

**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 2025  
(Χρήσεως 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025)**

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

|                                                                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....                                                                                                                                             | 3  |
| ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ Της 31/12/2025.....                                                                                                                                                     | 10 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ.....                                                                                                                                        | 12 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ .....                                                                                                                                    | 13 |
| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....                                                                                                                                                      | 14 |
| Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31/12/2025 .....                                                                                                 | 15 |
| 1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία.....                                                                                                                                        | 15 |
| 2. Παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της Εταιρείας ως συνεχιζόμενης δραστηριότητας.....                                                                                | 15 |
| 3. Λογιστικές αρχές και μέθοδοι.....                                                                                                                                                | 15 |
| 4. Παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του νόμου προκειμένου να επιτευχθεί εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....                                                     | 22 |
| 5. Σχέσεις ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρεώσεως με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού .                                                                         | 22 |
| 6. Πληροφορίες σχετικά με ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία .....                                                                                                        | 23 |
| 7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και λοιπά στοιχεία του ενεργητικού.....                                                                                                   | 25 |
| 8. Λογαριασμοί καθαρής θέσεως.....                                                                                                                                                  | 27 |
| 9. Προβλέψεις .....                                                                                                                                                                 | 29 |
| 10. Υποχρεώσεις.....                                                                                                                                                                | 30 |
| 11. Έσοδα και έξοδα.....                                                                                                                                                            | 34 |
| 12. Τόκοι που ενσωματώθηκαν στην αξία περιουσιακών στοιχείων στην περίοδο .....                                                                                                     | 36 |
| 13. Προτεινόμενη διάθεση κερδών.....                                                                                                                                                | 37 |
| 14. Καταβληθέντα μερίσματα στην περίοδο .....                                                                                                                                       | 37 |
| 15. Λογιστικός χειρισμός ζημιών περιόδου .....                                                                                                                                      | 38 |
| 16. Αναβαλλόμενοι φόροι.....                                                                                                                                                        | 38 |
| 17. Κατηγορίες και αμοιβές προσωπικού .....                                                                                                                                         | 38 |
| 18. Ανάλυση του κύκλου εργασιών ανά κατηγορίες δραστηριότητας και γεωγραφικές περιοχές .....                                                                                        | 38 |
| 19. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων .....                                                                                      | 38 |
| 20. Συμμετοχές σε εταιρείες με απεριόριστη ευθύνη των εταίρων .....                                                                                                                 | 38 |
| 21. Στοιχεία της εταιρείας που καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του τελικού συνόλου επιχειρήσεων, μέρος του οποίου αποτελεί η εταιρεία ως θυγατρική .....     | 38 |
| 22. Στοιχεία της εταιρείας που καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις μερικού συνόλου επιχειρήσεων, μέρος του οποίου αποτελεί η εταιρεία ως θυγατρική .....         | 39 |
| 23. Τόπος στον οποίο διατίθενται οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.....                                                                                                | 39 |
| 24. Αμοιβές σε μέλη διοικητικών διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων .....                                                                                                          | 39 |
| 25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....                                                                                                                                            | 39 |
| 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 ..... | 39 |
| 27. Χρήση της επιλογής της παραγράφου 7 ή της παραγράφου 8 του άρθρου 16 του νόμου.....                                                                                             | 39 |
| 28. Διακανονισμοί (συμφωνίες) που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό με σημαντικές θετικές ή αρνητικές επιπτώσεις επί της εταιρείας .....                                             | 40 |
| 29. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό .....                                                                | 40 |
| 30. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού .....                                                                                                                              | 41 |
| Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....                                                                                                                                    | 41 |

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**Της Ανώνυμης Εταιρείας Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων**  
**“MARBELLA A.E.”**  
**για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025**  
**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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της διαχειριστικής περιόδου που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 (01/01/2025 έως 31/12/2025).

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 εμπεριστατωμένη ενημέρωση για την δραστηριότητα κατά την εν λόγω χρονική περίοδο της Εταιρείας «Ανώνυμη Εταιρεία Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων “MARBELLA” A.E.» (εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας ως «Εταιρεία»).

Η έκθεση 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 01/01/2025 - 31/12/2025 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.

Η Εταιρεία εντός του 2025 λειτούργησε τα ξενοδοχεία MarBella και Nido στην Κέρκυρα και το ξενοδοχειακό συγκρότημα Elix, το οποίο βρίσκεται στο Καραβοστάσι Θεσπρωτίας. Επίσης, τον Αύγουστο του 2025 λειτούργησε για πρώτη φορά το πλήρως ανακαινισμένο ξενοδοχειακό συγκρότημα Avali στην Κέρκυρα.

Η Εταιρεία έχει στόχο την επίτευξη ισορροπημένης ανάπτυξης 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.

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

Ο κύκλος εργασιών ανήλθε σε € 42.608.439,01 έναντι € 39.592.879,48 το 2024 σημειώνοντας αύξηση 7,62%.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

Η Εταιρεία λειτούργησε εντός του 2025 τέσσερα ξενοδοχειακά συγκροτήματα στην Κέρκυρα και τη Θεσπρωτία, εκ των οποίων το Avali, δυναμικότητας 76 δωματίων, λειτούργησε για πρώτη φορά τον Αύγουστο του 2025, μετά την ολοκλήρωση της ανακαίνισης και του εκσυγχρονισμού προϋφιστάμενης ξενοδοχειακής μονάδας. Η αύξηση του κύκλου εργασιών κατά 7,62% προήλθε κυρίως από τη βελτίωση της απόδοσης των ήδη λειτουργούντων ξενοδοχειακών μονάδων, μέσω αυξημένων ημερών λειτουργίας και υψηλότερου μέσου εσόδου ανά διανυκτέρευση, ενισχυμένη από τη γενικότερη θετική πορεία του ελληνικού τουρισμού.

Αναλυτικότερα τα έσοδα ανά κλάδο εκμεταλλεύσεως διαμορφώθηκαν ως εξής:

| <b>Κλάδοι εκμεταλλεύσεως</b>                           | <b><u>Χρήση 2025</u></b> | <b><u>Χρήση 2024</u></b> | <b><u>Μεταβολή</u></b> | <b><u>Ποσοστιαία<br/>Μεταβολή</u></b> |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Έσοδα ενοικιάσεως δωματίων                             | 37.028.677,91            | 34.309.121,15            | 2.719.556,76           | 7,93%                                 |
| Επισιτιστικά τμήματα                                   | 5.038.148,56             | 4.795.084,88             | 243.063,68             | 5,07%                                 |
| Έσοδα πωλήσεων εμπορευμάτων                            | 541.612,54               | 488.673,45               | 52.939,09              | 10,83%                                |
| <b>Σύνολο κύκλου εργασιών χρήσεων</b>                  | <b>42.608.439,01</b>     | <b>39.592.879,48</b>     | <b>3.015.559,53</b>    | <b>7,62%</b>                          |
| Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών                             | 16.056,35                | 16.716,67                | -660,32                | -3,95%                                |
| Κέρδη & ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων | -119.994,90              | 848.789,79               | -968.784,69            | -114,14%                              |
| Έσοδα κεφαλαίων                                        | 18.907,59                | 1.019.355,05             | -1.000.447,46          | -98,15%                               |
| Λοιπά έσοδα και κέρδη                                  | 101.634,43               | 84.167,61                | 17.466,82              | 20,75%                                |
| <b>Σύνολο εσόδου</b>                                   | <b>42.625.042,48</b>     | <b>41.561.908,60</b>     | <b>1.063.133,88</b>    | <b>2,56%</b>                          |

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

|                                      | <b><u>Χρήση 2025</u></b> | <b><u>Χρήση 2024</u></b> | <b><u>Μεταβολή</u></b> | <b><u>Ποσοστιαία<br/>Μεταβολή</u></b> |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| <b>Επενδύσεις σε πάγιο εξοπλισμό</b> | 22.700.851,55            | 10.295.541,29            | 12.405.310,26          | 120,49%                               |
| <b>Κύκλος εργασιών</b>               | 42.608.439,01            | 39.592.879,48            | 3.015.559,53           | 7,62%                                 |
| <b>Μικτά Κέρδη/(ζημίες)</b>          | 9.818.930,85             | 10.257.389,05            | -438.458,20            | -4,27%                                |
| <b>EBITDA</b>                        | 11.439.824,08            | 12.561.815,97            | -1.121.991,89          | -8,93%                                |

**Οι Επενδύσεις σε ενσώματα πάγια** της χρήσης 2025 αφορούν την ανακαίνιση και τον εκσυγχρονισμό του ξενοδοχειακού συγκροτήματος πρώην Corfu Senses, που βρίσκεται στον Άγιο Ιωάννη Περιστερών, στη θέση Φελίτσε Κέρκυρας. Το έργο ολοκληρώθηκε και το ξενοδοχείο τέθηκε σε λειτουργία τον Αύγουστο του 2025 υπό τη νέα εμπορική ονομασία Avali. Για την υλοποίηση των εν λόγω επενδύσεων, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του αναπτυξιακού νόμου Ν. 4399/2016 και έχει ενταχθεί στο σχετικό πρόγραμμα ενίσχυσης επενδύσεων.

**Ο δείκτης Κέρδη προ φόρων, Τόκων, Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Αποσβέσεων (EBITDA)** διαμορφώθηκε σε € 11.439.824,08 έναντι € 12.561.815,97 στην χρήση 2024 και υπολογίστηκε ως εξής:

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

|                                       | ΧΡΗΣΗ 2025           | ΧΡΗΣΗ 2024           | Μεταβολή             | %<br>Μεταβολή |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| Αποτελέσματα περιόδου μετά από φόρους | 2.638.297,65         | 4.848.998,52         | -2.210.700,87        | -45,59%       |
| (+) Φόροι Εισοδήματος                 | -                    | 15.200,75            | -15.200,75           | -100,00%      |
| (+) Χρεωστικοί Τόκοι                  | 3.163.146,49         | 3.858.584,88         | -695.438,39          | -18,02%       |
| (-) Πιστωτικοί Τόκοι                  | -18.907,59           | -1.019.355,05        | 1.000.447,46         | -98,15%       |
| (+) Αποσβέσεις                        | 5.661.471,13         | 4.862.876,31         | 798.594,82           | 16,42%        |
| (-) Αποσβέσεις επιχορηγήσεων παγίων   | -4.183,60            | -4.489,44            | 305,84               | -6,81%        |
| <b>EBITDA</b>                         | <b>11.439.824,08</b> | <b>12.561.815,97</b> | <b>-1.121.991,89</b> | <b>-8,93%</b> |

**Υπόλοιπο κερδών εις νέον**

Από τα στοιχεία των Οικονομικών Καταστάσεων προκύπτει ότι το τελικό αποτέλεσμα εις νέο μετά και από το αποτέλεσμα της χρήσης 1/1/2025 – 31/12/2025 είναι κέρδη ποσού € 14.425.190,23.

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

|                                             |                             |
|---------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Κέρδη χρήσεως</b>                        | <b>2.638.297,65</b>         |
| Μείον: Αφορολόγητο Αποθεματικό Ν.4399/2016  | 669.300,57                  |
| Πλέον: Υπόλοιπο κερδών προηγούμενων χρήσεων | <u>12.456.193,15</u>        |
| <b>Κέρδη εις νέον</b>                       | <b><u>14.425.190,23</u></b> |

**Πίνακας Διάθεσης:**

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| Τακτικό αποθεματικό 2025 | 98.449,85                   |
| Υπόλοιπο Κερδών εις νέον | <u>14.326.740,37</u>        |
| <b>Σύνολο</b>            | <b><u>14.425.190,23</u></b> |

Τα Ίδια Κεφάλαια κατά την 31/12/2025 ανέρχονται σε ποσό € 38.423.282,12 έναντι € 36.159.984,47 της προηγούμενης χρήσης.

**Σημαντικότεροι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες:**

|                                 | <u>31/12/2025</u> |     | <u>31/12/2024</u> |     |
|---------------------------------|-------------------|-----|-------------------|-----|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό          | 7.051.647,84      | 6%  | 5.018.404,65      | 5%  |
| Σύνολο ενεργητικού              | 111.706.817,05    |     | 100.640.746,50    |     |
| Πάγιο ενεργητικό <sup>(1)</sup> | 104.655.169,21    | 94% | 95.622.341,85     | 95% |
| Σύνολο ενεργητικού              | 111.706.817,05    |     | 100.640.746,50    |     |

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

<sup>(1)</sup> Στο ποσό του Πάγιου Ενεργητικού περιλαμβάνεται το πάγιο ενεργητικό και τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

|                      |                      |     |                      |     |
|----------------------|----------------------|-----|----------------------|-----|
| <u>Ίδια κεφάλαια</u> | <u>38.423.282,12</u> | 53% | <u>36.159.984,47</u> | 56% |
| Σύνολο υποχρεώσεων   | 72.930.920,20        |     | 64.155.503,62        |     |

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

|                           |                      |     |                      |     |
|---------------------------|----------------------|-----|----------------------|-----|
| <u>Σύνολο υποχρεώσεων</u> | <u>72.930.920,20</u> | 65% | <u>64.155.503,62</u> | 64% |
| Σύνολο παθητικού          | 111.706.817,05       |     | 100.640.746,50       |     |

|                      |                      |     |                      |     |
|----------------------|----------------------|-----|----------------------|-----|
| <u>Ίδια κεφάλαια</u> | <u>38.423.282,12</u> | 34% | <u>36.159.984,47</u> | 36% |
| Σύνολο παθητικού     | 111.706.817,05       |     | 100.640.746,50       |     |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

|                      |                      |     |                      |     |
|----------------------|----------------------|-----|----------------------|-----|
| <u>Ίδια κεφάλαια</u> | <u>38.423.282,12</u> | 37% | <u>36.159.984,47</u> | 38% |
| Πάγιο ενεργητικό     | 104.655.169,21       |     | 95.622.341,85        |     |

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως 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**

Η Εταιρεία έχει χρηματοοικονομικά έξοδα τα οποία προέρχονται από τον δανεισμό της, ο οποίος είναι κατά κύριο λόγο μακροπρόθεσμος στο τέλος της χρήσης. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας επηρεάζονται από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων, καθώς ο δανεισμός της είναι συνδεδεμένος με το επιτόκιο αναφοράς Euribor και ως εκ τούτου υπάρχει ενδεχόμενο αύξησης του κόστους χρηματοδότησης. Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά την κίνηση των επιτοκίων και έχει στη διάθεση της χρηματοοικονομικά εργαλεία σταθεροποίησης του Euribor εφόσον χρειαστεί. Στη χρήση 2026 κατά το πρώτο εξάμηνο, το Euribor αυξήθηκε κατά 25 μονάδες βάσης (0,25%) , αλλά η Εταιρεία πέτυχε τη μείωση του περιθωρίου επιτοκίου της τράπεζας κατά επίσης 25 μονάδες βάσης (0,25%) με αποτέλεσμα να μην επηρεαστεί το κόστος δανεισμού.

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 υπηρεσιών 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 εισπραξιμότητας 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 1.033 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας και συνολικά καταβλήθηκαν για μισθούς, ημερομίσθια, εργοδοτικές εισφορές και λοιπές επιβαρύνσεις που αφορούν το προσωπικό ποσά € 16.007.479,59. 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) Την 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.
- στ) Την ανάπτυξη σύγχρονων εργαλείων τεχνητής νοημοσύνης που θα επιταχύνουν σημαντικά τις διαχειριστικές λειτουργίες της Εταιρείας.

Λεπτομέρειες για τις οικοδομές και ακίνητα της Εταιρείας και λοιπές πληροφορίες, σας παρέχουμε μέσω του Προσαρτήματος χρήσεως 2025 που σας καταθέσαμε.

### **Υποκαταστήματα**

Η Εταιρεία πέραν του ξενοδοχείου Marbella στον Άγιο Ιωάννη Περιστερών - Στρογγυλή Κέρκυρας, όπου είναι και η έδρα της, έχει τα εξής υποκαταστήματα:

- Ξενοδοχείο Nido Άγιος Ιωάννης Περιστερών - Στρογγυλή Κέρκυρα
- Ξενοδοχείο Elix Καραβοστάσι Πέρδικα Θεσπρωτίας
- Ξενοδοχείο Avali Άγιος Ιωάννης Περιστερών - Στρογγυλή Κέρκυρα

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

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

\*\*\*\*\*

Κλείνοντας την Έκθεση μας για τα πεπραγμένα της διαχειριστικής περιόδου 1/1/2025 – 31/12/2025 σας παρακαλούμε κ.κ. Μέτοχοι να πάρετε αποφάσεις και να:

- α) Εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 2025, όπως σας τις υποβάλλουμε και οι οποίες έχουν εγκριθεί ομόφωνα από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- β) Αποφασίσετε για την διάθεση του υπολοίπου των κερδών ποσού € 14.425.190,23.
- γ) Εγκρίνετε τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση 2025 σύμφωνα με το άρθρο 108 του Ν. 4548/2018.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2025**  
**(ποσά σε ευρώ)**

---

δ) Απαλλάξετε τον Ορκωτό Ελεγκτή από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για την εταιρική χρήση 2025 σύμφωνα με το άρθρο 117 παρ. 1 περ. γ' του Ν. 4548/2018.

Κέρκυρα, 30 Μαΐου 2026  
ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων  
Σύμβουλος

Βασίλειος  
Δρακόπουλος

Χρήστος Κτενίδης

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ Της 31/12/2025**  
**Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**(Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο κόστος κτήσης)**

|                                                              | <u>Σημείωση</u> | <u>31/12/2025</u>     | <u>31/12/2024</u>     |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>                 |                 |                       |                       |
| Ενσώματα πάγια                                               |                 |                       |                       |
| Ακίνητα                                                      | 6.1             | 91.348.168,49         | 76.940.391,18         |
| Μηχανολογικός εξοπλισμός                                     | 6.1             | 6.604.461,13          | 5.345.756,89          |
| Λοιπός εξοπλισμός                                            | 6.1             | 5.806.245,69          | 4.530.415,22          |
| <b>Σύνολο</b>                                                |                 | <b>103.758.875,31</b> | <b>86.816.563,29</b>  |
| Άυλα πάγια στοιχεία                                          |                 |                       |                       |
| Λοιπά άυλα                                                   | 6.2             | 148.582,84            | 126.065,22            |
| <b>Σύνολο</b>                                                |                 | <b>148.582,84</b>     | <b>126.065,22</b>     |
| Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή 6.3 |                 | 640.040,14            | 8.575.154,52          |
| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία                       |                 |                       |                       |
| Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες         | 7.1             | 0,00                  | 0,00                  |
| Λοιπά                                                        | 7.1             | 107.670,92            | 104.558,82            |
| <b>Σύνολο</b>                                                |                 | <b>107.670,92</b>     | <b>104.558,82</b>     |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>       |                 | <b>104.655.169,21</b> | <b>95.622.341,85</b>  |
| Αποθέματα                                                    |                 |                       |                       |
| Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά                                | 7.4             | 396.330,50            | 330.462,40            |
| <b>Σύνολο</b>                                                |                 | <b>396.330,50</b>     | <b>330.462,40</b>     |
| Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές                  |                 |                       |                       |
| Εμπορικές απαιτήσεις                                         | 7.2             | 327.169,11            | 381.307,02            |
| Λοιπές απαιτήσεις                                            | 7.3             | 1.195.815,69          | 802.624,97            |
| Προπληρωμένα έξοδα                                           |                 | 247.871,39            | 240.828,52            |
| Δουλευμένα έσοδα περιόδου                                    |                 | 1.435,54              | 0,00                  |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα                             | 7.5             | 4.883.025,61          | 3.263.181,74          |
| <b>Σύνολο</b>                                                |                 | <b>6.655.317,34</b>   | <b>4.687.942,25</b>   |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων</b>          |                 | <b>7.051.647,84</b>   | <b>5.018.404,65</b>   |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                                    |                 | <b>111.706.817,05</b> | <b>100.640.746,50</b> |

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

|                                                         | <u>Σημείωση</u> | <u>31/12/2025</u>     | <u>31/12/2024</u>     |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Καθαρή θέση</b>                                      |                 |                       |                       |
| Καταβλημένα κεφάλαια                                    |                 |                       |                       |
| Κεφάλαιο                                                | 8.1             | 16.905.634,65         | 16.905.634,65         |
| <b>Σύνολο</b>                                           |                 | <b>16.905.634,65</b>  | <b>16.905.634,65</b>  |
| Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο                    |                 |                       |                       |
| Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού                        | 8.2             | 1.118.465,86          | 932.801,85            |
| Αφορολόγητα αποθεματικά                                 | 8.3             | 5.973.991,38          | 5.304.690,81          |
| Αποτελέσματα εις νέο                                    |                 | 14.425.190,23         | 13.016.857,16         |
| <b>Σύνολο</b>                                           |                 | <b>21.517.647,47</b>  | <b>19.254.349,82</b>  |
| <b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>                             |                 | <b>38.423.282,12</b>  | <b>36.159.984,47</b>  |
| <b>Προβλέψεις</b>                                       |                 |                       |                       |
| Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους                  | 9.1             | 352.614,73            | 325.258,41            |
| <b>Σύνολο</b>                                           |                 | <b>352.614,73</b>     | <b>325.258,41</b>     |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                                      |                 |                       |                       |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις                              |                 |                       |                       |
| Δάνεια                                                  | 10.1            | 62.130.403,00         | 55.710.455,00         |
| Υποχρεώσεις Μισθώσεων                                   | 10.2            | 457.091,68            | 556.788,42            |
| Κρατικές επιχορηγήσεις                                  |                 | 48.069,89             | 52.253,49             |
| <b>Σύνολο</b>                                           |                 | <b>62.635.564,57</b>  | <b>56.319.496,91</b>  |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις                              |                 |                       |                       |
| Βραχυπρόθεσμο μέρος Υποχρεώσεων Δανείων                 | 10.1            | 4.621.422,00          | 3.899.162,00          |
| Βραχυπρόθεσμο μέρος Υποχρεώσεων Μισθώσεων               | 10.2            | 98.770,29             | 93.316,28             |
| Εμπορικές υποχρεώσεις                                   | 10.3            | 3.312.204,21          | 2.317.118,56          |
| Φόρος εισοδήματος                                       | 10.4            | 96.235,49             | 0,00                  |
| Λοιποί φόροι και τέλη                                   | 10.5            | 428.024,29            | 470.481,24            |
| Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης                         |                 | 595.882,86            | 554.946,93            |
| Λοιπές υποχρεώσεις                                      | 10.6            | 985.508,53            | 420.907,95            |
| Έξοδα χρήσεως δουλευμένα                                |                 | 157.307,96            | 80.073,75             |
| <b>Σύνολο</b>                                           |                 | <b>10.295.355,63</b>  | <b>7.836.006,71</b>   |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                               |                 | <b>72.930.920,20</b>  | <b>64.155.503,62</b>  |
| <b>Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων</b> |                 | <b>111.706.817,05</b> | <b>100.640.746,50</b> |

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΤΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ**

|                                                        | <u>Σημείωση</u> | <u>1/1-31/12/2025</u> | <u>1/1-31/12/2024</u> |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Κύκλος εργασιών (καθαρός)                              | 11.1            | 42.608.439,01         | 39.592.879,48         |
| Κόστος πωλήσεων                                        | 11.2            | -32.789.508,16        | -29.335.490,43        |
| <b>Μικτό αποτέλεσμα</b>                                |                 | <b>9.818.930,85</b>   | <b>10.257.389,05</b>  |
| Λοιπά συνήθη έσοδα                                     | 11.3            | 16.056,35             | 16.716,67             |
|                                                        |                 | <b>9.834.987,20</b>   | <b>10.274.105,72</b>  |
| Έξοδα διοίκησης                                        | 11.2            | -2.540.052,54         | -2.265.591,05         |
| Έξοδα διάθεσης                                         | 11.2            | -1.353.365,75         | -1.123.168,76         |
| Λοιπά έξοδα και ζημιές                                 | 11.4            | -140.671,89           | -114.874,21           |
| Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων | 11.5            | -119.994,90           | 848.789,79            |
| Λοιπά έσοδα και κέρδη                                  | 11.6            | 101.634,43            | 84.167,61             |
| <b>Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων</b>                |                 | <b>5.782.536,55</b>   | <b>7.703.429,10</b>   |
| Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα                      | 11.7            | 18.907,59             | 1.019.355,05          |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα                      | 11.8            | -3.163.146,49         | -3.858.584,88         |
| <b>Αποτελέσματα προ φόρων</b>                          |                 | <b>2.638.297,65</b>   | <b>4.864.199,27</b>   |
| Φόροι εισοδήματος                                      | 11.9            | 0,00                  | -15.200,75            |
| <b>Αποτελέσματα περιόδου μετά από φόρους</b>           |                 | <b>2.638.297,65</b>   | <b>4.848.998,52</b>   |

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 (ποσά σε ευρώ)**

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ**

|                                            | Κεφάλαιο             | Αποθεματικά νόμων και<br>καταστατικού | Αφορολόγητα<br>αποθέματα | Αποτελέσματα εις<br>νέο | Σύνολο               |
|--------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>Υπόλοιπο την 1/1/2024</b>               | <b>16.905.634,65</b> | <b>839.603,72</b>                     | <b>4.168.972,54</b>      | <b>9.548.775,04</b>     | <b>31.462.985,95</b> |
| Αποτελέσματα περιόδου 1/1 - 31/12/2024     | 0,00                 | 0,00                                  | 0,00                     | 4.848.998,52            | 4.848.998,52         |
| <u>Μεταβολές στοιχείων στην περίοδο:</u>   |                      |                                       |                          |                         |                      |
| Τακτικό αποθεματικό από κέρδη χρήσεως 2023 | 0,00                 | 93.198,13                             | 0,00                     | -93.198,13              | 0,00                 |
| Διανομή Κερδών                             | 0,00                 | 0,00                                  | 0,00                     | -152.000,00             | -152.000,00          |
| Αφορολόγητο Αποθεματικό Ν.4399/2016        | 0,00                 | 0,00                                  | 1.135.718,27             | -1.135.718,27           | 0,00                 |
| <b>Υπόλοιπο την 31/12/2024</b>             | <b>16.905.634,65</b> | <b>932.801,85</b>                     | <b>5.304.690,81</b>      | <b>13.016.857,16</b>    | <b>36.159.984,47</b> |
| Αποτελέσματα περιόδου 1/1 - 31/12/2025     | 0,00                 | 0,00                                  | 0,00                     | 2.638.297,65            | 2.638.297,65         |
| <u>Μεταβολές στοιχείων στην περίοδο:</u>   |                      |                                       |                          |                         |                      |
| Τακτικό αποθεματικό από κέρδη χρήσεως 2024 | 0,00                 | 185.664,01                            | 0,00                     | -185.664,01             | 0,00                 |
| Διανομή Κερδών                             | 0,00                 | 0,00                                  | 0,00                     | -375.000,00             | -375.000,00          |
| Αφορολόγητο Αποθεματικό Ν.4399/2016        | 0,00                 | 0,00                                  | 669.300,57               | -669.300,57             | 0,00                 |
| <b>Υπόλοιπο την 31/12/2025</b>             | <b>16.905.634,65</b> | <b>1.118.465,86</b>                   | <b>5.973.991,38</b>      | <b>14.425.190,23</b>    | <b>38.423.282,12</b> |

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 (ποσά σε ευρώ)**

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

|                                                                    | <b><u>1/1-31/12/2025</u></b> | <b><u>1/1-31/12/2024</u></b> |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Κέρδη χρήσης προ φόρων</b>                                      | <b>2.638.297,65</b>          | <b>4.864.199,27</b>          |
| Προσαρμογές για:                                                   |                              |                              |
| Αποσβέσεις                                                         | 5.661.471,13                 | 4.862.876,31                 |
| Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού                                 | 56.420,98                    | 48.140,44                    |
| Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού – αντιλογισμός                  | -39.869,43                   | -2.838,25                    |
| Τόκους και συναφή έσοδα                                            | -18.907,59                   | -1.019.355,05                |
| Τόκους και λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα                           | 3.163.146,49                 | 3.858.584,88                 |
| (Κέρδη)/Ζημίες από εκποίηση ενσώματων παγίων                       | 119.994,90                   | -848.789,79                  |
| Απόσβεση επιχορηγήσεων                                             | -4.183,60                    | -4.489,44                    |
| Έξοδα απομείωσης                                                   | 33.358,59                    | 0,00                         |
| Αμοιβές από κέρδη εταιρείας                                        | -375.000,00                  | -152.000,00                  |
| Άλλες μη ταμειακές κινήσεις                                        | 0,00                         | -2.200,72                    |
| <b>Λειτουργικό κέρδος προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης</b>      | <b><u>11.234.729,12</u></b>  | <b><u>11.604.127,65</u></b>  |
| <b>Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης</b>                                 |                              |                              |
| (Αύξηση)/Μείωση σε Αποθέματα                                       | -65.868,10                   | 15.939,40                    |
| (Αύξηση)/Μείωση σε Απαιτήσεις                                      | -228,10                      | 478.471,17                   |
| Αύξηση/(Μείωση) σε Υποχρεώσεις (πλην τραπεζών)                     | 1.633.999,74                 | -367.434,15                  |
| Τόκοι πληρωθέντες                                                  | -3.061.175,70                | -3.901.813,32                |
| Φόροι εισοδήματος καταβληθέντες                                    | -286.102,78                  | -155.258,88                  |
| <b>Ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>           | <b><u>9.455.354,18</u></b>   | <b><u>7.674.031,87</u></b>   |
| <b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>               |                              |                              |
| Αγορές ενσώματων στοιχείων                                         | -14.808.392,28               | -15.249.490,27               |
| Αγορές ασώματων παγίων στοιχείων                                   | -9.460,00                    | -9.460,00                    |
| Πωλήσεις ενσώματων παγίων στοιχείων                                | 6.670,99                     | 1.070.396,08                 |
| Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα                                | 17.472,05                    | 1.175.941,04                 |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>       | <b><u>-14.793.709,24</u></b> | <b><u>-13.012.613,15</u></b> |
| <b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>            |                              |                              |
| Δάνεια πληρωθέντα                                                  | -7.602.792,00                | -11.615.968,00               |
| Δάνεια αναληφθέντα                                                 | 14.745.000,00                | 16.100.000,00                |
| Έξοδα έκδοσης δανείων                                              | -63.319,82                   | -96.444,52                   |
| Αύξηση/(Μείωση) υποχρεώσεων από μισθώσεις                          | -120.689,25                  | -125.922,19                  |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>    | <b><u>6.958.198,93</u></b>   | <b><u>4.261.665,29</u></b>   |
| <b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b> | <b><u>1.619.843,87</u></b>   | <b><u>-1.076.915,99</u></b>  |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης                    | 3.263.181,74                 | 4.340.097,73                 |
| <b>Χρηματικά διαθέσιμα στο τέλος περιόδου</b>                      | <b><u>4.883.025,61</u></b>   | <b><u>3.263.181,74</u></b>   |

Οι συνημμένες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
(ποσά σε ευρώ)

**Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31/12/2025**

**1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία**

|                           |                                                                            |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| α) Επωνυμία:              | ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ «MARBELLA Α.Ε.» |
| β) Νομικός τύπος:         | Ανώνυμη Εταιρεία                                                           |
| γ) Περίοδος αναφοράς:     | 1/1/2025 – 31/12/2025                                                      |
| 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 «μεγάλων» οντοτήτων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα.

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.

Την κλειόμενη χρήση συνεχίστηκε η θετική πορεία της Εταιρείας, όπου σημειώθηκαν κέρδη ποσού 2,6εκ. ευρώ, ενώ τα ίδια κεφάλαιά της ανήλθαν σε 38,4 εκ. ευρώ περίπου ξεπερνώντας κατά πολύ την αξία του μετοχικού κεφαλαίου, το οποίο ανέρχεται σε 16,9 εκ. ευρώ.

**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.
- Εξοπλισμός Η/Υ, κύριος και περιφερειακός: 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 απομείωσης 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.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

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 προσαυξάνουν 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.

### **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 χρηματορροών 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 κτήσεως 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 λήξεως τους ή το επιτόκιο είναι

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
**(ποσά σε ευρώ)**

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 κόστους. 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

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
**(ποσά σε ευρώ)**

κατά την επανεκτίμησή είτε κατά το διακανονισμό των μη χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καταχωρίζονται ως κέρδη ή ζημίες 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**

**3.1.9.1 Λοιπές 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.

**3.1.9.2 Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία**

Ειδικότερα, οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, που προκύπτουν από προγράμματα καθορισμένων παροχών, από τη χρήση 2024 και μεταγενέστερα, προσδιορίζονται βάσει αναλογιστικής μελέτης από ανεξάρτητη αναλογιστική εταιρεία με τη μέθοδο της Προβλεπόμενης Πιστωτικής Μονάδας (Projected Unit Credit Method). Η υποχρέωση για αποζημίωση συνταξιοδότησης προσδιορίζεται ως η παρούσα αξία των δεδουλευμένων καθορισμένων παροχών και του σχετικού κόστους της τρέχουσας απασχόλησης και όπου αρμόζει, του κόστους προϋπηρεσίας. Η μέθοδος της Προβλεπόμενης Πιστωτικής Μονάδας θεωρεί ότι κάθε περίοδος υπηρεσίας δημιουργεί μια επιπρόσθετη μονάδα δικαιώματος στις παροχές και επιμετρά κάθε μονάδα ξεχωριστά για να δημιουργήσει την τελική δέσμευση.

Ο τρόπος κατανομής των παροχών αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης ακολουθεί την Απόφαση του Μαΐου 2021 του Συμβουλίου των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) όπως είχε προηγηθεί εισήγηση της Επιτροπής που ερμηνεύει τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRIC). Βάσει της Απόφασης, η πρόβλεψη για αποζημίωση του προσωπικού λόγω συνταξιοδότησης πρέπει να σχηματίζεται μόνο κατά τα τελευταία 16 έτη εργασίας ή σε λιγότερα έτη αν ο εργασιακός βίος υπολείπεται των 16 ετών.

Στις περιπτώσεις όπου οι εργαζόμενοι είχαν ήδη συμπληρώσει 17 και περισσότερα έτη υπηρεσίας στον ίδιο εργοδότη κατά το χρόνο εφαρμογής του Ν. 4093/2012 (12/11/2012), η κατανομή των παροχών αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης γίνεται σε τόσα τελευταία έτη για όσα οι εργαζόμενοι είχαν θεμελιώσει το δικαίωμα είσπραξης αποζημίωσης συνταξιοδότησης κατά το χρόνο εφαρμογής της ισχύουσας νομοθετικής ρύθμισης.

**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 έξοδα 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 έξοδα μεταφέρονται στα αποτελέσματα ως έσοδα στην περίοδο στην οποία τα επιχορηγηθέντα έξοδα βαρύνουν τα αποτελέσματα.

#### **3.1.11. Έσοδα και έξοδα**

Τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα και εφόσον είναι πιθανό ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και τα σχετικά ποσά μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα. Τα έσοδα από παροχή ξενοδοχειακών υπηρεσιών αναγνωρίζονται κατά τον χρόνο παροχής τους. Οι προκαταβολές πελατών αναγνωρίζονται ως υποχρεώσεις μέχρι την ολοκλήρωση της παροχής των σχετικών υπηρεσιών. Τα έσοδα επιμετρώνται στο ποσό του ανταλλάγματος που δικαιούται να λάβει η Εταιρεία, καθαρό από ΦΠΑ, εκπτώσεις και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ τρίτων.

Τα έξοδα αναγνωρίζονται με βάση την αρχή του δουλευμένου κατά τη χρήση στην οποία αφορούν, ανεξάρτητα από τον χρόνο εξόφλησής τους.

#### **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 31/12/2024.

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 2025 δεν προέκυψε ανάγκη τέτοιας μεταβολής.

**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 2025 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 2025**  
*(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<br>εξοπλισμός | Μεταφορικά<br>Μέσα | Λοιπός<br>εξοπλισμός | Σύνολα                |
|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Αξία κτήσεως</b>                         |                      |                       |                             |                    |                      |                       |
| Υπόλοιπο 1/1/2024                           | 13.965.448,38        | 91.638.135,68         | 9.086.784,71                | 284.729,27         | 11.218.167,58        | 126.193.265,62        |
| Προσθήκες περιόδου                          | 777.499,97           | 54.621,39             | 285.788,35                  | 25.919,71          | 1.836.110,20         | 2.979.939,62          |
| Μεταφορές<br>περιόδου                       | 0,00                 | 6.874.348,55          | 435.865,32                  | 0,00               | 5.387,80             | 7.315.601,67          |
| Μειώσεις περιόδου                           | -55.799,28           | -867.324,85           | -25.811,86                  | -1.382,77          | -206.617,61          | -1.156.936,37         |
| <b>Υπόλοιπο<br/>31/12/2024</b>              | <b>14.687.149,07</b> | <b>97.699.780,77</b>  | <b>9.782.626,52</b>         | <b>309.266,21</b>  | <b>12.853.047,97</b> | <b>135.331.870,54</b> |
| <b>Σωρευμένες<br/>αποσβέσεις</b>            |                      |                       |                             |                    |                      |                       |
| Υπόλοιπο 1/1/2024                           | 0,00                 | -33.280.846,15        | -3.613.126,00               | -141.383,31        | -7.579.133,21        | -44.614.488,67        |
| Αποσβέσεις<br>περιόδου                      | 0,00                 | -2.866.237,43         | -849.558,33                 | -33.308,06         | -1.087.044,84        | -4.836.148,66         |
| Μείωση Αποσβέσεων<br>περιόδου               | 0,00                 | 700.544,92            | 25.814,70                   | 1.382,75           | 207.587,71           | 935.330,08            |
| <b>Υπόλοιπο<br/>31/12/2024</b>              | <b>0,00</b>          | <b>-35.446.538,66</b> | <b>-4.436.869,63</b>        | <b>-173.308,62</b> | <b>-8.458.590,34</b> | <b>-48.515.307,25</b> |
| <b>Καθαρή λογιστική<br/>αξία 31/12/2024</b> | <b>14.687.149,07</b> | <b>62.253.242,11</b>  | <b>5.345.756,89</b>         | <b>135.957,59</b>  | <b>4.394.457,63</b>  | <b>86.816.563,29</b>  |
| <b>Αξία κτήσεως</b>                         |                      |                       |                             |                    |                      |                       |
| Υπόλοιπο 1/1/2025                           | 14.687.149,07        | 97.699.780,77         | 9.782.626,52                | 309.266,21         | 12.853.047,97        | 135.331.870,54        |
| Προσθήκες περιόδου                          | 24.313,93            | 47.352,69             | 897.989,28                  | 45.042,45          | 2.404.068,96         | 3.418.767,31          |
| Μεταφορές<br>περιόδου                       | 0,00                 | 17.767.219,24         | 1.359.025,00                | 14.400,00          | 141.440,00           | 19.282.084,24         |
| Μειώσεις περιόδου                           | 0,00                 | -140.084,74           | -15.197,50                  | -8.074,26          | -410.837,23          | -574.193,73           |
| <b>Υπόλοιπο<br/>31/12/2025</b>              | <b>14.711.463,00</b> | <b>115.374.267,96</b> | <b>12.024.443,30</b>        | <b>360.634,40</b>  | <b>14.987.719,70</b> | <b>157.458.528,36</b> |
| <b>Σωρευμένες<br/>αποσβέσεις</b>            |                      |                       |                             |                    |                      |                       |
| Υπόλοιπο 1/1/2025                           | 0,00                 | -35.446.538,66        | -4.436.869,63               | -173.308,62        | -8.458.590,34        | -48.515.307,25        |
| Αποσβέσεις<br>περιόδου                      | 0,00                 | -3.304.530,77         | -998.309,78                 | -38.493,61         | -1.290.539,48        | -5.631.873,64         |
| Μείωση Αποσβέσεων<br>περιόδου               | 0,00                 | 13.506,96             | 15.197,24                   | 8.074,21           | 410.749,43           | 447.527,84            |
| <b>Υπόλοιπο<br/>31/12/2025</b>              | <b>0,00</b>          | <b>-38.737.562,47</b> | <b>-5.419.982,17</b>        | <b>-203.728,02</b> | <b>-9.338.380,39</b> | <b>-53.699.653,05</b> |
| <b>Καθαρή λογιστική<br/>αξία 31/12/2025</b> | <b>14.711.463,00</b> | <b>76.636.705,49</b>  | <b>6.604.461,13</b>         | <b>156.906,38</b>  | <b>5.649.339,31</b>  | <b>103.758.875,31</b> |

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκαν σημαντικής αξίας εργασίες ανακαίνισης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Corfu Senses, στον Άγιο Ιωάννη Περιστερών Κέρκυρας. Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών, το ξενοδοχείο λειτούργησε για πρώτη φορά εντός του Αυγούστου 2025 ως υποκατάστημα της Εταιρείας με την επωνυμία Avali.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

Επί των Ακινήτων της Εταιρείας υφίστανται προσημειώσεις ποσού ύψους 101,88 εκατ. ευρώ έναντι δανειακών υποχρεώσεων ύψους 84 εκ. ευρώ.

**6.2. Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

**Πίνακας μεταβολών άυλων πάγιων στοιχείων**

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| <b>Αξία κτήσεως</b>                     |                    |
| Υπόλοιπο 1/1/2024                       | 485.574,44         |
| Προσθήκες περιόδου                      | 9.460,00           |
| <b>Υπόλοιπο 31/12/2024</b>              | <b>495.034,44</b>  |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις</b>            |                    |
| Υπόλοιπο 1/1/2024                       | -342.241,57        |
| Αποσβέσεις περιόδου                     | -26.727,65         |
| <b>Υπόλοιπο 31/12/2024</b>              | <b>-368.969,22</b> |
| <b>Καθαρή λογιστική αξία 31/12/2024</b> | <b>126.065,22</b>  |
| <b>Αξία κτήσεως</b>                     |                    |
| Υπόλοιπο 1/1/2025                       | 495.034,44         |
| Προσθήκες περιόδου                      | 52.115,11          |
| <b>Υπόλοιπο 31/12/2025</b>              | <b>547.149,55</b>  |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις</b>            |                    |
| Υπόλοιπο 1/1/2025                       | -368.969,22        |
| Αποσβέσεις περιόδου                     | -29.597,49         |
| <b>Υπόλοιπο 31/12/2025</b>              | <b>-398.566,71</b> |
| <b>Καθαρή λογιστική αξία 31/12/2025</b> | <b>148.582,84</b>  |

Η Εταιρεία πραγματοποίησε στην παρούσα χρήση προσθήκες άυλων περιουσιακών στοιχείων οι οποίες στο μεγαλύτερο μέρος τους αφορούσαν άδειες χρήσης προγραμμάτων.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

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

Πίνακας μεταβολών προκαταβολών και μη κυκλοφορούντων στοιχείων υπό κατασκευή:

|                            | Προκαταβολές        | Πάγια Υπό εκτέλεση  | Σύνολα              |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Υπόλοιπο 1/1/2024</b>   | <b>652.362,11</b>   | <b>2.966.642,71</b> | <b>3.619.004,82</b> |
| Προσθήκες περιόδου         | 1.146.251,07        | 11.777.862,41       | 12.924.113,48       |
| Μειώσεις περιόδου          | -652.362,11         | 0,00                | -652.362,11         |
| Μεταφορές περιόδου         | 0,00                | -7.315.601,67       | -7.315.601,67       |
| <b>Υπόλοιπο 31/12/2024</b> | <b>1.146.251,07</b> | <b>7.428.903,45</b> | <b>8.575.154,52</b> |
| <b>Υπόλοιπο 1/1/2025</b>   | <b>1.146.251,07</b> | <b>7.428.903,45</b> | <b>8.575.154,52</b> |
| Προσθήκες περιόδου         | 179.110,59          | 12.314.110,34       | 12.493.220,93       |
| Μειώσεις περιόδου          | -1.146.251,07       | 0,00                | -1.146.251,07       |
| Μεταφορές περιόδου         | 0,00                | -19.282.084,24      | -19.282.084,24      |
| <b>Υπόλοιπο 31/12/2025</b> | <b>179.110,59</b>   | <b>460.929,55</b>   | <b>640.040,14</b>   |

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

**7.1 Αποτίμηση στο κόστος κτήσεως**

**α) Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα**

Η Εταιρεία είχε 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. Την χρήση 2024 η Εταιρεία προχώρησε στην πρόωρη λύση – ολική ρευστοποίηση των τριών συμφωνιών Οροφής Επιτοκίου εισπράττοντας έσοδα συνολικής αξίας 718.000 ευρώ, τα οποία περιλαμβάνονται στο κονδύλι Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων της χρήσης 2024. Κατά την 31/12/2025 δεν υφίστανται παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα.

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

Η Εταιρεία συμμετείχε 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 ανερχόταν κατά την 31/12/2024 σε € 30.150,00, για την οποία έχει σχηματισθεί από 31/12/2018 ισόποση πρόβλεψη υποτίμησης. Η συγκεκριμένη εταιρεία βρισκόταν στο στάδιο της εκκαθάρισης, η οποία και ολοκληρώθηκε εντός της χρήσης 2025. Κατά συνέπεια, κατά την 31/12/2025 δεν υφίστανται συμμετοχές σε άλλες εταιρείες.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

**γ) Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

|                                            | <b><u>31/12/2025</u></b> | <b><u>31/12/2024</u></b> |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Δοσμένες Εγγυήσεις - Ύδρευση               | 684,78                   | 684,78                   |
| Δοσμένες Εγγυήσεις – Φωτισμός              | 0,00                     | 700,00                   |
| Δοσμένες Εγγυήσεις - Υγραέριο              | 100,00                   | 0,00                     |
| Δοσμένες Εγγυήσεις - Μισθώσεις Αυτ/των     | 41.861,30                | 32.341,74                |
| Δοσμένες Εγγυήσεις - Μισθώσεις Κτιρίων     | 26.701,33                | 35.344,00                |
| Δοσμένες Εγγυήσεις – Καύσιμα               | 5.500,00                 | 4.300,00                 |
| Δοσμένες Εγγυήσεις – Μηχανημάτων           | 9.000,00                 | 9.000,00                 |
| Δοσμένες Εγγυήσεις - Μισθώσεις Οικοπέδων   | 1.200,00                 | 1.200,00                 |
| Δοσμένες Εγγυήσεις - Εταιρείες Διασκέδασης | 10.000,00                | 9.000,00                 |
| Δοσμένες Εγγυήσεις - Μίσθωση Παραλίας      | 900,00                   | 900,00                   |
| Δοσμένες Εγγυήσεις - Δήμος Κέρκυρας        | 11.723,51                | 11.088,30                |
|                                            | <b>107.670,92</b>        | <b>104.558,82</b>        |

**7.2 Εμπορικές απαιτήσεις**

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

|                               | <b><u>31/12/2025</u></b> | <b><u>31/12/2024</u></b> |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Πελάτες                       | 327.169,11               | 381.307,02               |
| Επιταγές εισπρακτέες          | 63.920,04                | 63.920,04                |
| Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων | -63.920,04               | -63.920,04               |
| <b>Σύνολο</b>                 | <b>327.169,11</b>        | <b>381.307,02</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. Σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές και μεθόδους της Εταιρείας αναγνωρίζονται σχετικές ζημίες απομείωσης στην περίπτωση που αυτές μπορούν να θεωρηθούν ως μόνιμες.

**7.3 Λοιπές απαιτήσεις**

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

| <b>Λοιπές απαιτήσεις</b>                          | <b><u>31/12/2025</u></b> | <b><u>31/12/2024</u></b> |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Απαίτηση από δημόσιο/παρακρατηθέντες φόρους       | 1.009.585,66             | 643.582,54               |
| Λογαριασμός διαχειρίσεως προκαταβολών & πιστώσεων | 4.012,99                 | 1.829,63                 |
| Λοιπές απαιτήσεις από τρίτους                     | 182.217,04               | 157.212,80               |
| <b>Σύνολο</b>                                     | <b>1.195.815,69</b>      | <b>802.624,97</b>        |

Κατά την 31/12/2025 στο λογαριασμό «Απαίτηση από δημόσιο/παρακρατηθέντες φόρους» συμπεριλαμβάνεται, η προκαταβολή φόρου εισοδήματος χρήσης αξίας € 898.448,77, το πιστωτικό υπόλοιπο του ΦΠΑ συμψηφιστέο την επόμενη χρήση αξίας € 108.979,73, και το ποσό του παρακρατούμενου φόρου εισοδήματων τόκων 15% αξίας € 2.157,16.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
(ποσά σε ευρώ)

#### 7.4 Αποθέματα

Τα αποθέματα αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

| <b>Αποθέματα</b>           | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Εμπορεύματα                | 123.399,97        | 103.314,50        |
| Πρώτες και Βοηθητικές ύλες | 119.069,48        | 115.864,18        |
| Υλικά συσκευασίας          | 1.618,43          | 4.544,37          |
| Λοιπά αποθέματα            | 152.242,62        | 106.739,35        |
| <b>Σύνολο</b>              | <b>396.330,50</b> | <b>330.462,40</b> |

#### 7.5 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

| <b>Ταμειακά διαθέσιμα</b> | <b>31/12/2025</b>   | <b>31/12/2024</b>   |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| Ταμεία                    | 7.563,72            | 6.908,54            |
| Καταθέσεις όψεως          | 1.375.461,89        | 3.256.273,20        |
| Καταθέσεις προθεσμίας     | 3.500.000,00        | 0,00                |
| <b>Σύνολο</b>             | <b>4.883.025,61</b> | <b>3.263.181,74</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, το οποίο κατά την 31/12/2025 και την 31/12/2024 ανερχόταν σε € 972.834,99 και € 787.170,98 αντίστοιχα, σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 158 του Ν. 4548/2018.

Τα αποθεματικά από έσοδα φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο, ποσού € 145.630,87 κατά την 31/12/2025 και την 31/12/2024 σχηματίστηκαν βάση κείμενων διατάξεων της φορολογικής νομοθεσίας.

#### 8.3 Αφορολόγητα αποθεματικά

|                                                                           | <b>31/12/2025</b>   | <b>31/12/2024</b>   |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| 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                                       | 3.813.494,61        | 3.144.194,04        |
| Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων από έκτακτα γεγονότα - Covid-19 | 1.053.596,27        | 1.053.596,27        |
| <b>Σύνολο</b>                                                             | <b>5.973.991,38</b> | <b>5.304.690,81</b> |

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
**(ποσά σε ευρώ)**

**Αφορολόγητα αποθεματικά Ν.3299/2004**

Οι επιχορηγήσεις επενδύσεων παγίου ενεργητικού ποσού € 689.395,60 κατά την 31/12/2025 και την 31/12/2024 αφορούν τις κρατικές επιχορηγήσεις που προέρχονται από τις διατάξεις του επενδυτικού νόμου 3299/2004 (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. Βάσει 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 € 3.813.494,61 κατά την 31/12/2025 (€ 3.144.194,04 κατά την 31/12/2024) αφορούν τη χρήση ωφέλειας απαλλαγής φόρου μέσω των επενδυτικών σχεδίων του Ν.4399/2016 στα οποία έχει υπαχθεί η Εταιρεία και των σχετικών αποφάσεων ολοκλήρωσης του Υπουργείου Ανάπτυξης. Συγκεκριμένα η Εταιρεία έχει υπαχθεί στα κατωτέρω τρία επενδυτικά προγράμματα:

(1) Γενική επιχειρηματικότητα των άρθρων 37 έως 41 (Α κύκλος) – «Εκσυγχρονισμός ολοκληρωμένης μορφής, αναβάθμιση από 4\* σε 5\* και επέκταση δυναμικότητας κατά 14 δωμάτια υφιστάμενης ξενοδοχειακής μονάδας 60 δωματίων»

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 (ολοκλήρωση 50%) μέχρι του ποσού των € 806.586,77, που αντιστοιχεί στο 1/3 του συνολικού εγκεκριμένου ποσού της φορολογικής απαλλαγής για το εν λόγω επενδυτικό πρόγραμμα. Κάνοντας χρήση του πιο πάνω δικαιώματος η Εταιρεία για το 2019 απαλλάχθηκε της καταβολής του φόρου ποσού € 667.929,72.

Επίσης, με την υπ' αριθμό 128141/31-12-2022 απόφασής του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων εγκρίθηκε (ολοκλήρωση 100% για το εν λόγω επενδυτικό πρόγραμμα) 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 , για το 2023 απαλλάχθηκε της καταβολής του φόρου ποσού € 643.997,23 και για το 2024 απαλλάχθηκε της καταβολής του φόρου ποσού € 362.889,34.

(2) Γενική επιχειρηματικότητα των άρθρων 37 έως 41 (Α' Κύκλος) - «Εκσυγχρονισμό 70 δωματίων (εκ του συνόλου των 393 δωματίων) και των κοινοχρήστων χώρων υφιστάμενης ξενοδοχειακής μονάδας».

Με την υπ' αριθμό 126053 - 28-12-2023 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων για την Πιστοποίηση της υλοποίησης του 50% επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας εγκρίθηκε το δικαίωμα έναρξης χρήσης της ωφέλειας του κινήτρου της φορολογικής απαλλαγής μέχρι του ποσού των € 518.029,75 για το εν λόγω επενδυτικό πρόγραμμα, που αντιστοιχεί στο 1/3 του συνολικού εγκεκριμένου ποσού της φορολογικής απαλλαγής.

(3) Γενική επιχειρηματικότητα των άρθρων 37 έως 41 (Β' Κύκλος) – «Εκσυγχρονισμό ολοκληρωμένης μορφής υφιστάμενου ξενοδοχειακού συγκροτήματος «REGINA MARE» κατηγορίας 4\*, με αλλαγή κατηγορίας σε 5\* και αύξηση της δυναμικότητας κατά 129 κλίνες».

Με την υπ' αριθμό 126061 - 28-12-2023 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων για την Πιστοποίηση της ολοκλήρωσης επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας εγκρίθηκε το δικαίωμα έναρξης χρήσης της

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
(ποσά σε ευρώ)

ωφέλειας του κινήτρου της φορολογικής απαλλαγής του ποσού των € 4.850.000,00 για το εν λόγω επενδυτικό πρόγραμμα, που αντιστοιχεί στο 100% του συνολικού εγκεκριμένου ποσού της φορολογικής απαλλαγής. Η ενίσχυση που δικαιούται η Εταιρεία δε θα υπερβαίνει κατ' έτος, το 1/3 του συνολικού εγκεκριμένου ποσού, με εξαίρεση την περίπτωση της μη πλήρους αξιοποίησής του κατά τα προηγούμενα φορολογικά έτη λόγω έλλειψης επαρκών κερδών.

Κάνοντας χρήση του πιο πάνω δικαιώματος η εταιρεία για το 2024 απαλλάχθηκε της καταβολής του φόρου ποσού € 772.828,93.

Τέλος, η Εταιρεία κάνοντας χρήση του πιο πάνω δικαιώματος για το 2025 αναμένεται να απαλλαχθεί της καταβολής του φόρου ποσού € 669.300,57.

**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 Εταιρεία από το κράτος λόγω αντιμετώπισης των συνέπειων του Covid-19, όπως αναλυτικά αναφέρονται στον πιο κάτω πίνακα:

|                                                                                                                                                     | <b><u>31/12/2025</u></b> | <b><u>31/12/2024</u></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <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 II                                                                      | 250.932,50               | 250.932,50               |
| - 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                 | 2.663,77                 |
| <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>1.053.596,27</b>      |

**9. Προβλέψεις**

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

Από 01/01/2024 η διοίκηση της Εταιρείας αποφάσισε οι υποχρεώσεις για αποζημίωση προσωπικού να υπολογίζονται βάσει αναλογιστικής μεθόδου και συγκεκριμένα με τη μέθοδο της Προβεβλημένης Πιστωτικής Μονάδας (Projected Unit Credit). Η υποχρέωση της Εταιρείας προς τα πρόσωπα που εργάζονται στην Ελλάδα, για την μελλοντική καταβολή παροχών ανάλογα με το χρόνο της προϋπηρεσίας του καθενός, προσμετρείται και απεικονίζεται με βάση το αναμενόμενο να καταβληθεί δεδουλευμένο δικαίωμα του κάθε εργαζομένου, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, προεξοφλούμενο στην παρούσα του αξία, σε σχέση με τον προβλεπόμενο χρόνο καταβολής του.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

Η κίνηση της υποχρέωσης που έχει καταχωρηθεί στον ισολογισμό της 31/12/2025 και της 31/12/2024 αναλύεται ως εξής:

|                                                         | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους                  | 352.614,73        | 325.258,41        |
| <b>Σύνολο</b>                                           | <b>352.614,73</b> | <b>325.258,41</b> |
|                                                         | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
| <b>Υπόλοιπο κατά την αρχή της χρήσης</b>                | <b>325.258,41</b> | <b>269.746,90</b> |
| Προσαρμογή αλλαγής εκτίμησης                            | 0,00              | -2.838,25         |
| <b>Παρούσα αξία υποχρέωσης κατά την αρχή της χρήσης</b> | <b>325.258,41</b> | <b>266.908,65</b> |
| Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας                              | 67.242,03         | 57.196,71         |
| Δαπάνη τόκου                                            | 10.804,77         | 10.209,32         |
| Κόστος διακανονισμών/πериοπών/ειδικών περιπτώσεων       | 28.795,42         | 1.301,75          |
| Παροχές πληρωθείσες εντός του τρέχοντος έτους           | -39.869,43        | -3.618,49         |
| Αναλογιστικό (Κέρδος) / Ζημία στην υποχρέωση            | -39.616,46        | -6.739,53         |
| <b>Παρούσα αξία υποχρέωσης κατά το τέλος της χρήσης</b> | <b>352.614,73</b> | <b>325.258,41</b> |

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων για τις χρήσεις 2025 και 2024 αναλύονται ως εξής:

|                                                                                | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας                                                     | 67.242,03         | 57.196,71         |
| Δαπάνη τόκου                                                                   | 10.804,77         | 10.209,32         |
| Κόστος διακανονισμών/πериοπών/ειδικών περιπτώσεων                              | 28.795,42         | 1.301,75          |
| Αναλογιστικό (Κέρδος) / Ζημία στην υποχρέωση λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών | -7.151,50         | -1.355,36         |
| Αναλογιστικό (Κέρδος) / Ζημία στην υποχρέωση λόγω εμπειρίας                    | -32.464,96        | -5.384,18         |
| <b>Σύνολο</b>                                                                  | <b>67.225,75</b>  | <b>61.968,24</b>  |

Οι σημαντικότερες οικονομικές υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την ημερομηνία αποτίμησης είναι οι εξής:

|                             | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Προεξοφλητικό Επιτόκιο      | 3,58%             | 3,21%             |
| Μελλοντικές Αυξήσεις Μισθών | 3,50%             | 3,50%             |
| Πληθωρισμός                 | 2,30%             | 2,50%             |

Τα παραπάνω αποτελέσματα εξαρτώνται από τις υποθέσεις (οικονομικές και δημογραφικές) της εκπόνησης της αναλογιστικής μελέτης. Η αναλογιστική υποχρέωση που προκύπτει από την ανάλυση ευαισθησίας που πραγματοποιήθηκε, παρουσιάζεται ανά σενάριο στον παρακάτω πίνακα:

| <u>Έλεγχοι Ευαισθησίας</u>      | <u>Αναλογιστική Υποχρέωση</u> | <u>Ποσοστιαία Επίδραση</u> |
|---------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Επιτόκιο προεξόφλησης -0,5%     | 362.012,69                    | 3%                         |
| Επιτόκιο προεξόφλησης +0,5%     | 343.665,06                    | -3%                        |
| Αναμενόμενη αύξηση μισθών -0,5% | 344.389,42                    | -2%                        |
| Αναμενόμενη αύξηση μισθών +0,5% | 360.687,54                    | 2%                         |

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

**10. Υποχρεώσεις**

**10.1 Δανειακές υποχρεώσεις**

Οι τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την 31/12/2025 και την 31/12/2024, τόσο οι μακροπρόθεσμες όσο και οι βραχυπρόθεσμες, αναλύονται στο κατωτέρω πίνακα:

|                                                                         | <u>31/12/2025</u>    | <u>31/12/2024</u>    |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Τραπεζικά δάνεια Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>                      |                      |                      |
| ALPHA Ομολογιακά Δάνεια                                                 | 2.050.000,00         | 2.750.000,00         |
| EUROBANK Ομολογιακά Δάνεια                                              | 60.080.403,00        | 52.960.455,00        |
| <b>Σύνολο Μακροπροθέσμων δανειακών υποχρεώσεων</b>                      | <b>62.130.403,00</b> | <b>55.710.455,00</b> |
| <b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>                                       |                      |                      |
| <b>Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες την επόμενη χρήση</b> |                      |                      |
| Ομολογιακού Δανείων ALPHA                                               | 700.000,00           | 700.000,00           |
| Ομολογιακού Δανείων EUROBANK                                            | 3.921.422,00         | 3.199.162,00         |
| <b>Σύνολο Βραχυπροθέσμων δανειακών υποχρεώσεων</b>                      | <b>4.621.422,00</b>  | <b>3.899.162,00</b>  |

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

|                                                       | <u>31/12/2025</u>    | <u>31/12/2024</u>    |
|-------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων έως 1 έτος | 4.621.422,00         | 3.899.162,00         |
| Μακροπρόθεσμο τμήμα πληρωτέο από 1 έως 5 έτη          | 20.976.496,00        | 18.235.040,00        |
| Μακροπρόθεσμο τμήμα πληρωτέο από 5 έτη και άνω        | 41.153.907,00        | 37.475.415,00        |
| <b>Σύνολο Μακροπροθέσμων δανειακών υποχρεώσεων</b>    | <b>66.751.825,00</b> | <b>59.609.617,00</b> |

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2022 σύναψε σύμβαση κάλυψης κοινού ομολογιακού δανείου με την EUROBANK ποσό € 55.319.377,00 και διάρκειας 10 ετών, με σκοπό την αναχρηματοδότηση δανείων της ALPHA BANK και την χρηματοδότηση νέων επενδύσεων. Το υπόλοιπο του εν λόγω δανείου ανέρχεται κατά την 31/12/2025 σε € 36.000.455,00 (2024: € 38.659.617,00).

Επιπρόσθετα, κατά τη χρήση 2022, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση κάλυψης κοινού ομολογιακού δανείου με την ALPHA BANK με την εγγύηση της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων ποσού € 4.500.000,00 και διάρκειας 6 ετών, με σκοπό την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης. Το υπόλοιπο του εν λόγω δανείου ανέρχεται κατά την 31/12/2025 σε € 2.750.000,00 (2024: € 3.450.000,00).

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2023 σύναψε σύμβαση κάλυψης κοινό ομολογιακό δάνειο με την EUROBANK ποσό € 13.145.000,00 και διάρκειας 12 ετών, με σκοπό την μερική χρηματοδότηση του εκσυγχρονισμού του πρώην ξενοδοχείου "Corfu Senses Resort" καθώς και την ενίσχυση του κεφαλαίου κίνησης. Το υπόλοιπο του εν λόγω δανείου ανέρχεται κατά την 31/12/2025 σε € 12.616.370,00 (2024: € 8.900.000,00).

Η Εταιρεία προέβη τη 15η Μαΐου 2024 σε υπογραφή Σύμβασης Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την τράπεζα EUROBANK, ποσού € 8.600.000,00 και διάρκειας 10 ετών. Το προϊόν του Ομολογιακού Δανείου χρησιμοποιήθηκε από την Εκδότρια με σκοπό την αναχρηματοδότηση ισόποσων οφειλών προς την Τράπεζα EUROBANK. Το υπόλοιπο του εν λόγω δανείου ανέρχεται κατά την 31/12/2025 σε € 8.385.000,00 (2024: € 8.600.000,00).

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

Την 30η Μαΐου 2025, η Εταιρεία υπέγραψε με την τράπεζα EUROBANK δύο Συμβάσεις Κάλυψης Κοινού Ομολογιακού Δανείου, ποσού € 6.000.000 και € 1.800.000 αντίστοιχα, αμφότερες διάρκειας 10 ετών, με σκοπό τη χρηματοδότηση επενδύσεων. Κατά την 31/12/2025, το υπόλοιπο των εν λόγω δανείων ανερχόταν σε € 6.000.000 και € 1.000.000 αντίστοιχα.

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 κατά την 31/12/2025 και την 31/12/2024 είναι μηδέν.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας εξασφαλίζονται με προσημειώσεις συνολικού ποσού 101,88 εκατ. ευρώ επί των ακινήτων της Εταιρείας, πλασματικά ενέχυρα επί ξενοδοχειακού εξοπλισμού, εκχώρηση λόγω απαιτήσεων από ασφαλιστήρια συμβόλαια και ενέχυρα λογαριασμού του εκδότη.

Η μεταβολή των τραπεζικών δανειακών υποχρεώσεων κατά την χρήση 2025 αναλύεται ως εξής:

**Μεταβολή χρηματοδοτικών υποχρεώσεων 2025**

|                                              |               |                             |
|----------------------------------------------|---------------|-----------------------------|
| <b>Υπόλοιπο 1/1/2025</b>                     |               | <b><u>59.609.617,00</u></b> |
| <b><u>Λήψη Δανείων</u></b>                   |               | <b><u>14.745.000,00</u></b> |
| Λήψη Δανείων                                 | 14.745.000,00 |                             |
| <b><u>Τόκοι</u></b>                          |               | <b><u>2.536.857,13</u></b>  |
| Έξοδα Τόκων 2025                             | 2.539.606,15  |                             |
| Πλέον: Δεδουλευμένοι Τόκοι 2024              | 9.146,33      |                             |
| Μείον: Δεδουλευμένοι Τόκοι 2025              | 11.895,35     |                             |
| <b><u>Εξόφληση Κεφαλαίου &amp; Τόκων</u></b> |               |                             |
| <b><u>Ταμειακή Πληρωμή</u></b>               |               |                             |
| Ταμειακή Πληρωμή Τόκων                       |               | 2.536.857,13                |
| Ταμειακή Πληρωμή Κεφαλαίου                   |               | 7.602.792,00                |
| <b>Υπόλοιπο Δανείων 31/12/2025</b>           |               | <b><u>66.751.825,00</u></b> |

**10.2 Υποχρεώσεις μισθώσεων**

Οι χρηματοδοτικές υποχρεώσεις μισθώσεων της Εταιρείας κατά την 31/12/2025 και την 31/12/2024, τόσο οι μακροπρόθεσμες όσο και οι βραχυπρόθεσμες, αναλύονται στο κατωτέρω πίνακα:

|                                                              | <b><u>31/12/2025</u></b> | <b><u>31/12/2024</u></b> |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις - Χρηματοδοτικές Μισθώσεις</b> |                          |                          |
| Από 1 έως 5 έτη                                              | 437.298,70               | 419.205,65               |
| Πάνω από 5 έτη                                               | 19.792,98                | 137.851,00               |
| <b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις - Χρηματοδοτικές Μισθώσεις</b> | <b>457.091,68</b>        | <b>557.056,65</b>        |
| Έως 1 έτος                                                   | 98.770,29                | 93.048,05                |
| <b>Παρούσα αξία υποχρεώσεων – Χρηματοδοτικές Μισθώσεις</b>   | <b>555.861,97</b>        | <b>650.104,70</b>        |

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

Η σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρεία εντός της χρήσης 2021 αφορά το πρώην ξενοδοχειακό συγκρότημα IONIO SEA στο Καραβοστάσι της Θεσπρωτίας, το οποίο χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την διαμονή του εποχικού προσωπικού της Εταιρείας.

### 10.3 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται στον κατωτέρω πίνακα:

|                      | <u>31/12/2025</u>   | <u>31/12/2024</u>   |
|----------------------|---------------------|---------------------|
| Προμηθευτές          | 1.303.086,78        | 428.547,64          |
| Επιταγές πληρωτέες   | 855.445,80          | 875.967,49          |
| Προκαταβολές πελατών | 1.153.671,63        | 1.012.603,43        |
| <b>Σύνολο</b>        | <b>3.312.204,21</b> | <b>2.317.118,56</b> |

### 10.4 Φόρος εισοδήματος

Το ποσό του φόρου εισοδήματος ποσού € 96.235,49 που εμφανίζεται στον ισολογισμό της 31/12/2025 αφορά το υπόλοιπο της προκαταβολής φόρου χρήσης 2025 που προέκυψε από την υποβολή της δήλωσης φόρου εισοδήματος 2024 και δεν είχε ακόμα καταβληθεί κατά την 31/12/2025. Κατωτέρω αποτυπώνεται η μεταβολή του κονδυλίου για τις χρήσεις 2025 και 2024 αντίστοιχα. Ο υπολογισμός του φόρου εισοδήματος χρήσης περιλαμβάνεται στη σημείωση 11.9.

|                                          | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Υπόλοιπο κατά την αρχή της χρήσης</b> | <b>0,00</b>       | <b>140.058,13</b> |
| Προκαταβολή φόρου χρήσης                 | 898.448,77        | 507.273,45        |
| Χαρτοσήμου Ενοικίου                      | 1.292,40          | 1.110,24          |
| Τέλους Επιτηδεύματος                     | 2.600,00          | 2.600,00          |
| Φόρος εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων   | 0,00              | 15.200,75         |
| Μείον: Παρακρ. Φόρου Εισοδ. Τόκων 15%    | -10.125,85        | -7.924,33         |
| Συμψηφισμός με προκαταβολή φόρου         | -507.273,45       | -557.225,89       |
| Πληρωμές φόρου & προκαταβολής            | -288.706,38       | -140.058,13       |
| Πληρωμές φόρου προηγούμενων χρήσεων      | 0,00              | -15.200,75        |
| Επιστροφή προκαταβολής                   | 0,00              | 54.166,53         |
| <b>Υπόλοιπο κατά το τέλος της χρήσης</b> | <b>96.235,49</b>  | <b>0,00</b>       |

### 10.5 Λοιποί φόροι και τέλη

Οι λοιποί φόροι και τέλη αναλύονται ως εξής:

|                             | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Φόρος μισθωτών υπηρεσιών    | 305.192,50        | 264.581,90        |
| Φόρος μερισμάτων            | 18.750,00         | 7.600,00          |
| Λοιποί φόροι αμοιβών τρίτων | 100.747,81        | 195.733,32        |
| Λοιποί φόροι τέλη           | 3.333,98          | 2.566,02          |
| <b>Σύνολο</b>               | <b>428.024,29</b> | <b>470.481,24</b> |

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

**10.6 Λοιπές υποχρεώσεις**

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

|                                                       | <u><b>31/12/2025</b></u> | <u><b>31/12/2024</b></u> |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Παρακρατημένες εγγυήσεις                              | 600.030,76               | 248.912,94               |
| Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες                         | 5.741,29                 | 536,36                   |
| Πιστωτές διάφοροι                                     | 23.611,78                | 22.432,17                |
| Υποχρεώσεις προς ιδιοκτήτες και διευθυντικό προσωπικό | 353.878,74               | 144.400,00               |
| Χρεώστες Διάφοροι                                     | 2.245,96                 | 4.626,48                 |
| <b>Σύνολο</b>                                         | <b>985.508,53</b>        | <b>420.907,95</b>        |

**11. Έσοδα και έξοδα**

**11.1 Κύκλος εργασιών**

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας αναλύεται ως ακολούθως:

|                             | <u><b>1/1-31/12/2025</b></u> | <u><b>1/1-31/12/2024</b></u> |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Έσοδα ενοικιάσεως δωματίων  | 37.028.677,91                | 34.309.121,15                |
| Επισιτιστικά τμήματα        | 5.038.148,56                 | 4.795.084,88                 |
| Έσοδα πωλήσεων εμπορευμάτων | 541.612,54                   | 488.673,45                   |
| <b>Σύνολο</b>               | <b>42.608.439,01</b>         | <b>39.592.879,48</b>         |

Όλες οι πωλήσεις της Εταιρείας διενεργούνται από τα τρία (3) ξενοδοχεία της στην Κέρκυρα και το ένα (1) στο Καραβοστάσι στη Θεσπρωτία.

**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><b>1/1-31/12/2025</b></u> | <u><b>1/1-31/12/2024</b></u> |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Τρόφιμα – Ποτά                       | 4.579.162,35                 | 4.355.150,80                 |
| Εμπορεύματα                          | 264.465,55                   | 244.995,96                   |
| Αναλώσιμα υλικά                      | 672.238,26                   | 668.344,74                   |
| Αμοιβές & έξοδα προσωπικού           | 13.740.244,42                | 11.889.602,74                |
| Αμοιβές & έξοδα τρίτων               | 3.009.222,72                 | 2.926.156,81                 |
| Παροχές τρίτων                       | 3.092.389,53                 | 2.808.887,09                 |
| Φόροι και Τέλη                       | 555.680,61                   | 466.103,40                   |
| Διάφορα έξοδα                        | 1.525.275,24                 | 1.345.255,21                 |
| Τακτικές αποσβέσεις παγίων στοιχείων | 5.661.471,13                 | 4.862.876,31                 |
| Ζημίες από καταστροφή εμπορευμάτων   | 3.738,66                     | 5.949,52                     |
| Έσοδα από ιδιόχρηση                  | -314.380,31                  | -237.832,15                  |
| <b>Σύνολο</b>                        | <b>32.789.508,16</b>         | <b>29.335.490,43</b>         |

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

| <b>ΕΞΟΔΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ</b> | <b><u>1/1-31/12/2025</u></b> | <b><u>1/1-31/12/2024</u></b> |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Αμοιβές & έξοδα προσωπικού           | 2.267.235,17                 | 2.037.691,63                 |
| Αμοιβές & έξοδα τρίτων               | 48.809,79                    | 41.189,82                    |
| Παροχές τρίτων                       | 24.223,07                    | 21.895,22                    |
| Φόροι και Τέλη                       | 4.944,33                     | 11.495,23                    |
| Διάφορα έξοδα                        | 194.840,18                   | 153.319,15                   |
| <b>Σύνολο</b>                        | <b>2.540.052,54</b>          | <b>2.265.591,05</b>          |

| <b>ΕΞΟΔΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ</b> | <b><u>1/1-31/12/2025</u></b> | <b><u>1/1-31/12/2024</u></b> |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Αμοιβές & έξοδα τρίτων             | 342.822,66                   | 294.655,79                   |
| Παροχές τρίτων                     | 78.419,27                    | 72.432,98                    |
| Διάφορα έξοδα                      | 932.123,82                   | 756.079,99                   |
| <b>Σύνολο</b>                      | <b>1.353.365,75</b>          | <b>1.123.168,76</b>          |

### **11.3 Λοιπά συνήθη έσοδα**

Τα «Λοιπά συνήθη έσοδα» αναλύονται ως ακολούθως:

|                                           | <b><u>1/1-31/12/2025</u></b> | <b><u>1/1-31/12/2024</u></b> |
|-------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Αποσβέσεις επιχορηγήσεων παγίων στοιχείων | 4.183,60                     | 4.489,44                     |
| Άλλα λειτουργικά έσοδα                    | 11.872,75                    | 12.227,23                    |
| <b>Σύνολο</b>                             | <b>16.056,35</b>             | <b>16.716,67</b>             |

### **11.4 Λοιπά έξοδα και ζημιές**

Τα «Λοιπά έξοδα και ζημιές» αναλύονται ως ακολούθως:

|                                   | <b><u>1/1-31/12/2025</u></b> | <b><u>1/1-31/12/2024</u></b> |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Άλλα ασυνήθη έξοδα και ζημιές     | 99.100,24                    | 69.173,34                    |
| Διαγραφή επισφαλών απαιτήσεων     | 33.358,59                    | 0,00                         |
| Πρόστιμα, προσαυξήσεις και ποινές | 8.213,06                     | 45.700,87                    |
| <b>Σύνολο</b>                     | <b>140.671,89</b>            | <b>114.874,21</b>            |

### **11.5 Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων**

Τα «Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων» αναλύονται ως ακολούθως:

|                                              | <b><u>1/1-31/12/2025</u></b> | <b><u>1/1-31/12/2024</u></b> |
|----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Κέρδη από διάθεση ενσώματων παγίων           | 6.669,75                     | 849.006,26                   |
| Ζημιές από διάθεση-απόσυρση ενσώματων παγίων | -126.664,65                  | -216,47                      |
| <b>Σύνολο</b>                                | <b>-119.994,90</b>           | <b>848.789,79</b>            |

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

**11.6 Λοιπά έσοδα και κέρδη**

Τα «Λοιπά έσοδα και κέρδη» αναλύονται ως ακολούθως:

|                                                      | <u>1/1-31/12/2025</u> | <u>1/1-31/12/2024</u> |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Κέρδη από αναστροφή πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού | 0,00                  | 2.838,25              |
| Άλλα Έκτακτα Έσοδα                                   | 65.086,17             | 58.036,78             |
| Ασυνήθη έσοδα και κέρδη από μη συνδ. οντότητες       | 36.548,26             | 23.292,58             |
| <b>Σύνολο</b>                                        | <b>101.634,43</b>     | <b>84.167,61</b>      |

**11.7 Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα**

Οι «Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα» αναλύονται ως ακολούθως:

|                                                                      | <u>1/1-31/12/2025</u> | <u>1/1-31/12/2024</u> |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Πιστωτικοί τόκοι υπερημερίας απαιτήσεων                              | 0,00                  | 4.839,06              |
| Τόκοι καταθέσεων                                                     | 18.907,59             | 68.750,61             |
| Έσοδα Προϊόντος αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου                   | 0,00                  | 227.765,38            |
| Κέρδη πρόωρης λύσης προϊόντος αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου cap | 0,00                  | 718.000,00            |
| <b>Σύνολο</b>                                                        | <b>18.907,59</b>      | <b>1.019.355,05</b>   |

**11.8 Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα**

Οι «Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα» αναλύονται ως ακολούθως:

|                                         | <u>1/1-31/12/2025</u> | <u>1/1-31/12/2024</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Τόκοι & έξοδα δανείων                   | 2.539.606,15          | 3.276.690,20          |
| Έξοδα έκδοσης δανείων                   | 61.969,88             | 76.467,79             |
| Τόκοι χρηματοδοτικής μίσθωσης           | 26.446,52             | 40.234,01             |
| Προμήθειες προϊόντων αντιστάθμισης      | 0,00                  | 28.614,37             |
| Προμήθειες πιστωτικών καρτών            | 515.280,57            | 417.958,09            |
| Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα           | 9.038,60              | 8.411,10              |
| Τόκοι λοιπών υποχρεώσεων και προβλέψεων | 10.804,77             | 10.209,32             |
| <b>Σύνολο</b>                           | <b>3.163.146,49</b>   | <b>3.858.584,88</b>   |

**11.9 Φόρος εισοδήματος**

Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος της χρήσης είναι η κάτωθι:

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

|                                                       | <u>1/1-31/12/2025</u> | <u>1/1-31/12/2024</u> |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Λογιστικά κέρδη                                       | 2.638.297,65          | 4.864.199,27          |
| Μείον φορολογητέες Ζημίες προηγούμενων χρόνων         | 0,00                  | 0,00                  |
|                                                       | <u>2.638.297,65</u>   | <u>4.864.199,27</u>   |
| Ισχύον φορολογικός συντελεστής                        | 22,00%                | 22,00%                |
| <b>Θεωρητικός φόρος</b>                               | <b>580.425,48</b>     | <b>1.070.123,84</b>   |
| Φορολογική επίδραση λογιστικών διαφορών               | 88.875,09             | 65.594,43             |
| <b>Σύνολο/Πραγματικός φόρος</b>                       | <b>669.300,57</b>     | <b>1.135.718,27</b>   |
| Μείον φορολογική απαλλαγή Ν.4399*                     | -669.300,57           | -1.135.718,27         |
| Φόρος εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων                | 0,00                  | 15.200,75             |
| <b>Φόρος εισοδήματος στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b> | <b>0,00</b>           | <b>15.200,75</b>      |

\* Το ποσό αφορά στη χρήση δικαιώματος απαλλαγής φόρου βάσει των επενδυτικών σχεδίων του Ν.4399/2016 στα οποία έχει υπαχθεί η Εταιρεία και των σχετικών αποφάσεων ολοκλήρωσης, όπως αυτά περιγράφονται στη σημείωση 8.3.

## **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 Τακτικής Γενικής Συνέλευσης. Η προτεινόμενη διανομή έχει ως εξής:

|                                            |                      |
|--------------------------------------------|----------------------|
| <b>Κέρδη χρήσεως</b>                       | <b>2.638.297,65</b>  |
| Μείον: Αφορολόγητο Αποθεματικό Ν.4399/2016 | 669.300,57           |
| Συν: Υπόλοιπο κερδών προηγούμενων χρήσεων  | 12.456.193,15        |
| <b>Κέρδη εις νέον</b>                      | <b>14.425.190,23</b> |
| <b>Πίνακας Διάθεσης:</b>                   |                      |
| Τακτικό αποθεματικό 2025                   | 98.449,85            |
| <b>Υπόλοιπο Κερδών εις νέον</b>            | <b>14.326.740,37</b> |
| <b>Σύνολο</b>                              | <b>14.425.190,23</b> |

## **14. Καταβληθέντα μερίσματα στην περίοδο**

Στην κλειόμενη περίοδο δεν καταβλήθηκαν μερίσματα στους μετόχους. Με την από 17/12/2024 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων εγκρίθηκαν αμοιβές μελών του Διοικητικού Συμβουλίου από τα κέρδη προηγούμενων χρήσεων ύψους € 152.000,00, ποσό που έχει καταβληθεί εντός της χρήσης 2025 μετά την παρακράτηση του αναλογούντος φόρου. Με την από 19/12/2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων εγκρίθηκαν αμοιβές μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικών στελεχών από τα κέρδη προηγούμενων χρήσεων ύψους € 375.000,00, ποσό που παραμένει πληρωτέο κατά την 31/12/2025.

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
*(ποσά σε ευρώ)*

**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>1/1-31/12/2025</u> | <u>1/1-31/12/2024</u> |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Διοικητικό προσωπικό    | 50                    | 47                    |
| Εργατοτεχνικό προσωπικό | 394                   | 379                   |
|                         | <hr/> 444             | <hr/> 426             |

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

|                                                        | <u>1/1-31/12/2025</u> | <u>1/1-31/12/2024</u> |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Μικτές αποδοχές                                        | 13.058.414,52         | 11.336.964,09         |
| Εργοδοτικές εισφορές                                   | 2.558.803,56          | 2.423.867,73          |
| Λοιπές παροχές                                         | 312.693,37            | 114.703,62            |
| Προβλέψεις για παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία | 16.551,55             | 48.140,44             |
| Αποζημιώσεις/λόγω απολύσεως ή εξόδου από την υπηρεσία  | 57.611,99             | 3.618,49              |
| Εργοδοτικές εισφορές μερισμάτων από διανομή κερδών     | 3.404,60              | 0,00                  |
|                                                        | <hr/> 16.007.479,59   | <hr/> 13.927.294,37   |

**18. Ανάλυση του κύκλου εργασιών ανά κατηγορίες δραστηριότητας**

Βλέπε την ανάλυση στη σημείωση 11.1.

**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**

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας με την επωνυμία MRBL Leisure Investments Ltd, η οποία έχει την καταστατική της έδρα στην Κύπρο, και της οποίας το ποσοστό συμμετοχής στην Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε 83,16%.

**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**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις μπορούν να προμηθευτούν κατόπιν σχετικού αιτήματος απευθείας από την εταιρεία MRBL Leisure Investments Ltd, στη διεύθυνση Acropolis Tower, Λεωφ. Ακροπόλεως 66, 2012 Στρόβολος, Λευκωσία, Κύπρος.

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

|                     | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Αμοιβές Μισθοδοσίας | 324.076,26        | 281.600,12        |
| Αμοιβές από κέρδη   | 345.000,00        | 152.000,00        |
|                     | <u>669.076,26</u> | <u>433.600,12</u> |

**25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

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

|                                                     | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Υπόλοιπο υποχρέωσης προς συνδεδεμένα νομικά πρόσωπα | 127.144,18        | 122.624,56        |
| Υπόλοιπο υποχρέωσης προς Μέλη ΔΣ                    | 325.678,45        | 144.400,00        |
| Σύνολο                                              | <u>452.822,63</u> | <u>267.024,56</u> |

|                                                   | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Υπόλοιπο απαίτησης από συνδεδεμένα νομικά πρόσωπα | 4.195,80          | 3.149,44          |
| Σύνολο                                            | <u>4.195,80</u>   | <u>3.149,44</u>   |

|                                       | <u>1/1-31/12/2025</u> | <u>1/1-31/12/2024</u> |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη</b> |                       |                       |
| Πωλήσεις προς συνδεδεμένα μέρη        | 6.713,13              | 5.700,00              |
| Πωλήσεις παγίων σε μετόχους           | 0,00                  | 1.000.000,00          |
| Αγορές από συνδεδεμένα μέρη           | 133.930,90            | 121.508,77            |

**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:

|                          | <u>31/12/2025</u>   | <u>31/12/2024</u> |
|--------------------------|---------------------|-------------------|
| Έως 1 έτος               | 430.734,51          | 317.896,29        |
| Από 1 έτος έως και 5 έτη | 671.388,62          | 524.400,31        |
| Πάνω από 5 έτη           | 42.477,25           | 83.127,20         |
|                          | <b>1.144.600,38</b> | <b>925.423,80</b> |

**β) Εγγυήσεις**

Η Εταιρεία έχει χορηγήσει στις 30/03/2021 εγγυήσεις υπέρ τρίτων ποσού 5.000,00 € , η οποία ισχύει μέχρι και 30/03/2026.

**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 - 2024. Ο έλεγχος της χρήσης 2025 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. Για τις χρήσεις 2011 έως και 2024, 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 2019 παραγράφτηκε την 31/12/2025.

Με την υπ' αριθμό 6347 4/4/2023 γνωστοποιήθηκε στην Εταιρεία εντολή για μερικό φορολογικό έλεγχο των χρήσεων 2019 και 2020 από την γενική φορολογική διοίκηση Μεγάλων Επιχειρήσεων. Ο έλεγχος ολοκληρώθηκε εντός της χρήσης 2024 και η Ελεγκτική Αρχή κοινοποίησε στην Εταιρεία τις σχετικές εκθέσεις ελέγχου και τις αντίστοιχες οριστικές πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εισοδήματος, βάσει των

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "MARBELLA Α.Ε."**  
**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**  
**(ποσά σε ευρώ)**

οποίων της καταλογίζονται πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις συνολικού ύψους € 20.754,28. Το εν λόγω ποσό έχει καταχωρηθεί και επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης 2024. Κατά συνέπεια η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τα έτη 2021 έως και 2025.

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

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

Δεν υφίστανται σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

**Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της διαχειριστικής περιόδου από 1/1/2025 έως και 31/12/2025 εγκρίνονται με σχετικό πρακτικό του Δ.Σ. της συνεδρίασης αυτού που έλαβε χώρα στις 30/5/2026**

Κέρκυρα, 30 Μαΐου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΟΥ  
Δ.Σ.

Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΥ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ Σ. ΔΡΑΚΟΠΟΥΛΟΣ  
Α.Δ.Τ.: Α01806577

ΧΡΗΣΤΟΣ Γ. ΚΤΕΝΙΔΗΣ  
Α.Δ.Τ.: Α00878806

ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ Σ. ΛΑΒΡΑΝΟΥ  
Α.Δ.Τ.: Α00513991

## 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 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της χρήσεως 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 χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ MARBELLA ΑΕ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές 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 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.

#### 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 οφείλονται 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 31.12.2025.

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, 06 Αυγούστου 2026  
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Σοφής  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 47771

**Grant Thornton**

Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων  
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127