

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ &  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ «MARBELLA Α.Ε.»**

**Άγιος Ιωάννης Περιστερών - Στρογγυλή Κέρκυρας Τ.Κ. 49084  
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 033129533000**

**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ  
ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022  
(Χρήσεως 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2022)**

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....	3
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ Της 31/12/2022.....	10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ.....	12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ .....	13
Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31/12/2022 .....	14
1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία.....	14
2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας .....	14
3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι .....	14
4. Παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων .....	21
5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού .....	21
6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία .....	22
7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και λοιπά στοιχεία του ενεργητικού.....	24
8. Λογαριασμοί καθαρής θέσεως.....	27
9. Προβλέψεις .....	28
10. Υποχρεώσεις.....	29
11. Έσοδα και έξοδα.....	32
12. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στην αξία περιουσιακών στοιχείων στην περίοδο .....	34
13. Προτεινόμενη διάθεση κερδών.....	34
14. Καταβληθέντα μερίσματα στην περίοδο .....	34
15. Λογιστικός χειρισμός ζημιών περιόδου .....	34
16. Αναβαλλόμενοι φόροι.....	34
17. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού .....	35
18. Ανάλυση του κύκλου εργασιών ανά κατηγορίες δραστηριότητας και γεωγραφικές περιοχές .....	35
19. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων .....	35
20. Συμμετοχές σε εταιρείες με απεριόριστη ευθύνη των εταίρων .....	35
21. Στοιχεία της εταιρείας που καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του τελικού συνόλου επιχειρήσεων, μέρος του οποίου αποτελεί η εταιρεία ως θυγατρική .....	35
22. Στοιχεία της εταιρείας που καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις μερικού συνόλου επιχειρήσεων, μέρος του οποίου αποτελεί η εταιρεία ως θυγατρική .....	35
23. Τόπος στον οποίο διατίθενται οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.....	35
24. Αμοιβές σε μέλη διοικητικών διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων .....	36
25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	36
26. Λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και συνδεδεμένων με αυτά υποχρεώσεων, τα οποία η διοίκηση της εταιρείας έχει αποφασίσει να διαθέσει εντός των επόμενων δώδεκα μηνών.....	36
27. Χρήση της επιλογής της παραγράφου 7 ή της παραγράφου 8 του άρθρου 16 του νόμου.....	36
28. Διακανονισμοί (συμφωνίες) που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό με σημαντικές θετικές ή αρνητικές επιπτώσεις επί της εταιρείας .....	36
29. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό .....	36
30. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού .....	37
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	38

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**Της Ανώνυμης Εταιρείας Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων**  
**“MARBELLA A.E.”**  
**για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022**  
**απευθυνόμενη**  
**στην τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 "Περί Ανωνύμων Εταιρειών", των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ) Ν.4308/2014 και του καταστατικού της Εταιρείας, σας υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της διαχειριστικής περιόδου που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022 (01.01.2022 έως 31.12.2022).

Η έκθεση εμπεριέχει κατά τρόπο σύντομο πλην όμως ουσιαστικό όλες τις σημαντικές επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο και απεικονίζει κατά τρόπο αληθή όλες τις σχετικές και αναγκαίες κατά το νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπειριστατωμένη ενημέρωση για την δραστηριότητα κατά την εν λόγω χρονική περίοδο της Εταιρείας «Ανώνυμη Εταιρεία Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων “MARBELLA” Α.Ε.» (εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας ως «Εταιρεία»).

Η έκθεσή μας αυτή έχει σκοπό να σας ενημερώσει με την παράθεση στοιχείων που θα συμπληρώνουν τα κονδύλια των Οικονομικών Καταστάσεων και τα οποία νομίζουμε ότι σας είναι απαραίτητα για την πληρέστερη διαμόρφωση γνώμης επί των πεπραγμένων της χρήσης 01/01/2022 - 31/12/2022 και την σε γενικές γραμμές παρακολούθηση της εξέλιξης και πορείας της Εταιρείας.

#### **Γενική παρουσίαση**

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 1969 με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ MARBELLA A.E.» και δραστηριοποιείται στον τομέα εκμετάλλευσης ξενοδοχείων.

Το 2022 παρατηρήθηκε σημαντική ανάκαμψη του τουριστικού προϊόντος με αποτέλεσμα την επάνοδο της απολεσθείσας δυναμικής των ξενοδοχείων σε επίπεδο εσόδου που είχε προκληθεί τα προηγούμενα χρόνια από την ύφεση της Πανδημίας του Covid-19. Η Εταιρεία εντός του 2022 λειτούργησε τα ξενοδοχεία MarBella Corfu και Marbella Nido στην Κέρκυρα και το πλήρως ανακαινισμένο ξενοδοχειακό συγκρότημα MarBella Elix, το οποίο βρίσκεται στο Καραβοστάσι Θεσπρωτίας.

Η Εταιρεία έχει στόχο την επίτευξη ισορροπημένης ανάπτυξης της, την δραστηριότητα της με σεβασμό στο περιβάλλον και την τόνωση της τοπικής και κατά επέκταση εθνικής οικονομίας, διατηρώντας και αυξάνοντας τις υφιστάμενες θέσεις εργασίας. Επίσης, ειδικότερος στόχος αποτελεί η συνεχής προσπάθεια βελτίωσης των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τους πελάτες μας.

#### **Χρηματοοικονομικές εξελίξεις και επιδόσεις περιόδου αναφοράς.**

Ο κύκλος εργασιών ανήλθε σε 33.153.370,09 ευρώ έναντι 20.780.428,71 ευρώ το 2021 σημειώνοντας αύξηση 59,54% λόγω της πλήρους ανάκαμψης της οικονομίας γενικότερα και του κλάδου ειδικότερα από τις επιπτώσεις της πανδημίας του Covid-19.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2022**  
*(ποσά σε ευρώ)*

Το Ξενοδοχείο MarBella Corfu λειτούργησε το 2022 για 203 ημέρες ενώ το 2021 για 145 ημέρες. Το 2022 το μέσο έσοδο ανά διανυκτέρευση διαμορφώθηκε στα 288 ευρώ έναντι 260 ευρώ το 2021, ενώ το έσοδο ανά διαθέσιμο δωμάτιο διαμορφώθηκε το 2022 στα 50.021 ευρώ έναντι 29.826 ευρώ το 2021. Η πληρότητα των δωματίων για το 2022 έφτασε σε ποσοστό 85% ενώ το 2021 το ποσοστό πληρότητας ήταν 79%.

Το Ξενοδοχείο MarBella Nido λειτούργησε το 2022 για 191 ημέρες ενώ το 2021 για 181 ημέρες. Η πληρότητα του ξενοδοχείου για το 2022 έφτασε στο 89% ενώ το 2021 έφτασε στο 87%. Το 2022 το μέσο έσοδο ανά διανυκτέρευση διαμορφώθηκε στα 380 ευρώ έναντι 335 ευρώ το 2021. Το έσοδο ανά διαθέσιμο δωμάτιο το 2022 διαμορφώθηκε στα 65.034 ευρώ ενώ το 2021 ήταν 49.726 ευρώ.

Το Ξενοδοχείο MarBella Elix διαθέτει 146 δωμάτια και λειτούργησε ως νέα ξενοδοχειακή μονάδα το 2021. Η πληρότητά του έφτασε το 2022 στο 91% ενώ το 2021 έφτασε στο 81%, ενώ το μέσο έσοδο ανά διανυκτέρευση διαμορφώθηκε στα 359 ευρώ το 2022 έναντι 294 ευρώ το 2021. Το έσοδο ανά διαθέσιμο δωμάτιο για το 2022 διαμορφώθηκε στα 62.963 ευρώ έναντι 39.059 ευρώ το 2021.

Αναλυτικότερα τα έσοδα ανά κλάδο εκμεταλλεύσεως διαμορφώθηκαν ως εξής:

<b>Κλάδοι εκμεταλλεύσεως</b>	<b>Χρήση 2022</b>	<b>Χρήση 2021</b>	<b>Μεταβολή</b>	<b>Ποσοστιαία Μεταβολή</b>
Έσοδα ενοικιάσεως δωματίων	27.290.396,22	16.897.079,20	10.393.317,02	61,51%
Επισιτιστικά τμήματα	5.371.493,07	3.632.703,48	1.738.789,59	47,86%
Έσοδα πωλήσεων εμπορευμάτων	491.480,80	250.646,03	240.834,77	96,09%
<b>Σύνολο κύκλου εργασιών χρήσεων</b>	<b>33.153.370,09</b>	<b>20.780.428,71</b>	<b>12.372.941,38</b>	<b>59,54%</b>
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	1.706.034,09	2.479.860,53	-773.826,44	-31,20%
Κέρδη & ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	12.207,30	0,00	12.207,30	100,00%
Έσοδα κεφαλαίων	19.089,10	434,48	18.654,62	4293,55%
Λοιπά έσοδα και κέρδη	227.103,56	4.224,91	222.878,65	5275,35%
<b>Σύνολο εσόδου</b>	<b>35.117.804,14</b>	<b>23.264.948,63</b>	<b>11.852.855,51</b>	<b>50,95%</b>

Η εξέλιξη των μεγεθών της εταιρείας κατά την κρινόμενη διαχειριστική περίοδο καθώς και η μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση παρατίθενται παρακάτω:

	<b>Χρήση 2022</b>	<b>Χρήση 2021</b>	<b>Μεταβολή</b>	<b>Ποσοστιαία Μεταβολή</b>
<b>Επενδύσεις σε πάγιο εξοπλισμό</b>	9.456.451,91	11.053.797,39	-1.982.845,05	-17,94%
<b>Κύκλος εργασιών</b>	33.153.370,09	20.780.428,71	12.372.941,38	59,54%
<b>Μικτά Κέρδη/(ζημίες)</b>	7.641.498,61	3.138.280,68	4.503.217,93	143,49%
<b>EBITDA</b>	10.612.229,99	6.485.818,03	4.126.411,96	63,62%

**Οι Επενδύσεις σε ενσώματα πάγια** της χρήσης 2022 αφορούν την ανακαίνιση των εστιατορίων κτιρίου Loggia και την κατασκευή υδάτινου πάρκου με την προσθήκη δυο νέων κολυμβητικών δεξαμενών στο ξενοδοχείο MarBella Corfu. Επίσης, η Εταιρεία προχώρησε εντός του 2022 στην αγορά πέντε οικοπέδων προσαυξάνοντας την αξία των γηπέδων κατά 1.341.411,05 ευρώ και των κτιρίων κατά 221.636,04 ευρώ.

**Ο δείκτης Κέρδη προ φόρων, Τόκων, Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Αποσβέσεων (EBITDA):** διαμορφώθηκε σε 10.612.229,99 € έναντι 6.485.818,03 € στην χρήση 2021 και υπολογίσθηκε ως εξής:

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2022**  
*(ποσά σε ευρώ)*

	<b>ΧΡΗΣΗ 2022</b>	<b>ΧΡΗΣΗ 2021</b>	<b>Μεταβολή</b>	<b>% Μεταβολή</b>
Αποτελέσματα περιόδου μετά από φόρους	4.948.602,20	1.534.853,80	3.413.748,40	222,42%
(+) Φόροι Εισοδήματος	0,00	0,00	0,00	0,00%
(+) Χρεωστικοί Τόκοι	1.827.832,68	1.579.016,47	248.816,21	15,76%
(-) Πιστωτικοί Τόκοι	-19.089,10	-434,48	-18.654,62	4293,55%
(+) Αποσβέσεις	3.861.122,49	3.378.620,52	482.501,97	14,28%
(-) Αποσβέσεις επιχορηγήσεων παγίων	-6.238,28	-6.238,28	0,00	0,00%
<b>EBITDA</b>	<b>10.612.229,99</b>	<b>6.485.818,03</b>	<b>4.126.411,96</b>	<b>63,62%</b>

Το 2022 όπως είναι εμφανές από την προαναφερόμενη ανάλυση υπάρχει σημαντική αύξηση του EBITDA λόγω της πλήρους ανάκαμψης της οικονομίας γενικότερα και του κλάδου ειδικότερα από τις επιπτώσεις της πανδημίας του Covid-19 αλλά και λόγω της πλήρους λειτουργίας των τριών ξενοδοχειακών μονάδων της Εταιρείας. Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι κατά την παρούσα χρήση η Εταιρεία επιδοτήθηκε από την Ελληνική Κυβέρνηση όπως αναλυτικά αναφέρονται πιο κάτω:

<b>Περιγραφή ενίσχυσης -επιχορήγησης</b>	<b>Πόσο</b>
Επιχορηγήσεις Κεφαλαίου & τόκων Δανείου Γέφυρα II	287.979,55
Μη επιστρεπτέο ποσό της επιστρεπτέας προκαταβολής.	17.482,50
Επιδοτήσεις «ΠΡΩΤΟ ΕΝΣΗΜΟ» (Νόμος 4855/2021)	2.663,77
Επιδοτήσεις ΕΦΚΑ -Εργοδοτικές Εισφορές	1.372.477,71
<b>Σύνολο επιδοτήσεων</b>	<b>1.680.603,53</b>

**Υπόλοιπο κερδών εις νέον**

Από τα στοιχεία των Οικονομικών Καταστάσεων προκύπτει ότι το τελικό αποτέλεσμα της χρήσης 1.1.2022 – 31.12.2022 είναι κέρδη ποσού 7.897.415,12 ευρώ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει στην Γενική Συνέλευση τον ακόλουθο Πίνακα Διάθεσης Αποτελεσμάτων.

<b>Κέρδη χρήσεως</b>	<b>4.948.602,20</b>
Μείον :	
Αφορολόγητο Αποθεματικό Ν.4399/2016	696.548,82
Αποθεματικά που εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 47 παρ.1 και "Μη επιστρεπτέο ποσό της επιστρεπτέας προκαταβολής"	17.482,50
Επιδοτήσεις «Πρώτο Ένσημο» (Νόμος 4855/2021)	2.663,77
Συν: Υπόλοιπο κερδών προηγούμενων χρήσεων	3.665.508,01
<b>Κέρδη εις νέον</b>	<b>7.897.415,12</b>
<b>Πίνακας Διάθεσης:</b>	
Τακτικό αποθεματικό 2022	212.602,67
<b>Υπόλοιπο Κερδών εις νέον</b>	<b>7.684.812,45</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>7.897.415,12</b>

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2022**  
*(ποσά σε ευρώ)*

Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31/12/2022 ανέρχονται σε ποσό 28.955.026,13 ευρώ έναντι 24.021.269,46 ευρώ της προηγούμενης χρήσης.

**Σημαντικότεροι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες :**

	<u>31/12/2022</u>		<u>31/12/2021</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	8.227.403,47	10%	3.543.249,38	5%
Σύνολο ενεργητικού	79.295.405,86		69.076.743,11	
Πάγιο ενεργητικό	71.068.002,39	90%	65.533.493,73	95%
Σύνολο ενεργητικού	79.295.405,86		69.076.743,11	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

Ίδια κεφάλαια	28.955.026,13	58%	24.021.269,46	54%
Σύνολο υποχρεώσεων	50.142.223,74		44.737.590,54	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας. Το 2021 αυξήθηκε ο δανεισμός της Εταιρείας λόγω της δανειοδότησης της για την ανακαίνιση του Marbella Elix στο Καραβοστάσι Θεσπρωτίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	50.142.223,74	63%	44.737.590,54	65%
Σύνολο παθητικού	79.295.405,86		69.076.743,11	
Ίδια κεφάλαια	28.955.026,13	37%	24.021.269,46	35%
Σύνολο παθητικού	79.295.405,86		69.076.743,11	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Ίδια κεφάλαια	28.955.026,13	41%	24.021.269,46	37%
Πάγιο ενεργητικό	71.068.002,39		65.533.493,73	

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησεως των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

**Διαχείριση Χρηματοοικονομικών κινδύνων**

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας την αφήνουν εκτεθειμένη σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως, κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος ρευστότητας. Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας στοχεύει στον περιορισμό της αρνητικής επίδρασης στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας που προκύπτει από την αδυναμία πρόβλεψης των χρηματοοικονομικών αγορών και τη διακύμανση στις μεταβλητές του κόστους και των πωλήσεων.

### **(1) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικό ύψος συναλλαγών σε συνάλλαγμα. Ως εκ τούτου, δεν εκτίθεται ουσιαστικά στις διακυμάνσεις των συναλλαγματικών ισοτιμιών.

### **(2) Κίνδυνος επιτοκίου**

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας επηρεάζονται από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων. Ο δανεισμός της Εταιρείας είναι συνδεδεμένος με το επιτόκιο αναφοράς Euribor και ως εκ τούτου υπάρχει ενδεχόμενο αύξησης του κόστους χρηματοδότησης σε περίπτωση ανόδου του Euribor που ενώ τα τελευταία χρόνια ήταν διαρκώς αρνητικό έχει σημειώσει ανοδική πορεία. Η Εταιρεία έχει καλύψει τον ενδεχόμενο αυτό κίνδυνο μέσω παραγώγων συμβολαίων Οροφής Επιτοκίου («Interest Rate Cap») για μέρος των δανείων της σε ποσοστό 35% και για άνοδο του επιτοκίου βάσης Euribor πέραν του 0,50%. Η Εταιρεία έχει χρηματοοικονομικά κόστη τα οποία προέρχονται από τον δανεισμό της, ο οποίος είναι κατά κύριο λόγο μακροπρόθεσμος στο τέλος της χρήσης. Επίσης, τους προσεχείς μήνες αναμένεται σταθεροποίηση των μεταβολών του euribor και ως εκ τούτου δεν πρόκειται να επηρεαστεί σημαντικά το κόστος δανεισμού της Εταιρείας.

Η θετική πορεία της Εταιρείας τόσο από άποψη κερδοφορίας όσο και από άποψη διαθεσίμων σε συνδυασμό με την δέσμευση των μετόχων και του Διοικητικού Συμβουλίου στην υγιή ανάπτυξη της εταιρείας, θα συντελέσουν σημαντικά στη μείωση του κόστους χρηματοδότησης.

### **(3) Πιστωτικός κίνδυνος**

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος της μη έγκαιρης ή της αδυναμίας είσπραξης απαιτήσεων. Η Εταιρεία μέσω εφαρμοσμένων πολιτικών και εσωτερικών διαδικασιών επιβεβαιώνει τη πώληση προϊόντων σε πελάτες με κατάλληλο πιστωτικό προφίλ, ενώ η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Η Εταιρεία παρέχει πίστωση έως 30 ή 60 ημερών μόνο σε επιλεγμένους ταξιδιωτικούς οργανισμούς με τους οποίους υπάρχει μακροχρόνια σχέση κι έχουν δείξει υποδειγματική συνέπεια.

### **(4) Κίνδυνος Ρευστότητας**

Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων. Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει προβλήματα ρευστότητας, λόγω της εξαιρετικής είσπραξιμότητας των απαιτήσεών της, της προσεκτικής διαχείρισης εισροών κι εκροών. Εκτός αυτού διατηρεί και αχρησιμοποίητες πιστωτικές γραμμές από τραπεζικά ιδρύματα (standby facilities) σε περίπτωση που χρειαστούν σε παρόμοιες έκτακτες και απρόβλεπτες συνθήκες.

### **Άλλα σημαντικά θέματα**

#### **Ίδιες μετοχές**

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

#### **Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου**

Κατά την διάρκεια της παρούσας χρήσης η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

### **Περιβαλλοντική Ενημέρωση**

Στην πολιτική της Εταιρείας εντάσσεται και η πλήρης συμμόρφωση με όλες τις νομοθετικές απαιτήσεις που σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος.

### **Τομέας έρευνας και ανάπτυξης**

Κατά την διάρκεια της κλειόμενης χρήσης δεν υπήρξε δραστηριότητα στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης.

### **Εργασιακά ζητήματα**

Στην Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση απασχολήθηκαν 785 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας και συνολικά καταβλήθηκαν για μισθούς, ημερομίσθια, εργοδοτικές εισφορές και λοιπές επιβαρύνσεις που αφορούν το προσωπικό ποσά € 11.860.075,92. Η Διοίκηση της Εταιρείας μέσω της στρατηγικής της παρέχει ίσες ευκαιρίες σε όλους τους εργαζομένους ανεξάρτητα από τα διαφορετικά χαρακτηριστικά τους, παρέχοντας ασφάλεια και συνθήκες υγιεινής κατά την εκτέλεση των καθηκόντων τους και έχει ιδιαίτερη ευαισθησία και διαδικασίες αναφοράς κι ενημέρωσης στο θέμα της βίας και παρενόχλησης στους χώρους εργασίας.

### **Προοπτικές**

Η Διοίκηση της Εταιρείας προτίθεται να εξακολουθήσει να εφαρμόζει τα μέτρα προκειμένου για την συνέχιση της θετικής πορείας, βασιζόμενη στους εξής άξονες δράσης:

- α) Στην ικανοποίηση των πελατών, μέσω της υψηλής ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών.
- β) Την διασφάλιση τεχνικών προσδιορισμού, ανάλυσης των αναγκών του πελάτη και μέτρησης της ικανοποίησής του.
- γ) Την αύξηση του μεριδίου αγοράς και τη μεγιστοποίηση των κερδών.
- δ) Την αύξηση του κύκλου εργασιών, με την ταυτόχρονη διατήρηση του λειτουργικού κόστους, μέσα από την ολοκλήρωση του επενδυτικού σχεδίου της.
- ε) Στην εξασφάλιση ικανοποιητικών συνθηκών εργασίας για το προσωπικό της και στην συνεχή ανάπτυξη μηχανισμών βελτίωσης της οργάνωσης της.

Λεπτομέρειες για τις οικοδομές και ακίνητα της Εταιρείας και λοιπές πληροφορίες, σας παρέχουμε μέσω του Προσαρτήματος χρήσεως 2022 που σας καταθέσαμε.

### **Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι και την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης.**

Α) Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 12 Απριλίου 2023 αποδέχτηκε και ενέκρινε την τριμελή σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας μετά την αποχώρηση του μέλους του Δ.Σ κ. Τηλέμαχου Γουρζή . Η τριμελής Σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας έχει ως ακολούθως :

- 1) Χρήστος ΚΤΕΝΙΔΗΣ του Γεωργίου, Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος,
- 2) Αναστασία ΛΑΒΡΑΝΟΥ του Σπυρίδωνος, Μέλος,



**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2022**  
**(ποσά σε ευρώ)**

---

3) Νικόλαος ΚΟΥΡΑΚΟΣ του Μιχαήλ, μη εκτελεστικό Μέλος .

Β) Υπογραφή Σύμβασης Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου

Η Εταιρεία προέβη την 12η Μαΐου 2023 σε υπογραφή Σύμβασης Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4548/2018 και του ν. 3156/2003, διάρκειας δώδεκα ετών και ποσού € 13.140.000, δυνάμει της οποίας η «EUROBANK ERGASIAS Α.Ε.» συμφώνησε να καλύψει τους τίτλους ομολογιών, που η Εταιρεία θα εκδώσει και θα παραδώσει σε αυτή.

Το προϊόν του Ομολογιακού Δανείου θα χρησιμοποιηθεί από την Εκδότρια με σκοπό την μερική χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου που αφορά στον Εκσυγχρονισμό του Ξενοδοχείου «Corfu Senses» και μέρος θα χρησιμοποιηθεί για κεφάλαιο κίνησης.

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάζει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της εταιρείας.

\*\*\*\*\*

Κλείνοντας την Έκθεση μας για το πεπραγμένα της διαχειριστικής περιόδου 1.1.2022 – 31.12.2022 σας παρακαλούμε κ.κ. Μέτοχοι να πάρετε αποφάσεις και να:

α) Εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, όπως σας τις υποβάλλουμε και οι οποίες έχουν εγκριθεί ομόφωνα από το Διοικητικό Συμβούλιο.

β) Να αποφασίσετε για την διάθεση του υπολοίπου των κερδών ποσού € 7.897.415,12

γ) Εγκρίνετε τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση 2022 σύμφωνα με το άρθρο 108 του Ν. 4548/2018.

δ) Απαλλάξετε τον Ορκωτό Ελεγκτή από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για την εταιρική χρήση 2022 σύμφωνα με το άρθρο 117 παρ. 1 περ. γ' του Ν. 4548/2018.

Κέρκυρα, 21 Ιουλίου 2023

ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΧΡΗΣΤΟΣ Γ. ΚΤΕΝΙΔΗΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Μ. ΚΟΥΡΑΚΟΣ

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**  
*(ποσά σε ευρώ)*

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ Της 31/12/2022**  
**Ατομικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**(Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο κόστος κτήσης)**

	<u>Σημείωση</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	6.1	59.368.577,93	56.158.411,70
Μηχανολογικός εξοπλισμός	6.1	5.205.018,87	5.125.845,06
Λοιπός εξοπλισμός	6.1	3.322.627,66	3.395.982,53
Σύνολο		<u>67.896.224,46</u>	<u>64.680.239,29</u>
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοιπά άυλα	6.2	125.457,14	143.709,95
Σύνολο		<u>125.457,14</u>	<u>143.709,95</u>
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή			
	6.3	2.963.624,80	562.629,67
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία			
Δάνεια και απαιτήσεις	7.1	0,00	69.196,35
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	7.1	0,00	0,00
Λοιπά	7.1	82.695,99	77.718,47
Σύνολο		<u>82.695,99</u>	<u>146.914,82</u>
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων</b>		<b><u>71.068.002,39</u></b>	<b><u>65.533.493,73</u></b>
Αποθέματα			
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	7.4	285.068,59	249.487,12
Σύνολο		<u>285.068,59</u>	<u>249.487,12</u>
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις	7.2	575.579,29	711.407,79
Λοιπές απαιτήσεις	7.3	796.743,66	391.724,79
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία		0,00	19.045,44
Προπληρωμένα έξοδα		128.403,62	88.279,91
Δουλευμένα έσοδα περιόδου		17.944,76	336.382,49
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.5	6.423.663,55	1.746.921,84
Σύνολο		<u>7.942.334,88</u>	<u>3.293.762,26</u>
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων</b>		<b><u>8.227.403,47</u></b>	<b><u>3.543.249,38</u></b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b><u>79.295.405,86</u></b>	<b><u>69.076.743,11</u></b>

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**  
*(ποσά σε ευρώ)*

	<u>Σημείωση</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Καθαρή θέση</b>			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	8.1	16.905.634,65	16.905.634,65
Καταθέσεις ιδιοκτητών		0,00	14.845,53
<b>Σύνολο</b>		<b><u>16.905.634,65</u></b>	<b><u>16.920.480,18</u></b>
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	8.2	627.001,05	573.996,05
Αφορολόγητα αποθεματικά	8.3	3.524.975,31	2.808.280,22
Αποτελέσματα εις νέο		7.897.415,12	3.718.513,01
<b>Σύνολο</b>		<b><u>12.049.391,48</u></b>	<b><u>7.100.789,28</u></b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>		<b><u>28.955.026,13</u></b>	<b><u>24.021.269,46</u></b>
<b>Προβλέψεις</b>			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	9.1	198.155,99	317.883,11
<b>Σύνολο</b>		<b><u>198.155,99</u></b>	<b><u>317.883,11</u></b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	10.1	43.131.338,00	38.125.329,00
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	10.2	726.538,66	811.733,49
Κρατικές επιχορηγήσεις		62.142,17	68.363,71
<b>Σύνολο</b>		<b><u>43.920.018,83</u></b>	<b><u>39.005.426,20</u></b>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμο μέρος Υποχρεώσεων Δανείων	10.1	2.565.968,00	1.601.045,35
Βραχυπρόθεσμο μέρος Υποχρεώσεων Μισθώσεων	10.2	86.583,69	97.624,19
Εμπορικές υποχρεώσεις	10.3	1.928.832,83	2.505.445,75
Φόρος εισοδήματος	10.4	0,00	0,00
Λοιποί φόροι και τέλη	10.5	444.193,15	204.245,89
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		410.559,03	292.756,93
Λοιπές υποχρεώσεις	10.6	695.810,69	564.252,92
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα		90.257,52	466.793,31
<b>Σύνολο</b>		<b><u>6.222.204,91</u></b>	<b><u>5.732.164,34</u></b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b><u>50.142.223,74</u></b>	<b><u>44.737.590,54</u></b>
<b>Σύνολο καθαρής θέσης , προβλέψεων και υποχρεώσεων</b>		<b><u>79.295.405,86</u></b>	<b><u>69.076.743,11</u></b>

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**  
*(ποσά σε ευρώ)*

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ**

	<u>Σημείωση</u>	<u>1.1.-31.12.2022</u>	<u>1.1.-31.12.2021</u>
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	11.1	33.153.370,09	20.780.428,71
Κόστος πωλήσεων	11.2	-25.511.871,48	-17.642.148,03
Μικτό αποτέλεσμα		<u>7.641.498,61</u>	<u>3.138.280,68</u>
Λοιπά συνήθη έσοδα	11.3	<u>1.706.034,09</u>	<u>2.479.860,53</u>
		9.347.532,70	5.618.141,21
Έξοδα διοίκησης	11.2	-1.799.707,28	-1.454.433,62
Έξοδα διάθεσης	11.2	-817.279,43	-500.238,86
Λοιπά έξοδα και ζημιές		-212.511,07	-554.257,85
Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		12.207,30	0,00
Λοιπά έσοδα και κέρδη		<u>227.103,56</u>	<u>4.224,91</u>
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		6.757.345,78	3.113.435,79
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		19.089,10	434,48
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	11.4	-1.827.832,68	-1.579.016,47
Αποτελέσματα προ φόρων		4.948.602,20	1.534.853,80
Φόροι εισοδήματος		0,00	0,00
<b>Αποτελέσματα περιόδου μετά από φόρους</b>		<b><u>4.948.602,20</u></b>	<b><u>1.534.853,80</u></b>

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημείωση:

Κατά την τρέχουσα χρήση αναφοράς, οι προμήθειες προϊόντων αντιστάθμισης, οι προμήθειες πιστωτικών καρτών και τα λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα ταξινομήθηκαν εντός του κονδυλίου «Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα» έναντι του κονδυλίου «Κόστος πωλήσεων». Στη βάση αυτή, τα κονδύλια των προηγούμενα παρουσιαζόμενων χρήσεων έχουν αναπροσαρμοσθεί προκειμένου να ενισχυθεί η συγκρισιμότητα μεταξύ των μεγεθών των παρουσιαζόμενων περιόδων. Σχετική αναφορά γίνεται και στην σημείωση 11.4 παρακάτω.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022 (ποσά σε ευρώ)**

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ**

	Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων	Αποθεματικά νόμων και καταστατικού	Αφορολόγητα αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1/1/2021</b>	<b>16.905.634,65</b>	<b>14.845,53</b>	<b>573.996,05</b>	<b>1.774.830,22</b>	<b>3.217.109,21</b>	<b>22.486.415,66</b>
Αποτελέσματα περιόδου 1/1 - 31/12/2021	0,00	0,00	0,00	0,00	1.534.853,80	1.534.853,80
<u>Μεταβολές στοιχείων στην περίοδο:</u>						
Μη επιστρεπτέο ποσό της επιστρεπτέας προκαταβολής Ενίσχυση με την μορφή επιδότησης παγίων δαπανών (αρ. 29 Ν4772/21)	0,00	0,00	0,00	233.450,00	-233.450,00	0,00
Ειδικά αφορολόγητα ποσά Ν4801/2021 άρθρο 32 κεφαλαίου κίνησης πληττόμενων από την πανδημία τουρ.επιχ. φιλοξενίας -επανεκκίνηση τουρισμού- ΣΗΤ- 01408	0,00	0,00	0,00	400.000,00	-400.000,00	0,00
<b>Υπόλοιπο την 31/12/2021</b>	<b>16.905.634,65</b>	<b>14.845,53</b>	<b>573.996,05</b>	<b>2.808.280,22</b>	<b>3.718.513,01</b>	<b>24.021.269,46</b>
Αποτελέσματα περιόδου 1/1 - 31/12/2022	0,00	0,00	0,00	0,00	4.948.602,20	4.948.602,20
<u>Μεταβολές στοιχείων στην περίοδο:</u>						0,00
Τακτικό αποθεματικό	0,00	0,00	53.005,00	0,00	-53.005,00	0,00
Αφορολόγητο Αποθεματικό Ν.4399/2016	0,00	0,00	0,00	696.548,82	-696.548,82	0,00
Μη επιστρεπτέο ποσό της επιστρεπτέας προκαταβολής	0,00	0,00	0,00	17.482,50	-17.482,50	0,00
Αφορολόγητα αποθεματικά Επιδοτήσεις «Πρώτο Ένσημο» (Νόμος 4855/2021)	0,00	0,00	0,00	2.663,77	-2.663,77	0,00
Λοιπές μεταβολές	0,00	-14.845,53	0,00	0,00	0,00	-14.845,53
<b>Υπόλοιπο την 31/12/2022</b>	<b>16.905.634,65</b>	<b>0,00</b>	<b>627.001,05</b>	<b>3.524.975,31</b>	<b>7.897.415,12</b>	<b>28.955.026,13</b>

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31/12/2022**

**1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία**

α) Επωνυμία:	ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ «MARBELLA A.E.»
β) Νομικός τύπος:	Ανώνυμη Εταιρεία
γ) Περίοδος αναφοράς:	1.1.2022 - 31.12.2022
δ) Διεύθυνση της έδρας:	Άγιος Ιωάννης Περιστερών - Στρογγυλή Κέρκυρας
ε) Εγγραφή σε Μητρώο ΓΕΜΗ	033129533000

στ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των μεσαίων οντοτήτων.

η) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τις διατάξεις του Ν. 4308/2014.

θ) Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

ι) Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί.

**2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας**

Δεν υπάρχουν παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας που να είναι σε γνώση της Διοίκησης. Η Εταιρεία παρά το γεγονός ότι αντιμετώπισε μια πολύ σοβαρή κρίση εντός του 2020 με το ξέσπασμα της πανδημίας του COVID-19, ανταποκρίθηκε στις ανάγκες της και συνεχίζει να διαθέτει και σημαντική ρευστότητα αλλά και υψηλά ίδια κεφάλαια. Το 2022 η Εταιρεία κατάφερε να επανέλθει σε υψηλή κερδοφορία και οι προσδοκίες της διοίκησης είναι ότι το 2023 θα είναι μια ακόμα καλύτερη χρονιά με ακόμα υψηλότερο κύκλο εργασιών και σημαντικά μεγαλύτερη κερδοφορία.

**3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι**

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων προϋποθέτει την άσκηση κρίσης και τη διενέργεια εκτιμήσεων από την διοίκηση, τα οποία επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών, τα αναγνωριζόμενα ποσά των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και γνωστοποιήσεων. Αυτές οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε λοιπούς παράγοντες που θεωρείται ότι είναι εύλογοι για τις περιστάσεις. Τα πραγματικά γεγονότα όμως, μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές παραδοχές επανεκτιμούνται σε συνεχή βάση. Οι λογιστικές εκτιμήσεις γίνονται κυρίως για τον υπολογισμό των αποσβέσεων των παγίων, τις συμμετοχές, την απομείωση των απαιτήσεων, τις προβλέψεις και την εκτίμηση της εύλογης αξίας εφόσον επιλέγεται η εφαρμογή της.

### **3.1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές και μέθοδοι**

Η Εταιρεία για τα επιμέρους στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εφαρμόζει τις ακόλουθες λογιστικές αρχές και μεθόδους, στα πλαίσια της βασικής αρχής του δεδουλευμένου.

#### **3.1.1. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

##### **α) Αρχική καταχώριση**

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

##### **β) Μεταγενέστερη αποτίμηση**

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισεως τα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος (αρχικό κόστος κτήσεως, πλέον κάθε μεταγενέστερη δαπάνη που πληρεί τον ορισμό του περιουσιακού στοιχείου, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομειώσεως).

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους, η οποία εκτιμήθηκε ως ακολούθως:

- Κτίρια και τεχνικά έργα: 25 έτη.
- Μηχανήματα - Τεχνικές εγκαταστάσεις και λοιπός μηχανολογικός εξοπλισμός: 10 έτη.
- Επιβατικά μεταφορικά μέσα: 6 έτη.
- Φορτηγά μεταφορικά μέσα κ.λπ.: 8 έτη.
- Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείων: 10 έτη.
- Ηλεκτρονικοί υπολογιστές: 5 έτη.

Ζημία απομειώσεως καταχωρείται όταν εκτιμάται ότι η λογιστική αξία του στοιχείου έχει υπερβεί την ανακτήσιμη αξία του.

Οι λογιστικές αξίες των παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ελέγχονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους είναι μεγαλύτερες από τις ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται η ανακτήσιμη αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, η σχετική διαφορά καταχωρίζεται ως ζημία απομειώσεως στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της εύλογης αξίας (μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα) και της αξίας χρήσεως αυτών.

##### **γ) Διαγραφή**

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία διαγράφονται κατά την πώλησή τους ή αν η Εταιρεία δεν αναμένει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρησιμοποίησή τους ή την πώλησή τους.

### **3.1.2. Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν άδειες – παραχωρήσεις - δικαιώματα, λογισμικά προγράμματα, εμπορικές επωνυμίες και εμπορικά σήματα.

Η αξία των αδειών – παραχωρήσεων - δικαιωμάτων περιλαμβάνει το κόστος κτήσεως των εν λόγω στοιχείων, καθώς και κάθε δαπάνη που έχει μεταγενέστερα πραγματοποιηθεί για την επέκταση της διάρκειας της ισχύος τους, μειωμένη κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και απομειώσεων της αξίας τους.

Η αξία των λογισμικών προγραμμάτων περιλαμβάνει το κόστος αγοράς λογισμικών προγραμμάτων καθώς και κάθε δαπάνη που έχει πραγματοποιηθεί προκειμένου αυτά να τεθούν σε καθεστώς λειτουργίας, μειωμένη κατά το ποσό των σωρευμένων αποσβέσεων και τυχόν απομειώσεων της αξίας τους. Σημαντικές μεταγενέστερες δαπάνες κεφαλαιοποιούνται στα λογισμικά προγράμματα όταν προσ αυξάνουν την απόδοση τους πέραν των αρχικών προδιαγραφών.

Η απόσβεση των αδειών – παραχωρήσεων - δικαιωμάτων λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου αποσβέσεως εντός της περιόδου ισχύος τους. Η απόσβεση των λογισμικών προγραμμάτων λογίζεται βάσει της σταθερής μεθόδου αποσβέσεως σε 5 έτη.

Τα εμπορικά σήματα δεν αποσβένονται καθώς θεωρείται ότι δεν έχουν ορισμένη διάρκεια ωφέλιμης ζωής, υπόκεινται όμως σε ετήσιο έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Η απόσβεση όλων των ανωτέρω στοιχείων περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που συνέτασσε σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΝ2190/1920 αναγνώριζε «εξόδα πολυετούς αποσβέσεως», τα οποία σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα δεν αναγνωρίζονται, καθώς δεν ορίζεται σχετική έννοια των εξόδων πολυετούς απόσβεσης για λογιστικούς σκοπούς. Παρόλα, αυτά η Εταιρεία θα κάνει χρήση της δυνατότητας που της παρέχεται για την συνέχιση της εμφάνισης των μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2014 αναγνωρισμένων εξόδων πολυετούς απόσβεσης μέχρι την ολοσχερή απόσβεση τους.

### **3.1.3. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

#### **3.1.3.1. Συμμετοχές**

Οι συμμετοχές παρακολουθούνται στο κόστος κτήσεως υποκείμενες σε έλεγχο απομειώσεως της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ή γεγονότα που υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία τους ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημίες απομειώσεως καταχωρίζονται όταν η λογιστική αξία των συμμετοχών υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία τους. Ως ανακτήσιμη αξία θεωρείται η αξία χρήσεως που είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών χρηματοροών από την συμμετοχή, στην επόμενη πενταετία και της υπολειμματικής της αξίας στο τέλος της πενταετίας.



### **3.1.3.2. Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

#### **α) Αρχική καταχώριση**

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως, δηλαδή στο κόστος που απαιτήθηκε για την απόκτηση τους. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων (ή ταμειακών ισοδύναμων) ή την εύλογη αξία άλλου ανταλλάγματος που διατέθηκε για την απόκτηση, πλέον δαπάνες αγοράς.

#### **β) Μεταγενέστερη αποτίμηση**

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρισεως, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία («Δάνεια και απαιτήσεις» και «Χρεωστικοί τίτλοι») αποτιμούνται στο κόστος κτήσεώς τους (ονομαστικά ποσά) μείον τυχόν ζημίες απομείωσης όταν κρίνεται ότι οι ζημίες αυτές είναι μόνιμου χαρακτήρα, εκτός από τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, τα οποία, όταν τα ποσά, ο χρόνος λήξεώς τους ή το επιτόκιο είναι σημαντικά, αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή με τη σταθερή μέθοδο). Ζημία απομείωσης προκύπτει όταν η λογιστική αξία του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από το στοιχείο αυτό.

Το ποσό που η οντότητα εκτιμά ότι θα ανακτήσει από ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι το μεγαλύτερο από:

- Την παρούσα αξία του ποσού που εκτιμάται ότι θα ληφθεί από το περιουσιακό στοιχείο, υπολογιζόμενη με τη χρήση του αρχικού πραγματικού επιτοκίου.
- Την εύλογη αξία του στοιχείου, μειωμένη με το απαιτούμενο κόστος πωλήσεως.

Οι ζημίες απομείωσης καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται. Αναστροφή γίνεται μέχρι της αξίας που θα είχε το στοιχείο, εάν δεν είχε καταχωρηθεί ζημία απομείωσης.

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα αποτιμούνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές καταχωρίζονται στα αποτελέσματα.

#### **γ) Διαγραφή**

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διαγράφεται όταν και μόνον όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμιακών ροών του στοιχείου ή μεταβιβαστούν ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που προκύπτουν από την κυριότητα του στοιχείου αυτού.

### **3.1.4. Φόροι εισοδήματος**

#### **3.1.4.1. Τρέχων φόρος**

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:

- Τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει με βάση τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας.
- Τον φόρο εισοδήματος και τις προσαυξήσεις που προκύπτουν από τον φορολογικό έλεγχο.

Οι διαφορές του φορολογικού ελέγχου, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως, κατά την οποία βεβαιώνονται από τις φορολογικές αρχές και γίνονται αποδεκτές από την Εταιρεία.

#### **3.1.4.2. Αναβαλλόμενοι φόροι**

Αναβαλλόμενοι φόροι προκύπτουν όταν υπάρχουν προσωρινές (αναστρέψιμες) διαφορές μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσεως στοιχείων του ισολογισμού. Η Εταιρεία δεν έχει επιλέξει την καταχώριση αναβαλλόμενων φόρων.

#### **3.1.5. Αποθέματα**

##### **α) Αρχική καταχώριση**

Τα αποθέματα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως, το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει κάθε στοιχείο των αποθεμάτων στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

##### **β) Μεταγενέστερη αποτίμηση**

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχωρίσεως, τα αποθέματα αποτιμούνται στην κατ' είδος χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσεως και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους. Το κόστος κτήσεως προσδιορίζεται με την μέθοδο του μέσου ετήσιου σταθμικού όρου η οποία εφαρμόζεται από την χρήση 2017. Μέχρι και την χρήση 2016 εφαρμόζονταν η μέθοδο της τελευταίας τιμής κτήσεως (FIFO). Σε περίπτωση ιδιαίτερα αυξημένων ζημιών απομείωσης αποθεμάτων, τα σχετικά ποσά εμφανίζονται στο κονδύλι «Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων (καθαρό ποσό)» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων με σκοπό την εύλογη παρουσίαση.

#### **3.1.6. Προκαταβολές και λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

Οι προκαταβολές δαπανών καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως (καταβαλλόμενα ποσά) και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο αρχικό κόστος κτήσεως, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δεδουλευμένου και τυχόν ζημίες απομείωσης. Η απομείωση των προκαταβολών δαπανών αναφέρεται στην περίπτωση στην οποία ο λήπτης του σχετικού ποσού δεν είναι σε θέση ούτε να εκπληρώσει την δέσμευση που ανέλαβε ούτε να επιστρέψει το υπόλοιπο του ποσού.

Τα λοιπά μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσεως και αποτιμούνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσεως και ανακτήσιμης αξίας, δηλαδή του ποσού που αναμένεται να ληφθεί.

#### **3.1.7. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις**

##### **α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση**

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, τόσο κατά την αρχική καταχώριση, όσο και μεταγενέστερα, αποτιμούνται στα ονομαστικά ποσά τους. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα αποτιμούνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Όταν οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις εμπεριέχουν ή τεκμαίρεται ότι εμπεριέχουν σημαντικά ποσά που αφορούν τόκους ή/και

διαφορές υπέρ ή υπό τα άρτιο ή/και αρχικά κόστη, οι εν λόγω χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη σταθερή μέθοδο.

#### **β) Διαγραφή**

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

#### **3.1.8. Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις**

##### **α) Αρχική καταχώριση και μεταγενέστερη αποτίμηση**

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους. Διαφορές που προκύπτουν είτε κατά την επανεκτίμησή είτε κατά το διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καταχωρίζονται ως κέρδη ή ζημιές της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

##### **β) Διαγραφή**

Μια μη χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν και μόνον όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει, δηλαδή όταν η συμβατική δέσμευση που την δημιούργησε δεν υφίσταται πλέον.

#### **3.1.9. Προβλέψεις**

Οι προβλέψεις καταχωρούνται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους, εκτός αν η αποτίμηση στην παρούσα αξία του ποσού που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους έχει σημαντική επίδραση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ειδικότερα, οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, που προκύπτουν από προγράμματα καθορισμένων παροχών, καταχωρούνται και αποτιμούνται στα προκύπτοντα από τη νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

#### **3.1.10. Κρατικές επιχορηγήσεις**

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά ως υποχρεώσεις στην περίοδο που εισπράττονται ή στην περίοδο που καθίσταται οριστική η έγκρισή τους και υπάρχει βεβαιότητα ότι θα εισπραχθούν. Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται με τα ποσά που εισπράττονται ή εγκρίνονται οριστικά. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι κρατικές επιχορηγήσεις αποσβένονται με τη μεταφορά τους στα αποτελέσματα ως έσοδα, στην ίδια περίοδο και με τρόπο αντίστοιχο της μεταφοράς στα αποτελέσματα της λογιστικής αξίας του στοιχείου που επιχορηγήθηκε. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έσοδα αναγνωρίζονται αρχικά ως υποχρεώσεις στην περίοδο που εισπράττονται ή στην περίοδο που καθίσταται οριστική η έγκρισή τους και υπάρχει βεβαιότητα ότι θα εισπραχθούν. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έσοδα μεταφέρονται στα αποτελέσματα ως έσοδα στην περίοδο στην οποία τα επιχορηγηθέντα έσοδα βαρύνουν τα αποτελέσματα.

### **3.1.11. Έσοδα και έξοδα**

Τα έσοδα και τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δεδουλευμένου.

### **3.1.12. Στοιχεία της καθαρής θέσεως**

Τα κονδύλια της καθαρής θέσεως καταχωρούνται αρχικά και αποτιμούνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά, που έχουν ληφθεί ή καταβληθεί.

### **3.1.13. Ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Τα στοιχεία αυτά αφορούν ενδεχόμενα δικαιώματα και δεσμεύσεις αντίστοιχα, τα οποία προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και η ύπαρξή τους θα επιβεβαιωθεί μόνο από το αν συμβούν ή δεν συμβούν ένα ή περισσότερα αβέβαια μελλοντικά γεγονότα, τα οποία δεν είναι πλήρως υπό τον έλεγχο της Εταιρείας. Τα στοιχεία αυτά γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### **3.1.14. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού**

Οι αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, προσαρμόζονται, εάν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι διορθωτικά γεγονότα μετά την ημερομηνία αυτή επιβάλλουν προσαρμογές της αξίας τους. Οι προσαρμογές αυτές γίνονται για τέτοια γεγονότα, ως την ημερομηνία εγκρίσεως των χρηματοοικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα μη διορθωτικά, μετά την ημερομηνία του ισολογισμού γεγονότα, γνωστοποιούνται εφόσον είναι σημαντικά, στις σημειώσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### **3.1.15. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές**

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

## **3.2. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων, μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων και διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων**

### **3.2.1. Μεταβολή λογιστικών αρχών και μεθόδων**

Οι λογιστικές αρχές και οι υπολογισμοί βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε στις 31/12/2021.

Οι μεταβολές λογιστικών αρχών και μεθόδων, καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα.

Στην παρούσα περίοδο 2022 δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής πέραν της περίπτωσης που αναφέρεται στη σημείωση 11.4.

### **3.2.2 Μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων**

Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων καταχωρούνται στην περίοδο, στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι μεταβολές αυτές δεν καταχωρούνται αναδρομικά.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

### **3.2.3. Διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων**

Οι διορθώσεις σφαλμάτων καταχωρούνται με την αναδρομική διόρθωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου.

Στην παρούσα περίοδο 2022 δεν εντοπίστηκε σφάλμα προηγούμενης.

## **4. Παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Όταν, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Εταιρεία παρεκκλίνει από την εφαρμογή μιας διατάξεως του νόμου για να εκπληρώσει την υποχρέωση της εύλογης παρουσιάσεως των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, γνωστοποιεί και αιτιολογεί επαρκώς την παρέκκλιση αυτή.

Στην παρούσα περίοδο δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας παρεκκλίσεως.

## **5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού**

Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζεται με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**  
*(ποσά σε ευρώ)*

**6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

**6.1. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων:

	Γήπεδα	Κτίρια	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά Μέσα	Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολα
<b>Αξία κτήσεως</b>						
Υπόλοιπο 1.1.2021	8.993.674,04	49.004.951,71	4.680.243,10	173.371,09	8.170.822,24	71.023.062,18
Προσθήκες περιόδου	2.895.931,14	4.522.178,97	158.074,66	72.183,81	1.128.110,95	8.776.479,53
Μεταφορές περιόδου	0,00	19.527.430,79	2.393.671,35	0,00	424.660,97	22.345.763,11
Μειώσεις περιόδου	0,00	0,00	0,00	-1.491,87	-25.305,86	-26.797,73
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>11.889.605,18</b>	<b>73.054.561,47</b>	<b>7.231.989,11</b>	<b>244.063,03</b>	<b>9.698.288,30</b>	<b>102.118.507,09</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις</b>						
Υπόλοιπο 1.1.2021	0,00	-27.018.704,10	-1.604.999,74	-74.388,51	-5.411.266,91	-34.109.359,26
Αποσβέσεις περιόδου	0,00	-1.767.050,85	-501.144,31	-24.805,95	-1.062.701,16	-3.355.702,27
Μείωση Αποσβέσεων περιόδου	0,00	0,00	0,00	1.491,86	25.301,87	26.793,73
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>0,00</b>	<b>-28.785.754,95</b>	<b>-2.106.144,05</b>	<b>-97.702,60</b>	<b>-6.448.666,20</b>	<b>-37.438.267,80</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2021</b>	<b>11.889.605,18</b>	<b>44.268.806,52</b>	<b>5.125.845,06</b>	<b>146.360,43</b>	<b>3.249.622,10</b>	<b>64.680.239,29</b>
<b>Αξία κτήσεως</b>						
Υπόλοιπο 1.1.2022	11.889.605,18	73.054.561,47	7.231.989,11	244.063,03	9.698.288,30	102.118.507,09
Προσθήκες περιόδου	1.341.441,05	390.949,57	770.379,57	0,00	1.003.020,22	3.505.790,41
Μεταφορές περιόδου	0,00	3.546.945,84	0,00	0,00	0,00	3.546.945,84
Μειώσεις περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	-201.425,06	-201.425,06
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>13.231.046,23</b>	<b>76.992.456,88</b>	<b>8.002.368,68</b>	<b>244.063,03</b>	<b>10.499.883,46</b>	<b>108.969.818,28</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις</b>						
Υπόλοιπο 1.1.2022	0,00	-28.785.754,95	-2.106.144,05	-97.702,60	-6.448.666,20	-37.438.267,80
Αποσβέσεις περιόδου	0,00	-2.069.170,23	-691.205,76	-26.718,17	-1.048.445,52	-3.835.539,68
Μείωση Αποσβέσεων περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	200.213,66	200.213,66
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>0,00</b>	<b>-30.854.925,18</b>	<b>-2.797.349,81</b>	<b>-124.420,77</b>	<b>-7.296.898,06</b>	<b>-41.073.593,82</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022</b>	<b>13.231.046,23</b>	<b>46.137.531,70</b>	<b>5.205.018,87</b>	<b>119.642,26</b>	<b>3.202.985,40</b>	<b>67.896.224,46</b>

Επί των Ακινήτων της Εταιρείας υφίστανται προσημειώσεις ποσού ύψους 71,2 εκατ. Ευρώ έναντι δανειακών υποχρεώσεων ύψους 55 εκ. ευρώ.

Στα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνονται από τη χρήση 2021 σημαντικές επενδύσεις παγίων που προέκυψαν με την εξαγορά νέας ξενοδοχειακής μονάδας στην Κέρκυρα με την ονομασία Corfu Senses. Η συγκεκριμένη ξενοδοχειακή μονάδα θα ανακαινισθεί πλήρως και αναμένεται να λειτουργήσει την τουριστική περίοδο του 2024.

Εντός της χρήσης 2021 σύναψε σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης για το πρώην ξενοδοχειακό συγκρότημα IONIO SEA στο Καραβοστάσι της Θεσπρωτίας. Η αξία των μισθωμάτων που αφορά το κεφάλαιο κίνησης ποσού

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA A.E."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**  
**(ποσά σε ευρώ)**

1.087.186,88 ευρώ αναγνωρίστηκε κατά την προηγούμενη χρήση ως Περιουσιακό Στοιχείο της Εταιρείας με ταυτόχρονη αναγνώριση αντίστοιχης μακροπρόθεσμης υποχρέωσης προς την εκμισθώτρια.

Κατά την παρούσα χρήση πραγματοποιήθηκαν εργασίες μερικής ανακαίνιση του ξενοδοχείου MarBella Corfu, με την δημιουργία Υδάτινου Πάρκου και την δημιουργία δυο νέων εστιατορίων.

Επίσης, η Εταιρεία προχώρησε εντός του 2022 στην αγορά πέντε οικοπέδων προσαυξάνοντας την αξία των γηπέδων κατά 1.341.411,05 ευρώ και των κτιρίων κατά 221.636,04 ευρώ.

## **6.2. Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

### **Πίνακας μεταβολών άυλων πάγιων στοιχείων**

	<b>Λοιπά άυλα στοιχεία</b>
<b>Αξία κτήσεως</b>	
Υπόλοιπο 1.1.2021	364.753,62
Προσθήκες περιόδου	69.466,82
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>434.220,44</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις</b>	
Υπόλοιπο 1.1.2021	-267.592,24
Αποσβέσεις περιόδου	-22.918,25
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>-290.510,49</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2021</b>	<b>143.709,95</b>
<b>Αξία κτήσεως</b>	
Υπόλοιπο 1.1.2022	434.220,44
Προσθήκες περιόδου	7.330,00
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>441.550,44</b>
<b>Σωρευμένες αποσβέσεις</b>	
Υπόλοιπο 1.1.202	-290.510,49
Αποσβέσεις περιόδου	-25.582,81
<b>Υπόλοιπο 31.12.202</b>	<b>-316.093,30</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2022</b>	<b>125.457,14</b>

Η Εταιρεία πραγματοποίησε στην παρούσα χρήση προσθήκες άυλων περιουσιακών στοιχείων οι οποίες στο μεγαλύτερο μέρος τους αφορούσαν άδειες προγραμμάτων Orexys και λοιπές άδειες προγραμμάτων καθώς και πρόγραμμα MS Windows server.

## **6.3. Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή**

Πίνακας μεταβολών προκαταβολών και μη κυκλοφορούντων στοιχείων υπό κατασκευή:

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**  
*(ποσά σε ευρώ)*

	Προκαταβολές	Κτίρια	Σύνολα
<b>Υπόλοιπο 1.1.2021</b>	<b>139.910,52</b>	<b>20.308.037,19</b>	<b>20.447.947,71</b>
Προσθήκες περιόδου	392.504,55	2.207.851,04	2.600.355,59
Μειώσεις περιόδου	-139.910,52	0,00	-139.910,52
Μεταφορές περιόδου	0,00	-22.345.763,11	-22.345.763,11
<b>Υπόλοιπο 31.12.2021</b>	<b>392.504,55</b>	<b>170.125,12</b>	<b>562.629,67</b>
<b>Υπόλοιπο 1.1.2022</b>	<b>392.504,55</b>	<b>170.125,12</b>	<b>562.629,67</b>
Προσθήκες περιόδου	397.114,02	5.943.331,50	6.340.445,52
Μειώσεις περιόδου	-392.504,55	0,00	-392.504,55
Μεταφορές περιόδου	0,00	-3.546.945,84	-3.546.945,84
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>397.114,02</b>	<b>2.566.510,78</b>	<b>2.963.624,80</b>

Κατά την παρούσα χρήση πραγματοποιήθηκαν σημαντικές προσθήκες που αφορούσαν ανακαίνιση μέρους του ξενοδοχείου MarBella Corfu, με την δημιουργία Υδάτινου Πάρκου και την δημιουργία δυο νέων εστιατορίων. Η Εταιρεία έκανε χρήση των ευνοϊκών διατάξεων του Ν. 4399/16 μέσω των φορολογικών ελαφρύνσεων που προέρχονται από αυτόν, ωστόσο η χρηματοοικονομική ωφέλεια εξ' αυτών θα φανεί σε μεταγενέστερες χρήσεις, μετά την ολοκλήρωση του έργου και τον απαραίτητο έλεγχο.

## 7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και λοιπά στοιχεία του ενεργητικού

### 7.1 Αποτίμηση στο κόστος κτήσεως

#### α) Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα

Η Εταιρεία έχει συνάψει τρεις συμφωνίες Οροφής Επιτοκίου (Interest Rate Cap) με την Alpha Bank, και Επιτόκιο Cap (ανώτατο επίπεδο Euribor) το 0,50%, συνολικού ύψους 16 εκατομμυρίων ευρώ και λήξεως το 2030 και 2031.

#### β) Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
CORPORAL ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ – ΜΠΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ	30.150,00	30.150,00
μείον : Πρόβλεψη υποτίμησης	-30.150,00	-30.150,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 15% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «CORPORAL ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ – ΜΠΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και τον διακριτικό τίτλο «CORPORAL Ε.Π.Ε.». Η λογιστική αξία της συμμετοχής ανέρχεται σε 30.150 ευρώ, για την οποία έχει σχηματισθεί από 13/12/2018 ισόποση πρόβλεψη υποτίμησης. Η συγκεκριμένη εταιρεία βρίσκεται στο στάδιο της εκκαθάρισης.

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2021 πούλησε τη συμμετοχή που κατείχε με ποσοστό 35% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «SONLAKE LTD» και έδρα την Κύπρο. Η ζημία που προέκυψε από την πώληση της συμμετοχής ανήλθε στο ποσό των 97.308 ευρώ.



**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**  
*(ποσά σε ευρώ)*

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2021 πούλησε την συμμετοχή που κατείχε με ποσοστό 31,10% στο μετοχικό κεφάλαιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Τεχνολογίες Τουρισμού και Ξενοδοχείων Ανώνυμη Εταιρεία» με διακριτικό τίτλο «Hotelgenious ΑΕ» με έδρα την Θεσσαλονίκη. Η ζημία που προέκυψε από την πώληση της συμμετοχής ανήλθε στο ποσό των 262.232,20 ευρώ.

**γ) Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

<b>Δοσμένες εγγυήσεις</b>	<b><u>31.12.2022</u></b>	<b><u>31.12.2021</u></b>
Δοσμένες Εγγυήσεις – Ύδρευση	564,78	564,78
Δοσμένες Εγγυήσεις - Φωτισμός	11.599,93	10.899,93
Δοσμένες Εγγυήσεις - Μισθώσεις Αυτ/των	34.455,28	24.423,76
Δοσμένες Εγγυήσεις - Μισθώσεις Κτιρίων	17.276,00	3.930,00
Δοσμένες Εγγυήσεις - Καύσιμα	500,00	500,00
Δοσμένες Εγγυήσεις - Μηχανημάτων	9.000,00	27.000,00
Δοσμένες Εγγυήσεις - Μισθώσεις Οικοπέδων	1.200,00	1.200,00
Δοσμένες Εγγυήσεις - Εταιρείες Διασκέδασης	7.200,00	7.200,00
Δοσμένες Εγγυήσεις - Μίσθωση Παραλίας	900,00	2.000,00
	<b><u>82.695,99</u></b>	<b><u>77.718,47</u></b>

**δ) Δάνεια και απαιτήσεις**

<b>Δάνεια και απαιτήσεις</b>	<b><u>31.12.2022</u></b>	<b><u>31.12.2021</u></b>
Ομολογιακό δάνειο με την Εταιρεία Hotelgenius ΑΕ	0,00	19.462,50
Δάνειο με την Εταιρεία Hotelgenius ΑΕ	0,00	11.395,12
Δάνειο Σύμβαση SONLAKE LTD ΥΠΟΚ/ΜΑ ΑΛΛΟΔΑΠΗΣ	0,00	38.338,73
<b>Σύνολο</b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>69.196,35</u></b>

Η Εταιρεία με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου αποφάσισε για την ορθή και ακριβή αποτύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων την διαγραφή των επισφαλών απαιτήσεων με την μεταφορά αυτών στα αποτελέσματα της χρήσης.

**7.2 Εμπορικές απαιτήσεις**

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	<b><u>31/12/2022</u></b>	<b><u>31/12/2021</u></b>
Πελάτες	575.579,29	623.591,63
Επιταγές εισπρακτέες	63.920,04	91.313,04
Πελάτες επισφαλείς	0,00	-3.496,88
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	-63.920,04	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b><u>575.579,29</u></b>	<b><u>711.407,79</u></b>

Τόσο οι απαιτήσεις των πελατών σε ανοιχτά υπόλοιπα όσο και οι απαιτήσεις που εκφράζονται σε χρεόγραφα εισπρακτέα (επιταγές), έχουν εκτιμηθεί από την Διοίκηση της Εταιρείας, σχετικά με την εισπραξιμότητα τους.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**  
**(ποσά σε ευρώ)**

Σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές και μεθόδους της Εταιρείας αναγνωρίζονται σχετικές ζημίες απομείωσης στην περίπτωση που αυτές μπορούν να θεωρηθούν ως μόνιμες. Βάσει αυτών των αρχών η Διοίκηση της Εταιρείας αποφάσισε για την ορθή και ακριβή αποτύπωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων την διαγραφή των επισφαλών απαιτήσεων και των ανείσπρακτων εισπρακτέων επιταγών με την μεταφορά αυτών στα αποτελέσματα της χρήσης .

### 7.3 Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

<b>Λοιπές απαιτήσεις</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Απαίτηση από δημόσιο/παρακρατηθέντες φόρους	756.221,02	280.096,76
Λογαριασμός διαχειρίσεως προκαταβολών & πιστώσεων	13.833,82	13.771,83
Λοιπές απαιτήσεις από τρίτους	26.688,82	97.856,20
<b>Σύνολο</b>	<b>796.743,66</b>	<b>391.724,79</b>

Στον λογαριασμό «Απαίτηση από δημόσιο» συμπεριλαμβάνεται το πιστωτικό υπόλοιπο του ΦΠΑ συμψηφιστέο την επόμενη χρήση αξίας 600.017,95 ευρώ κατά την 31/12/2022 καθώς επίσης και απαίτηση από την ΔΕΥΑΗ αξίας 156.181,20 ευρώ.

### 7.4 Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

<b>Αποθέματα</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Εμπορεύματα	87.493,24	65.412,20
Πρώτες και Βοηθητικές ύλες	97.739,70	79.051,47
Υλικά συσκευασίας	2.821,71	4.991,96
Λοιπά αποθέματα	97.013,94	100.031,49
<b>Σύνολο</b>	<b>285.068,59</b>	<b>249.487,12</b>

### 7.5 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

<b>Ταμειακά διαθέσιμα</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Ταμεία	3.134,52	4.273,89
Καταθέσεις στις τράπεζες	1.120.529,03	1.742.647,95
Καταθέσεις προθεσμίας	5.300.000,00	0,00
<b>Σύνολο</b>	<b>6.423.663,55</b>	<b>1.746.921,84</b>

## **8. Λογαριασμοί καθαρής θέσεως**

### **8.1 Κεφάλαιο**

Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαιρείται σε 1.152.395 ονομαστικές μετοχές αξίας € 14,67 η κάθε μία και ανέρχεται σε € 16.905.634,65.

### **8.2 Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού**

Το τακτικό αποθεματικό ύψους € 481.370,18 και € 428.365,18 κατά την 31/12/2022 και την 31/12/2021 αντίστοιχα σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 158 του Ν. 4548/18.

Τα αποθεματικά από έσοδα φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο, ποσού € 145.630,87 κατά την 31/12/2022 και την 31/12/2021 σχηματίστηκαν βάση κείμενων διατάξεων της φορολογικής νομοθεσίας

### **8.3 Αφορολόγητα αποθεματικά**

	<u><b>31.12.2022</b></u>	<u><b>31.12.2021</b></u>
Αφορολόγητο αποθεματικό Ν.2601/98 (2003)	96.667,22	96.667,22
Αφορολόγητο αποθεματικό Ν.2601/98 (2001-02)	320.837,68	320.837,68
Αφορολόγητα αποθεματικά Ν.3299/2004	689.395,60	689.395,60
Αφορολόγητο αποθεματικό Ν.4399/2016	1.364.478,54	667.929,72
Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων από έκτακτα γεγονότα - Covid-19	1.053.596,27	1.033.450,00
<b>Σύνολο</b>	<b>3.524.975,31</b>	<b>2.808.280,22</b>

#### **Αφορολόγητα αποθεματικά Ν.3299/2004**

Οι επιχορηγήσεις επενδύσεων παγίου ενεργητικού ποσού € 689.395,60 κατά την 31/12/2022 και την 31/12/2021 αφορούν τις κρατικές επιχορηγήσεις που προέρχονται από τις διατάξεις του επενδυτικού νόμου 3299/2004 (και στις οποίες η Εταιρεία υπάχθηκε), σύμφωνα με τον οποίο ήταν αναγκασμένη το σχετικό ποσό της επιχορήγησης να εμφανιστεί σε λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού για το οποίο δεν είχε δικαίωμα κεφαλαιοποίησης ή διανομής πριν την παρέλευση της δεκαετίας από την ολοκλήρωση και την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης. Η Εταιρεία ακολούθησε την προαναφερόμενη νομοθεσία. Βάση του ΦΕΚ 707/29-4-2011 ορίζεται ως η ημερομηνία ολοκλήρωσης της επένδυσής στις 15.01.2009 και έναρξη παραγωγικής λειτουργίας της επένδυσης στις 06.08.2010.

#### **Αφορολόγητα αποθεματικά Ν.4399/2016**

Τα αφορολόγητα αποθεματικά Ν.4399/2016 ποσού € 1.364.478,54 κατά την 31/12/2022 (€ 667.929,72 κατά την 31/12/2021) αφορούν το αφορολόγητο αποθεματικό που προέκυψε από το επενδυτικό σχέδιο ΥΠΕ/7/00030/Γ/Ν.4399/2016 και των αποφάσεων υπ' αριθμό 135763/30-12-2019 & 128141/31-12-2022 του Υπουργείου ανάπτυξης.

**Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων από έκτακτα γεγονότα - Covid-19**

Τα αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων από έκτακτα γεγονότα Covid-19 αφορούν το ποσό των ενισχύσεων που δόθηκαν στην επιχείρηση από το κράτος λόγω αντιμετώπισης των συνέπειων του Covid-19, όπως αναλυτικά αναφέρονται στον πιο κάτω πίνακα:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b>Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων από έκτακτα γεγονότα - Covid-19 που έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ1 του αρθ.47 του Ν.4172/13:</b>		
- Αφορολόγητα αποθεματικά ΜΗ επιστρεπτέο ποσό της επιστρεπτέας προκαταβολής ΙΙ	250.932,50	233.450,00
- Αφορολόγητα αποθεματικά ενίσχυσης με την μορφή Παγίων Δαπανών (αρ. 29 Ν.4772/21)	400.000,00	400.000,00
- Αφορολόγητα αποθεματικά Επιδοτήσεις «Πρώτο Ένσημο» (Νόμος 4855/2021	2.663,77	0,00
<b>Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατ. από έκτακτα γεγονότα - Covid-19 που ΔΕΝ έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ1 του αρθ.47 του Ν.4172/13</b>		
- Αφορολόγητα αποθεματικά επιδότησης Κεφαλαίου Κίνησης πληττόμενων από την πανδημία τουριστικών επιχειρήσεων αρθ. 32 Ν.4801/21)	400.000,00	400.000,00
<b>Σύνολο</b>	<b>1.053.596,27</b>	<b>1.033.450,00</b>

**9. Προβλέψεις**

**9.1 Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω αποχωρήσεως από την υπηρεσία**

Σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π. οι υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τα ασφαλιστικά ταμεία των εργαζομένων σε αυτή, διαχωρίζονται σε προγράμματα καθορισμένων εισφορών (defined contribution) και σε προγράμματα καθορισμένων παροχών (defined benefit).

Βάσει του εργατικού δικαίου οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωσης σε περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησης το ύψος της οποίας σχετίζεται με τις αποδοχές των εργαζομένων, τη διάρκεια της υπηρεσίας και τον τρόπο αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι εργαζόμενοι που παραιτούνται ή απολύονται με αιτία, δε δικαιούνται αποζημίωση. Η οφειλόμενη αποζημίωση, σε περίπτωση συνταξιοδότησης, είναι ίση με 40% του ποσού που θα καταβαλλόταν σε περίπτωση απόλυσης άνευ αιτίας. Το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλλεται τελικά από την Εταιρεία καθορίζεται αφού ληφθεί υπόψη η προϋπηρεσία των εργαζομένων και η αμοιβής τους.

Εκτιμάται ότι λαμβάνοντας υπόψη τα μεγέθη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και του μικρού αριθμού του προσωπικού ότι, δεν θα προέκυπταν σημαντικές διαφορές στο σχηματισμό των προβλέψεων που θα υπολογίζονταν με βάση αναλογιστική μελέτη. Κατά συνέπεια κρίθηκε ότι δεν είναι σκόπιμη η ανάληψη του κόστους σύνταξης της αναλογιστικής μελέτης.

Η Εταιρεία, υλοποιώντας το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών, που προβλέπεται από τους διατάξεις του άρθρου 8 του Ν.3198/1955, κατανέμει τις παροχές εξόδου του προσωπικού από την υπηρεσία κατ' έτος παροχής υπηρεσιών των εργαζομένων, κατά την περίοδο των 16 τελευταίων ετών προ της εξόδου αυτών από την υπηρεσία, σύμφωνα με τους προϋποθέσεις θεμελίωσης για λήψη πλήρους σύνταξης. Η περίοδος αυτή αποτελεί την εύλογη βάση σχηματισμού της σχετικής πρόβλεψης, καθώς πέραν της περιόδου τους δεν προσαυξάνονται ουσιαδώς οι παροχές συνταξιοδότησής τους. Εύλογη βάση ολοκλήρωσης του σχηματισμού της πρόβλεψης για την αποζημίωση εξόδου του προσωπικού από την υπηρεσία, θεωρείται η ηλικία των 62

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**  
*(ποσά σε ευρώ)*

ετών των εργαζομένων, οπότε η κατανομή των παροχών συνταξιοδότησης πραγματοποιείται από το 46<sup>ο</sup> μέχρι το 62<sup>ο</sup> έτος της ηλικίας τους, με την επιφύλαξη των περιπτώσεων εκείνων όπου αποδεδειγμένα η ηλικία συνταξιοδότησης είναι μεγαλύτερη των 62 ετών, περίπτωση κατά την οποία ο χρόνος έναρξης της κατανομής μεταβάλλεται ανάλογα.

Η πρόβλεψη για αποζημίωση του προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία προσδιορίστηκε με τις ισχύουσες διατάξεις της φορολογικής, της εργατικής νομοθεσίας και της απόφαση 027/2021 της ΕΛΤΕ. Το ποσό της πρόβλεψης για αποζημίωση του προσωπικού βάση του νέου τρόπου υπολογισμού ανήλθε στο ποσό των € 198.155,99 έναντι της σχηματισμένης πρόβλεψης μέχρι το 2021 ποσού € 317.883,11. Η διαφορά ποσού € 119.727,12 καταχωρήθηκε σε λογαριασμό Εσοδών από αχρησιμοποίητες προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.

## 10. Υποχρεώσεις

### 10.1 Δανειακές υποχρεώσεις

Οι τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την 31/12/2022 και την 31/12/2021, τόσο οι μακροπρόθεσμες όσο και οι βραχυπρόθεσμες, αναλύονται στο κατωτέρω πίνακα:

	Υπόλοιπο 31/12/2022	Υπόλοιπο 31/12/2021
<b>Τραπεζικά δάνεια Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>		
ALPHA Ομολογιακά Δάνεια	4.150.000,00	38.125.329,00
Τράπεζα Eurobank Ομολογιακά Δάνεια	38.981.338,00	0,00
<b>Σύνολο Μακροπροθέσμων δανειακών υποχρεώσεων</b>	<b>43.131.338,00</b>	<b>38.125.329,00</b>
<b>Τραπεζικά δάνεια Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>		
Τραπεζικά δάνεια -ΕΤΕ	0,00	626,43
Τραπεζικά δάνεια -ALPHA	0,00	687.917,92
<b>Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες την επόμενη χρήση</b>		
Ομολογιακού Δανείων ALPHA	350.000,00	912.501,00
Ομολογιακού Δανείων EUROBANK	2.215.968,00	0,00
<b>Σύνολο Βραχυπροθέσμων δανειακών υποχρεώσεων</b>	<b>2.565.968,00</b>	<b>1.601.045,35</b>

Η χρονική ανάλυση των μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

	Υπόλοιπο 31/12/2022	Υπόλοιπο 31/12/2021
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων έως 1 έτος	2.565.968,00	912.501,00
Μακροπρόθεσμο τμήμα πληρωτέο από 1 έως 5 έτη	13.900.709,26	15.005.416,00
Μακροπρόθεσμο τμήμα πληρωτέο από 5 έτη και άνω	29.230.628,74	23.119.913,00
<b>Σύνολο Μακροπροθέσμων δανειακών υποχρεώσεων</b>	<b>45.697.306,00</b>	<b>39.037.830,00</b>

Η Εταιρεία κατά την χρήση 2022 σύναψε κοινό ομολογιακό δάνειο με την Eurobank ποσό πενήντα πέντε εκατομμύρια τριακόσιες δεκαεννέα χιλιάδες τριακόσια εβδομήντα επτά (€ 55.319.377,00) με σκοπό την αναχρηματοδότηση των δανείων της ALPHA BANK και την χρηματοδότηση των νέων επενδύσεων. Το δάνειο εξασφαλίζεται με προσημείωση ποσού αξίας 71,2 εκ ευρώ επί των ακινήτων της Εταιρείας.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA A.E."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**  
*(ποσά σε ευρώ)*

Η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού (κεφάλαιο κίνησης – αλληλόχρεος λογαριασμός) με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, έως του ορίου των 495.000 Ευρώ, το υπόλοιπο της οποίας στις 31/12/2022 είναι μηδέν.

Η μεταβολή των τραπεζικών δανειακών υποχρεώσεων κατά την χρήση 2022 αναλύεται ως εξής:

<b>Υπόλοιπο 1/1/2022</b>		<b><u>39.726.374,35</u></b>
<b><u>Λήψη Δανείων</u></b>		<b>55.368.815,92</b>
Λήψη Δανείων	16.660.569,00	
Λήψη Δανείων για αναχρηματοδότηση	38.708.246,92	
<b><u>Λογισμός Τόκων</u></b>		<b>1.634.987,79</b>
Τόκοι 2022	1.225.457,74	
Δεδουλευμένοι Τόκοι 2021	409.530,05	
<b><u>Εξόφληση Κεφαλαίου &amp; Τόκων</u></b>		
<b>Επιδότηση Γέφυρα II 2/2</b>		<b>624.304,05</b>
<b>Ταμειακή Πληρωμή</b>		
Ταμειακή Πληρωμή Τόκων		1.224.581,39
Ταμειακή Πληρωμή Κεφαλαίου		10.475.739,70
Ταμειακή Πληρωμή Κεφαλαίου με αναχρηματοδότηση		<u>38.708.246,92</u>
<b>Υπόλοιπο Δανείων 31/12/2022</b>		<b><u>45.697.306,00</u></b>

### 10.2 Υποχρεώσεις μισθώσεων

Οι χρηματοδοτικές υποχρεώσεις μισθώσεων της Εταιρείας κατά την 31/12/2022 και την 31/12/2021, τόσο οι μακροπρόθεσμες όσο και οι βραχυπρόθεσμες, αναλύονται στο κατωτέρω πίνακα:

	<b>Υπόλοιπο 31/12/2022</b>	<b>Υπόλοιπο 31/12/2021</b>
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις - Χρηματοδοτικές Μισθώσεις</b>		
Από 1 έως 5 έτη	382.040,91	366.663,37
Πάνω από 5 έτη	344.497,75	445.070,12
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις - Χρηματοδοτικές Μισθώσεις</b>		
Έως 1 έτος	86.583,69	97.624,19
<b>Παρούσα αξία υποχρεώσεων – Χρηματοδοτικές Μισθώσεις</b>	<b>813.122,35</b>	<b>909.357,68</b>

### 10.3 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

	<b><u>31.12.2022</u></b>	<b><u>31/12/2021</u></b>
Προμηθευτές	431.042,66	353.730,89
Επιταγές πληρωτέες	601.047,37	1.374.151,84
Προκαταβολές πελατών	896.742,80	777.563,02
<b>Σύνολο</b>	<b>1.928.832,83</b>	<b>2.505.445,75</b>

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**  
*(ποσά σε ευρώ)*

**10.4 Φόρος εισοδήματος**

Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος της χρήσης είναι η κάτωθι:

Συμφωνία Φόρων	Φορολογικός συντελεστής	31/12/2022
Λογιστικά κέρδη		4.948.602,20
μείον φορολογητέες Ζημίες προηγούμενων χρόνων		2.049.343,66
		<u>2.899.258,54</u>
Ισχύον φορολογικός συντελεστής		22,00%
<b>Θεωρητικός φόρος</b>	<b>22,00%</b>	<b>637.836,88</b>
Φορολογική επίδραση λογιστικών διαφορών	2,03%	58.711,94
<b>Σύνολο/Πραγματικός φόρος</b>	<b>24,03%</b>	<b>696.548,82</b>
Μείον φορολογική απαλλαγή Ν.4399		-696.548,82
<b>Φόρος εισοδήματος στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>		<u>0,00</u>

Με την υπ' αριθμό 135763/30-12-2019 απόφασής του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων εγκρίθηκε το δικαίωμα έναρξης χρήσης της ωφέλειας του κινήτρου της φορολογικής απαλλαγής μέχρι του ποσού των € 806.586,77, που αντιστοιχεί στο 1/3 του συνολικού εγκεκριμένου ποσού της φορολογικής απαλλαγής. Κάνοντας χρήση του πιο πάνω δικαιώματος η Εταιρεία για το 2019 απαλλάχθηκε της καταβολής του φόρου ποσού € 667.929,72. Με το ποσό των € 667.929,72 δημιούργησε και εμφάνισε αφορολόγητο αποθεματικό ειδικών διατάξεων νόμων.

Επίσης, με την υπ' αριθμό 128141/31-12-2022 απόφασής του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων εγκρίθηκε:

α) Το δικαίωμα έναρξης χρήσης της ωφέλειας του κινήτρου της φορολογικής απαλλαγής μέχρι του ποσού των € 1.564.778,34, που αντιστοιχεί στο 2/3 του συνολικού εγκεκριμένου ποσού της φορολογικής απαλλαγής. Κάνοντας χρήση του πιο πάνω δικαιώματος η εταιρεία για το 2022 απαλλάχθηκε της καταβολής του φόρου ποσού € 696.548,82. Με το ποσό των € 696.548,82 δημιούργησε και εμφάνισε αφορολόγητο αποθεματικό ειδικών διατάξεων νόμων.

β) Αποφασίστηκε η ημερομηνία ολοκλήρωσης της επένδυσης ΥΠΕ/7/0030/Γ/Ν.4399/2016 να είναι τις 2.8.2021.

**10.5 Λοιποί φόροι και τέλη**

Οι λοιποί φόροι και τέλη αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Φόρος μισθωτών υπηρεσιών	280.347,61	174.417,86
Λοιποί φόροι αμοιβών τρίτων	163.020,57	29.345,16
Λοιποί φόροι τέλη	824,97	482,87
<b>Σύνολο</b>	<u><b>444.193,15</b></u>	<u><b>204.245,89</b></u>

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**  
*(ποσά σε ευρώ)*

**10.6 Λοιπές υποχρεώσεις**

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	406.146,53	400.051,00
Επιδότηση κεφαλαίου και τόκων	130.399,31	0,00
Παρακρατημένες εγγυήσεις	132.260,29	29.363,36
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	15.299,85	2.651,10
Πιστωτές διάφοροι	11.704,71	132.187,46
<b>Σύνολο</b>	<b>695.810,69</b>	<b>564.252,92</b>

**11. Έσοδα και έξοδα**

**11.1 Κύκλος εργασιών**

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας αναλύεται ως ακολούθως:

	<u>1.1.-31.12.2022</u>	<u>1.1.-31.12.2021</u>
Έσοδα ενοικίασεως δωματίων	27.290.396,22	16.897.079,20
Επισιτιστικά τμήματα	5.371.493,07	3.632.703,48
Έσοδα πωλήσεων εμπορευμάτων	491.480,80	250.646,03
<b>Σύνολο</b>	<b>33.153.370,09</b>	<b>20.780.428,71</b>

**11.2 Λειτουργικά έξοδα**

Τα λειτουργικά έξοδα και το κόστος πωλήσεων της κλειόμενης χρήσης αναλύονται κατ' είδος και κατά λειτουργία ως εξής:

<b>ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ</b>	<u>1.1.-31.12.2022</u>	<u>1.1.-31.12.2021</u>
Τρόφιμα – Ποτά	4.016.679,73	2.180.078,00
Εμπορεύματα	242.800,11	122.016,92
Αναλώσιμα υλικά	772.154,84	566.963,18
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	10.366.493,10	7.143.153,71
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	2.008.511,93	1.484.818,33
Παροχές τρίτων	2.985.355,06	1.757.019,57
Φόροι και Τέλη	376.284,00	305.028,18
Διάφορα έξοδα	986.299,83	826.876,89
Τακτικές αποσβέσεις παγίων στοιχείων	3.861.122,49	3.378.620,52
Προβλέψεις	63.920,04	0,00
Έσοδα από ιδιόχρηση	-167.749,65	-122.427,27
<b>Σύνολο</b>	<b>25.511.871,48</b>	<b>17.642.148,03</b>



**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**  
*(ποσά σε ευρώ)*

<b>ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ</b>	<b><u>1.1.-31.12.2022</u></b>	<b><u>1.1.-31.12.2021</u></b>
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	1.493.582,82	1.209.226,57
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	71.691,75	65.219,82
Παροχές τρίτων	135.832,38	117.337,48
Φόροι και Τέλη	6.629,17	11.692,58
Διάφορα έξοδα	91.971,16	50.957,17
<b>Σύνολο</b>	<b>1.799.707,28</b>	<b>1.454.433,62</b>

<b>ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ</b>	<b><u>1.1.-31.12.2022</u></b>	<b><u>1.1.-31.12.2021</u></b>
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	213.874,86	198.727,09
Παροχές τρίτων	27.371,90	23.974,27
Διάφορα έξοδα	576.032,67	277.537,50
<b>Σύνολο</b>	<b>817.279,43</b>	<b>500.238,86</b>

### 11.3 Λοιπά συνήθη έσοδα

Τα «Λοιπά συνήθη έσοδα» αναλύονται ως ακολούθως:

<b>Ανάλυση Λογαριασμού</b>	<b><u>1.1.- 31.12.2022</u></b>	<b><u>1.1.- 31.12.2021</u></b>
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων παγίων στοιχείων	6.238,28	6.238,28
Επιχορηγήσεις Κεφαλαίου – Τόκων	287.979,55	1.020.597,74
Επιδότησεις ΕΦΚΑ Εργοδοτικές Εισφορές	147.040,05	253.825,49
Επιδότησεις Προγράμματος 100.000 νέων θέσεων	1.225.437,66	90.124,75
Επιδότησεις «ΠΡΩΤΟ ΕΝΣΗΜΟ» (Νόμος 4855/2021)	2.663,77	0,00
Επιδότησεις ΟΑΕΔ	3.792,63	0,00
Παγίων Δαπανών ΓΔΟΥ 808/26-07-2021	0,00	400.000,00
Επιδότησεις κεφαλαίου κίνησης πληττόμενων από την πανδημία τουρ. επιχ. φιλοξενίας -επαννεκκίνηση τουρισμού	0,00	400.000,00
Επιδότηση προμήθειας εγγύησης ομολογιακού Δανείου ΕΑΤ	0,00	67.609,86
Επιστρεπτέα Προκαταβολή (Έσοδο Μη Επιστρεπτέο Ποσό)	17.482,50	233.450,00
Άλλα λειτουργικά έσοδα	15.399,65	8.014,41
<b>Σύνολο</b>	<b>1.706.034,09</b>	<b>2.479.860,53</b>

### 11.4 Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα

<b>ΧΡΕΩΣΤΙΚΟΙ ΤΟΚΟΙ</b>	<b><u>1.1.-31.12.2022</u></b>	<b><u>1.1.-31.12.2021</u></b>
Τόκοι & έξοδα δανείων	1.271.637,50	1.210.027,89
Έξοδα έκδοσης δανείων	143.849,31	92.849,86
Τόκοι χρηματοδοτικής μίσθωσης	32.851,17	26.957,67
Προμήθειες προϊόντων αντιστάθμισης	56.756,60	64.222,49
Προμήθειες πιστωτικών καρτών	309.576,24	171.429,84
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	13.161,86	13.528,72
<b>Σύνολο</b>	<b>1.827.832,68</b>	<b>1.579.016,47</b>

Κατά την τρέχουσα χρήση αναφοράς, οι προμήθειες προϊόντων αντιστάθμισης, οι προμήθειες πιστωτικών καρτών και τα λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα ταξινομήθηκαν εντός του κονδυλίου «Χρεωστικοί τόκοι και

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**  
*(ποσά σε ευρώ)*

συναφή έξοδα» έναντι του κονδυλίου «Κόστος πωλήσεων». Στη βάση αυτή, τα κονδύλια των προηγούμενα παρουσιαζόμενων χρήσεων έχουν αναπροσαρμοσθεί προκειμένου να ενισχυθεί η συγκρισιμότητα μεταξύ των μεγεθών των παρουσιαζόμενων περιόδων. Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι διαφοροποιήσεις στην συγκριτική περίοδο.

	<u>Δημοσιευμένο</u> <u>1.1.-31.12.2021</u>	<u>Ανακατάταξη</u>	<u>Επαναδιατυπωμένο</u> <u>1.1.-31.12.2021</u>
Κόστος πωλήσεων	-17.891.329,08	249.181,05	-17.642.148,03
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-1.329.835,42	-249.181,05	-1.579.016,47
Μικτό αποτέλεσμα	2.889.099,63	249.181,05	3.138.280,68
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	2.864.254,74	249.181,05	3.113.435,79

**12. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στην αξία περιουσιακών στοιχείων στην περίοδο**

Δεν συντρέχει περίπτωση.

**13. Προτεινόμενη διάθεση κερδών**

Η Εταιρεία παρουσίασε κερδοφόρα χρήση και η κάτωθι διανομή τελεί υπό την έγκριση της επόμενης Τακτικής Γενικής Συνέλευσης. Η προτεινόμενη διανομή έχει ως εξής:

Κέρδη χρήσεως	4.948.602,20
Μείον :	
Αφορολόγητο Αποθεματικό Ν.4399/2016	696.548,82
Αποθεματικά που εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 47 παρ.1 και "Μη επιστρεπτέο ποσό της επιστρεπτέας προκαταβολής"	17.482,50
Επιδότησεις «Πρώτο Ένσημο» (Νόμος 4855/2021)	2.663,77
Συν: Υπόλοιπο κερδών προηγούμενων χρήσεων	3.665.508,01
Κέρδη εις νέον	<b>7.897.415,12</b>
Πίνακας Διάθεσης:	
Τακτικό αποθεματικό 2022	212.602,67
Υπόλοιπο Κερδών εις νέον	7.684.812,45
Σύνολο	<b>7.897.415,12</b>

**14. Καταβληθέντα μερίσματα στην περίοδο**

Στην κλειόμενη περίοδο δεν καταβλήθηκαν μερίσματα.

**15. Λογιστικός χειρισμός ζημιών περιόδου**

Η κλειόμενη χρήση παρουσίασε κερδοφόρο αποτέλεσμα.

**16. Αναβαλλόμενοι φόροι**

Η Εταιρεία δεν έχει επιλέξει την καταχώριση αναβαλλόμενων φόρων.

### **17. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού**

Ο μέσος όρος των απασχολούμενων ανά κατηγορία ανέρχεται σε άτομα:

	<u>1.1.-31.12.2022</u>	<u>1.1.-31.12.2021</u>
Διοικητικό προσωπικό	40	34
Εργατοτεχνικό προσωπικό	356	254
	<hr/>	<hr/>
	396	288

Η Εταιρεία σε σχέση με το απασχολούμενο προσωπικό επιβαρύνθηκε με τα εξής ποσά:

	<u>1.1.-31.12.2022</u>	<u>1.1.-31.12.2021</u>
Μισθοί και ημερομίσθια	9.505.611,58	6.789.345,42
Κοινές επιβαρύνσεις και βοηθήματα	2.130.637,66	1.533.308,28
Αποζημιώσεις λόγω εξόδου	43.185,91	1.346,00
Προβλέψεις για παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία (καθ. ποσ)	0,00	8.709,37
Λοιπές παροχές	180.640,77	19.671,21
	<hr/>	<hr/>
	11.860.075,92	8.352.380,28

### **18. Ανάλυση του κύκλου εργασιών ανά κατηγορίες δραστηριότητας και γεωγραφικές περιοχές**

Βλέπε την ανάλυση στη σημείωση 11.

### **19. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων**

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.

### **20. Συμμετοχές σε εταιρείες με απεριόριστη ευθύνη των εταίρων**

Δεν υφίστανται τέτοιου είδους συμμετοχές.

### **21. Στοιχεία της εταιρείας που καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του τελικού συνόλου επιχειρήσεων, μέρος του οποίου αποτελεί η εταιρεία ως θυγατρική**

Η Εταιρεία δεν ανήκει σε τελικό σύνολο επιχειρήσεων για το οποίο καταρτίζονται ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

### **22. Στοιχεία της εταιρείας που καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις μερικού συνόλου επιχειρήσεων, μέρος του οποίου αποτελεί η εταιρεία ως θυγατρική**

Η Εταιρεία δεν ανήκει σε μερικό σύνολο επιχειρήσεων για το οποίο καταρτίζονται ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

### **23. Τόπος στον οποίο διατίθενται οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις**

Δεν υφίσταται τέτοια περίπτωση.

#### **24. Αμοιβές σε μέλη διοικητικών διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων**

Δεν υφίσταται τέτοια περίπτωση.

#### **25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα με τα συνδεδεμένα μέρη συνοψίζονται ως ακολούθως:

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Λοιπές Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Μέρη		
Sonlake LTD	-	8.750,00
MRBL Leisure Investment Limited	406.146,53	391.301,00
<b>Σύνολο</b>	<b>406.146,53</b>	<b>400.051,00</b>
Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη		
Πωλήσεις προς συνδεδεμένα μέρη	440,77	295,20
Αγορές από συνδεδεμένα μέρη	46.714,22	25.497,67
	<b>47.154,99</b>	<b>25.792,87</b>

#### **26. Λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και συνδεδεμένων με αυτά υποχρεώσεων, τα οποία η διοίκηση της εταιρείας έχει αποφασίσει να διαθέσει εντός των επόμενων δώδεκα μηνών**

Η διοίκηση της Εταιρείας δεν έχει λάβει απόφαση να διαθέσει στο προσεχές διάστημα, και οπωσδήποτε στους επόμενους 12 μήνες, περιουσιακά στοιχεία.

#### **27. Χρήση της επιλογής της παραγράφου 7 ή της παραγράφου 8 του άρθρου 16 του νόμου**

Η Εταιρεία δεν ανήκει στην κατηγορία των πολύ μικρών οντοτήτων.

#### **28. Διακανονισμοί (συμφωνίες) που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό με σημαντικές θετικές ή αρνητικές επιπτώσεις επί της εταιρείας**

Δεν υφίστανται τέτοιοι διακανονισμοί.

#### **29. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό**

##### **α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις**

Η Εταιρεία έχει συνάψει μη ακυρώσιμες συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων που αφορούν την ενοικίαση ακινήτων και μεταφορικών μέσων οι οποίες λήγουν έως και το έτος 2032. Οι ελάχιστες πληρωμές ενοικίων λειτουργικών μισθώσεων έχουν ως ακολούθως:

	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Έως 1 έτος	224.185,53	158.606,55
Από 1 έτος έως και 5 έτη	475.676,02	390.459,76
Πάνω από 5 έτη	116.412,29	3.525,97
	<b>816.273,84</b>	<b>552.592,28</b>

## **β) Εγγυήσεις**

Η Εταιρεία έχει χορηγήσει εγγυήσεις υπέρ τρίτων ποσού 5.000,00 €.

## **γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Η Εταιρεία έχει υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 (και προηγουμένως το άρθρο 82 του Ν.2238/1994) για τις χρήσεις 2011 - 2021. Ο έλεγχος της χρήσης 2022 βρίσκεται σε εξέλιξη και η έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των παρόντων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Σε περίπτωση που μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2010, για την οποία έχει παρέλθει η χρονική προθεσμία της πενταετούς παραγραφής. Για τις χρήσεις 2011 έως και 2021, οι σχετικές εκθέσεις φορολογικής συμμόρφωσης που ήταν χωρίς επιφυλάξεις έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα στις φορολογικές αρχές.

Σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις από τις φορολογικές αρχές, σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, η Φορολογική Διοίκηση μπορεί να προβεί, κατά κανόνα, σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης. Επομένως, το δικαίωμα του Δημοσίου για έκδοση πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος μέχρι και τη χρήση 2016 παραγράφηκε την 31/12/2022.

Ωστόσο, εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, εάν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Με την υπ' αριθμό 6347 4/4/2023 γνωστοποιήθηκε στην Εταιρεία ότι έχει εκδοθεί εντολή για μερικό φορολογικό έλεγχο των χρήσεων 2019 και 2020 από την γενική φορολογική διοίκηση Μεγάλων Επιχειρήσεων.

## **30. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού**

Α) Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 12 Απριλίου 2023 αποδέχτηκε και ενέκρινε την τριμελή σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας μετά την αποχώρηση του μέλους του Δ.Σ κ. Τηλέμαχου Γουρζή . Η τριμελής Σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας έχει ως ακολούθως :

- 1) Χρήστος ΚΤΕΝΙΔΗΣ του Γεωργίου, Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος,
- 2) Αναστασία ΛΑΒΡΑΝΟΥ του Σπυρίδωνος, Μέλος,
- 3) Νικόλαος ΚΟΥΡΑΚΟΣ του Μιχαήλ, μη εκτελεστικό Μέλος.

Β) Υπογραφή Σύμβασης Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου

Η Εταιρεία προέβη την 12η Μαΐου 2023 σε υπογραφή Σύμβασης Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4548/2018 και του ν. 3156/2003, διάρκειας δώδεκα ετών και ποσού € 13.140.000, δυνάμει της οποίας η «EUROBANK ERGASIAS A.E.», συμφώνησε να καλύψει τους τίτλους ομολογιών, που η Εταιρεία θα εκδώσει και θα παραδώσει σε αυτή.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022**  
*(ποσά σε ευρώ)*

---

Το προϊόν του Ομολογιακού Δανείου θα χρησιμοποιηθεί από την Εκδότρια με σκοπό την μερική χρηματοδότηση επενδυτικού σχεδίου που αφορά στον Εκσυγχρονισμό του Ξενοδοχείου «Corfu Senses» και μέρος θα χρησιμοποιηθεί για κεφάλαιο κίνησης.

Δεν υφίστανται λοιπά σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

**Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της διαχειριστικής περιόδου από 1.1.2022 έως και 31.12.2022 εγκρίνονται με σχετικό πρακτικό του Δ.Σ. της συνεδρίασης αυτού που έλαβε χώρα στις 21/7/2023**

Κέρκυρα, 21 Ιουλίου 2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΧΡΗΣΤΟΣ Γ. ΚΤΕΝΙΔΗΣ  
Α.Δ.Τ.: Π 794421

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Μ. ΚΟΥΡΑΚΟΣ  
Α.Δ.Τ.: ΑΕ 055201

ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ Σ. ΛΑΒΡΑΝΟΥ  
Α.Δ.Τ.: ΑΕ 775597

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ MARBELLA ΑΕ**»

### Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ MARBELLA ΑΕ**» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2022, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και μεταβολών καθαρής θέσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ MARBELLA ΑΕ**» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

#### Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

#### Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31.12.2021 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 10.06.2022 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

#### Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης

δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας .
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.



### Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία **«ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ MARBELLA ΑΕ»** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 28 Αυγούστου 2023  
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Σοφής  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47771