**
Σύνολο υποχρεώσεων	14.651.751,10		13.207.376,72	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	14.651.751,10	**99,83%**	13.207.376,72	**99,69%**
Σύνολο παθητικού	14.676.040,81		13.248.338,60	

Ίδια κεφάλαια	24.289,71	**0,16%**	40.961,88	**0,31%**
Σύνολο παθητικού	14.676.040,81		13.248.338,60	

Οι δείκτες αυτοί δείχνουν το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	337.285,64	**9,12%**	289.871,16	**7,82%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.694.506,93		3.707.376,72	

Ο δείκτης αυτός δείχνει τη δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31/12/2024

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31/12/2024, όπως υποβάλλονται για έγκριση στην Τακτική Γενική Συνέλευση, προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας και συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014). Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν είναι οι ίδιες με αυτές της προηγούμενης χρήσης.

"1st ESTATES ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΝΗ ΕΤΑΙΡΙΑ "			
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024 Ε.Λ.Π. Ν.4308/2014			
3η εταιρική - χρήση (01/01/2024-31/12/2024)			
(Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε κόστος κτήσης)			
(Ποσά σε ευρώ)	Σημ.	2024	2023
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα		14.338.755,17	12.958.467,44
Μηχανολογικός εξοπλισμός		0,00	0,00
Λοιπός εξοπλισμός		0,00	0,00
Επενδύσεις σε ακίνητα		0,00	0,00
Σύνολο		*14.338.755,17*	*12.958.467,44*
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοιπά άυλα		0,00	0,00
Σύνολο		*0,00*	*0,00*
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή		0,00	0,00
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		0,00	0,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες		0,00	0,00
Λοιπά		0,00	0,00
Σύνολο		*0,00*	*0,00*
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**14.338.755,17**	**12.958.467,44**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Προκαταβολές για αποθέματα		0,00	0,00
Σύνολο		***0,00***	***0,00***
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις		288.250,02	0,00
Λοιπές απαιτήσεις		14.443,28	254.134,86
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία		0,00	0,00
Προπληρωμένα έξοδα		0,00	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		34.592,34	35.736,30
Σύνολο		337.285,64	289.871,16
Σύνολο κυκλοφορούντων		337.285,64	289.871,16
Σύνολο ενεργητικού		**14.676.040,81**	**13.248.338,60**
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο		25.000,00	25.000,00
Ίδιοι τίτλοι		0,00	0,00
Σύνολο		*25.000,00*	*25.000,00*
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού		0,00	0,00
Αφορολόγητα αποθεματικά		0,00	0,00
Αποτελέσματα εις νέο		-710,29	15.961,88
Σύνολο		*-710,29*	*15.961,88*
Σύνολο καθαρής θέσης		24.289,71	40.961,88
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια		0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		10.957.244,17	9.500.000,00
Κρατικές επιχορηγήσεις		0,00	0,00
Σύνολο		*10.957.244,17*	*9.500.000,00*
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια		20.595,11	0,00
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων		0,00	0,00
Εμπορικές υποχρεώσεις		3.299.220,00	3.433.334,34
Φόρος εισοδήματος		8.520,22	5.995,66
Λοιποί φόροι και τέλη		84.983,69	12.360,00
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		0,00	0,00
Λοιπές υποχρεώσεις		268.800,00	235.000,00
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα		12.387,91	20.686,72
Έσοδα επόμενων χρήσεων		0,00	0,00
Σύνολο		3.694.506,93	3.707.376,72
Σύνολο υποχρεώσεων		*14.651.751,10*	*13.207.376,72*
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**14.676.040,81**	**13.248.338,60**

"1st ESTATES ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΝΗ ΕΤΑΙΡΙΑ "

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024 Ε.Λ.Π. Ν.4308/2014

3η εταιρική - χρήση (01/01/2024-31/12/2024)

(Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε κόστος κτήσης)

(Ποσά σε ευρώ)

	Σημ.		
Σημείωση		**2024**	**2023**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)		878.150,00	335.000,00
Μεταβολές αποθεμάτων (εμπορεύματα, προϊόντα, ημικο		0,00	0,00
Λοιπά συνήθη έσοδα		0,00	0,00
Ιδιοπαραχθέντα πάγια στοιχεία		0,00	0,00
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών		0,00	0,00
Παροχές σε εργαζόμενους		0,00	0,00
Αποσβέσεις		-227.035,54	-77.448,62
Λοιπά έξοδα και ζημίες		-97.641,41	-160.512,22
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (καθαρό ποσό)		0,00	0,00
Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στο		0,00	0,00
Κέρδη και ζημίες από επιμέτρηση στην εύλογη αξία		0,00	0,00
Έσοδα συμμετοχών και επενδύσεων		0,00	0,00
Λοιπά έσοδα και κέρδη		0,00	0,00
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		553.473,05	97.039,16
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		-569.145,22	-73.027,62
Αποτέλεσμα προ φόρων		-15.672,17	24.011,54
Φόροι εισοδήματος		-1.000,00	-5.995,66
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		-16.672,17	18.015,88

Αθήνα 30 Ιουνίου 2025

Ο Πρόδρεος & Διευθ. **Ο Προιστάμενος Λογιστηρίου**

ΑΝΔΡΕΑΣ ΠΛΑΤΩΝ ΒΡΕΤΤΟΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ ΙΩΑΝ.ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

Α.Δ.Τ:ΑΒ 990203 Α.Δ.Τ: ΑΙ491426

Αριθ.Αδείας Α' Τάξης 65376

1st ESTATES ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ

Σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π. Προσάρτημα (μικρών επιχειρήσεων)

Σημειώσεις επί των χρηματοοικομικών καταστάσεων

31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024 (01 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2024 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024)

Επωνυμία (Παρ. 3(α) άρθρου 29)	**1st ESTATES ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
Νομικός τύπος (Παρ. 3(β) άρθρου 29)	**ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
Περίοδος αναφοράς	**ΧΡΗΣΗ 01/01/2024 - 31/12/2024**
Διεύθυνση έδρας (Παρ. 3(δ) άρθρου 29)	**Λεωφόρο Κηφισού αρ. 18 (Ελαιώνας)**
Δημόσιο μητρώο (Παρ. 3(ε) άρθρου 29)	**ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.: 163521707000**
Συνεχιζόμενη δραστηριότητα	Η οντότητα λειτουργεί με την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας
Εκκαθάριση	Η οντότητα δεν έχει τεθεί σε εκκαθάριση
Κατηγορία οντότητας	Η Εταιρεία βάσει των κριτηρίων των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων ανήκει στις Μικρές Οντότητες (άρθρο 1 παρ.2α και 2β Ν. 4308/2014)
Κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων	Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταστεί σε πλήρη συμφωνία με τον Ν.4308/2014 πλήν όσων αναφέρονται στις επόμενες παραγράφους. Ολα τα στοιχεία του ισολογισμού και της κατάστασης αποτελεσμάτων που προκύπτουν στην τρέχουσα περίοδο, αναγνωρίζονται στην περίοδο αυτή βάση της αρχής του δουλευμένου.
Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της οντότητας ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα (Παρ. 4 άρθρου 29)	Οι Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας η οποία έχει αξιολογηθεί για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού και δεν υπάρχουν ορατοί παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της εταιρείας ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
Συνοπτική αναφορά των λογιστικών πολιτικών που ακολουθεί η οντότητα για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων. (Παρ. 5 άρθρου 29)	Οι βασικές λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν για την κατάρτιση αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων διατυπώνονται παρακάτω: 1. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας η οποία έχει αξιολογηθεί για διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού και δεν υπάρχουν ορατοί παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. 2. Όλα τα στοιχεία του Ισολογισμού και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται με βαση την αρχή του δουλευμένου. 3. Οι λογιστικές πολιτικές εφαρμόζονται με συνέπεια από περίοδο σε περίοδο ώστε να διασφαλίζεται η συγκρισιμότητα των χρηματοοικονομικών πληροφοριών. Σε περίπτωση μεταβολής των λογιστικών πολιτικών ή εντοπισμού λαθών γίνεται αναδρομική διόρθωση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και εκτενής αναφορά στις σημειώσεις ως προς την αλλαγή ή διόρθωση, τους λόγους που οδήγησαν στην αλλαγή ή τη διόρθωση και οι σχετικές επιπτώσεις στα κονδύλια των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ενώ οι μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στην περίοδο που προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους. 4. Δεν έχουν γίνει συμψηφισμοί μεταξύ περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ή μεταξύ εσόδων και εξόδων. 5. Δεν υπήρξε παρέκκλιση από την εφαρμογή διατάξεων του Ν. 4308/2014. 6. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους. 7. Το νόμισμα μέτρησης και αναφοράς της οντότητας από ενάρξεως είναι το Ευρώ. Όλα τα υπόλοιπα στις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις. 8. Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζονται με περισσότερα από ένα κονδύλια

Παρέκκλιση λόγω εκπλήρωσης της υποχρέωσης περί εύλογης παρουσίασης (Παρ. 6 άρθρου 29)	Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.
Συσχέτιση περιουσιακού στοιχείου με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού (Παρ. 7 άρθρου 29)	Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζονται με περισσότερα από ένα κονδύλια του Ισολογισμού.
Πίνακας ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων (Παρ. 8 άρθρου 29)	Ως επισυναπτόμενος πίνακας 1
Περίπτωση επιμέτρησης στην εύλογη αξία (Παρ. 10 άρθρου 29)	Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.
Χρέος της οντότητας που καλύπτεται από εξασφαλίσεις (Παρ. 13 άρθρου 29)	Για τα δάνεια της εταιρείας με την Τράπεζα Εθνική, έχουν χορηγηθεί, προς εξασφάλιση τηςΤράπεζα; προσημειώσεις υποθήκης σε ακίνητα της εταιρείας.
Τα ποσά των υποχρεώσεων της οντότητας που καθίστανται απαιτητά μετά από πέντε (5) έτη από την ημερομηνία του ισολονισμού. (Παρ. 14 άρθρου 29)	Δεν υπάρχουν υποχρεώσεις της εταιρείας οι οποίες καθίστανται απαιτητές μετά από πέντε (5) έτη από την σύνταξη του Ισολογισμού.
Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις-εγγυήσεις	Δεν υφίστανται χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις ή ενδεχόμενες επιβαρύνσεις (ενδεχόμενες υποχρεώσεις) που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό
Έσοσα ή έξοδα ιδιαιτέρου ύψους ή ιδιαίτερης συχνότητας ή σημασίας (Παρ. 17 άρθρου 29)	Τα κυριότερα έσοδα προέρχονται από εκμίσθωση ακινήτων . Τα δε κυριότερα έξοδα είναι α) Αποσβέσες κτιριακού εξοπλισμού β) Χρεώστικοι τόκοι γ) ΕΝΦΙΑ Ακινήτων και δ) Αμοιβές διαφόρων τρίτων
Ποσό τόκων περιόδου με το οποίο αυξήθηκε το κόστος απόκτησης αγαθών και υπηρεσιών σύμφωνα με το άρθρο 20 (Παρ. 18 άρθρου 29)	Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.
Μέσος όρος απασχολούμενων στη περίοδο. (Παρ. 23α άρθρου 29)	Ο μέσος όρος του προσωπικού είναι 0 άτομα.
Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη Δ.Σ.	Δεν χορηγήθηκαν προκαταβολές και πιστώσεις στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου
Άρθρο 30, παραγρ. 8, Ν. 4308/2014	Οι μικρές οντότητες παρέχουν πληροφορίες μόνο των παραγράφων 3,4,5,6,7,8,10,13,14,16,17,18,23α και 25 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014
Σημειώσεις	Τον Μάρτιο του 2024 αποφασίστηκέ η αγορά βιομηχανικού κτιρίου στην θέση ΚΑΜΠΥΛΑΚΟ ΚΑΖΕΛΟ στο 2ον χιλ ΛΑΡΙΣΑΣ-ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ αξίας 1.607.323,77€

Θήβα 30 Ιουνίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ανδρέας-Πλάτων Βρεττός
ΑΔΤ ΑΝ 001679

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΙΩΑΝ.ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Μ.Ο.Ε.Ε. 65376 Α ΤΑΞΗ/Α.Δ.Τ. ΑΙ491426

Πίνακας ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων

ΠΙΝΑΚΑΣ 1							
Ποσά σε €	Ακίνητα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Λοιπός εξοπλισμός	Λοιπά άυλα	Σύνολα
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Προσθήκες χρήσης 31ης Δεκεμβρίου 2023	**8.374.935,13**	**4.660.980,93**	**-**	**-**	**-**	**-**	**13.035.916,06**
Εκποίηση/ διαγραφές ενσώματων παγίων	-	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης 31ης Δεκεμβρίου 2023	-	(77.448,62)	-	-	-	-	**(77.448,62)**
Διαγραφή Αποσβέσεων πωλ.παγίων 31ης Δεκεμβρίου 2023	-	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις αποσβέσεων	-	-	-	-	-	-	-
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023	**8.374.935,13**	**4.583.532,31**	**-**	**-**	**-**	**-**	**12.958.467,44**
Προσθήκες χρήσης 31ης Δεκεμβρίου 2024	**248.899,83**	**1.358.423,44**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.607.323,27**
Εκποίηση/ διαγραφές ενσώματων παγίων	-	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης 31ης Δεκεμβρίου 2024	-	(227.035,54)	-	-	-	-	**(227.035,54)**
Διαγραφή Αποσβέσεων πωλ.παγίων 31ης Δεκεμβρίου 2024	-	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις αποσβέσεων	-	-	-	-	-	-	-
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2024	**8.623.834,96**	**5.714.920,21**	**-**	**-**	**-**	**-**	**14.338.755,17**

4.Έρευνα και ανάπτυξη
Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στο τομέα έρευνας και ανάπτυξης.

5.Ίδιες μετοχές
Η Εταιρεία δεν προέβη στην αγορά ιδίων μετοχών.

6.Κατεχόμενα χρεόγραφα.
Η Εταιρεία δεν κατέχει χρεόγραφα.

7.Διαθέσιμο συνάλλαγμα
Η Εταιρεία δεν κατέχει συνάλλαγμα.

8.Ακίνητα της Εταιρείας
Η εταιρεία έχει στη κατοχή της με πλήρη κυριότητα και ποσοστό 100,00% τα κατωτέρω ακίνητα:
α), Βιομηχανικό Συγκρότημα στην Λ.Κιφησού 103 περιοχή "ΑΓ.ΣΤΕΦΑΝΟΣ"
β) βιομηχανικό .κτίριο στην θέση ΚΑΜΠΥΛΑΚΟ ΚΑΖΕΛΟ 2ον χιλ ΛΑΡΙΣΑΣ-ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.
.

9.Υποκαταστήματα της Εταιρείας.
Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα,
10.Κίνδυνοι
Στην αγορά υφίστανται χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, συμπεριλαμβανομένων των κινδύνων συναλλαγματικών ισοτιμιών και επιτοκίων, πιστωτικών κινδύνων και κινδύνων ρευστότητας. Η συνολική διαχείριση αυτών των κινδύνων εποπτεύεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Κίνδυνος επιτοκίου
Ο κίνδυνος επιτοκίου αφορά στη διακύμανση των κυμαινόμενων επιτοκίων των τραπεζικών δανείων. Η διακύμανση των επιτοκίων δεν μπορεί να επηρεάσει την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας καθώς ο δανεισμός της είναι χαμηλός σε σχέση με το μέγεθος της Εταιρείας.
Πιστωτικός Κίνδυνος
Ο πιστωτικός κίνδυνος περιορίζεται καθώς οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν κυρίως μεγάλες εταιρείες. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται τακτικά από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Κίνδυνος Ρευστότητας
Η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους ρευστότητας εξασφαλίζοντας επαρκείς τραπεζικές πιστώσεις, ώστε να διατηρεί πάντα διαθέσιμη ρευστότητα για κάλυψη των αναγκών της.

11.Εργασιακά ζητήματα
Η Εταιρία συμμορφώνεται πλήρως με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανονισμών υγιεινής και ασφαλείας.

Οι εργασιακές σχέσεις βασίζονται στο σεβασμό των ανθρώπινων δικαιωμάτων και των εργασιακών ελευθεριών, στην ανάπτυξη πνεύματος αμοιβαίας κατανόησης και συνεργασίας, διατηρούνται σε εξαιρετικό επίπεδο.

Η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στη διατήρηση των θέσεων εργασίας, παρακολουθεί συστηματικά τον βαθμό ικανοποίησης των εργαζομένων και εφαρμόζει αντικειμενικά κριτήρια στην αξιολόγησή τους.

12.Ανθρώπινα δικαιώματα
Η Εταιρεία σέβεται πλήρως τις Διεθνείς Αρχές Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, όπως ορίζονται στη Διεθνή Διακήρυξη του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών, και δεσμεύεται να τηρεί, μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες αρχές:

- της ίσης μεταχείρισης,
- του σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων,
- της διαφορετικότητας,
- της παροχής ίσων ευκαιριών σε όλους τους εργαζόμενους, και
- της αποφυγής χρήσης παιδικής ή καταναγκαστικής εργασίας.

Η διασφάλιση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων αποτελεί βασικό στοιχείο της εκπαίδευσης του προσωπικού μας, η οποία διαμορφώνεται με γνώμονα την προαγωγή της ισότητας και της ίσης μεταχείρισης κάθε πελάτη, ενώ παράλληλα αποτρέπει οποιαδήποτε μορφή ρατσιστικής συμπεριφοράς.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου 01/01/2024 - 31/12/2024, δεν πραγματοποιήθηκαν σημαντικές επενδυτικές συμφωνίες ή συμβάσεις που να περιλάμβαναν ρήτρες σχετικές με τα ανθρώπινα δικαιώματα. Επιπλέον, δεν καταγράφηκαν παράπονα ή καταγγελίες για παραβιάσεις ανθρωπίνων δικαιωμάτων.

13.Εργατικά ατυχήματα
Κατά την χρήση 01/01/2024 - 31/12/2024 δεν συνέβη κανένα σοβαρό εργατικό ατύχημα.

14.Περιβάλλον
Με την υιοθέτηση φιλικών προς το περιβάλλον πολιτικών και διαδικασιών σε όλες μας τις δραστηριότητες, ιδιαίτερα στον τομέα της ανακύκλωσης και της περιβαλλοντικής διαχείρισης, επιδιώκουμε να μειώσουμε το περιβαλλοντικό μας αποτύπωμα, αποδεικνύοντας τη δέσμευσή μας για βιώσιμη ανάπτυξη με διαφάνεια και υπευθυνότητα.

Η περιβαλλοντική μας πολιτική δεν περιορίζεται μόνο στην εφαρμογή των καλύτερων "*πράσινων*" πρακτικών, αλλά επεκτείνεται και σε δράσεις ευαισθητοποίησης των πελατών και του προσωπικού μας για την προστασία του περιβάλλοντος. Μέσω των πολιτικών μας, στοχεύουμε στη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης των κτιρίων της Εταιρείας και στην αποτροπή ανεξέλεγκτης απόρριψης πλεονάσματος οικοδομικών υλικών.

15.Σημαντικά γεγονότα μέχρι της σύνταξης της παρούσας.
Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την Ημερομηνία του Ισολογισμού που μπορούν να επηρεάσουν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

16. Επενδύσεις
Η Εταιρεία στην χρήση 2025 θα συνεχίσει την δραστηριότητά της και θα πραγματοποιήσει σημαντικές επενδύσεις όπως προαναφέραμε σε μηχανολογικό εξοπλισμό και σε μεταφορικά μέσα.

Κύριοι Μέτοχοι,

Μετά από τα παραπάνω σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τον ισολογισμό και τα αποτελέσματα της χρήσεως 01/01/2024-31/12/2024.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ανδρέας-Πλάτων Βρεττός