

**Έκθεση Διαχείρισης  
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ  
«ΧΑΠΠΥ ΝΤΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. » ΑΡ.Μ.ΑΕ 11994/73/Β/86/53  
ΑΡ.Γ.ΕΜΗ. 124218258000**

**ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ  
1/1/2025 – 31/12/2025**

**Προς  
Την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι, έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το καταστατικό και το άρθρο 150 του ν. 4548/2018, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2025 και να σας ενημερώσουμε για σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της και να ζητήσουμε την έγκρισή σας.

Σημειώνουμε ότι η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του ν. 4548/2018 όπως ισχύει.

**1. Γενική εικόνα.**

**A. Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου.**

Η εταιρεία «ΧΑΠΠΥ ΝΤΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. » ΑΡ.Μ.ΑΕ 11994/73/Β/86/53 ιδρύθηκε το 1983 και εδρεύει στον Καβρό Αποκορώνου. Το κύριο αντικείμενό της είναι : η εκμετάλλευση-εκμίσθωση-υπεκμίσθωση Ξενοδοχείων. Για την επίτευξη του σκοπού της, η εταιρεία διαθέτει ένα ιδιόκτητο ξενοδοχείο 284 κλινών και ένα μισθωμένο ξενοδοχείο 162 κλινών. Καθένα από τα δύο ξενοδοχεία διαθέτουν Εστιατόριο, μπαρ, εξοπλισμό παραλίας, SPA και πισίνα.

Τα έσοδα της εταιρείας την περίοδο αυτήν, προέρχονται από την εκμετάλλευση δύο ξενοδοχείων.

Αυτοί οι συντελεστές που καλείται να αξιοποιήσει με τον καλύτερο τρόπο η διοίκηση της εταιρείας προκειμένου να επιτευχθεί το καλύτερο αποτέλεσμα.

Η Εταιρεία διοικείται από τους :

- |                                                        |                            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1) Χρήστος Χαραλ. Πενθερουδάκης Επιχειρηματίας         | Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος |
| 2) Νικόλαος Ιωαν. Βουγιουκαλάκης Επιχειρηματίας        | Αναπληρωτής Πρόεδρος       |
| 3) Ιωάννης Χαραλ. Καλαϊτζίδης Επιχειρηματίας           | Μέλος                      |
| 4) Ιωάννης Νικολ. Βουγιουκαλάκης Συνταξιούχος Δημοσίου | Μέλος                      |

Η επιτυχημένη δραστηριότητα της Εταιρείας οφείλεται στους εξής παράγοντες : α) Στην συνέπεια και την άριστη λειτουργία του Ξενοδοχείου και την πολύ καλή συνεργασία με τους πελάτες της επιχείρησης.

β) Στη συνετή και στιβαρή διοίκηση που με σύνεση και πείρα οργανώνει όλα αυτά για να επιτευχθεί το επωφελέστερο για την εταιρεία αποτέλεσμα.

**B. Στόχοι – Στρατηγικές-Βασικές Αξίες**

Στόχοι

- α) Αύξηση των εσόδων,
- β) βελτίωση του αποτελέσματος
- γ) Εξασφάλιση της ανάπτυξης και βιωσιμότητας της εταιρείας σε βάθος χρόνου.

### Βασικές αξίες

α) Έντιμη σχέση με τους προμηθευτές- πελάτες,

β) Προστασία του περιβάλλοντος με την οικολογική αναβάθμιση και συντήρηση κτηριακών εγκαταστάσεων.

### Κύριες στρατηγικές

Η διατήρηση και ακόμη η αύξηση της αξίας των κτηριακών της εγκαταστάσεων, μέσω της ποιοτικής αναβάθμισης αυτών.

### **Γ. Αρχές διοίκησης σύστημα διαχείρισης.**

Η διοίκηση της Εταιρείας παρέχει κατεύθυνση, ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για τη λειτουργία της, ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι της, δραστηριοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της. Οι πολιτικές της Εταιρείας στα στάδια της παραγωγικής και λειτουργικής της δραστηριότητας δίνουν έμφαση στην παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών

### **Δ. Προηγούμενες επιδόσεις - Περιουσιακά στοιχεία, ενσώματα και άυλα.**

Κύκλος Εργασιών σε χιλ. €

2025 € 8.241

2024 € 7.709

Κέρδη σε χιλ. €

2025 € 122

2024 € - 478

Ταμειακά Διαθέσιμα σε χιλ. €

2025 € 781

2024 € 1.222

Πάγια σε χιλ. €

|            | 2025        |               | 2024        |               |
|------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
|            | Αρχική Αξία | Αναπόσβ. Αξία | Αρχική Αξία | Αναπόσβ. Αξία |
| Γήπεδα     | 443         | 443           | 443         | 443           |
| Κτίρια     | 7.722       | 286           | 7.891       | 478           |
| Μηχανήματα | 410         | 130           | 405         | 85            |
| Έπιπλα     | 2.484       | 1.257         | 2.155       | 1.003         |
| Μεταφορικά | 47          | 8             | 36          | 10            |
| Μεσα       |             |               |             |               |

### **2. Κυριότεροι κίνδυνοι.**

#### **Α. Εφοδιαστική Αλυσίδα- Κύριοι προμηθευτές – Κανόνες συνεργασίας.**

Σ' αυτήν την φάση και με τον τρόπο λειτουργίας της επιχείρησης δεν υπάρχουν προμήθειες υλικών και επομένως θέματα με αποθέματα πρώτων και βοηθητικών υλών. Οι κανόνες συνεργασίας με τους διαφόρους πιστωτές της εταιρείας είναι σύμφωνα με τους όρους της αγοράς. Δεν υπάρχουν ληξυτρόθεσμες οφειλές προς τους πιστωτές.

#### **- Κίνδυνος απαξίωσης κτηριακών εγκαταστάσεων**

Η Εταιρεία λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για να ελαχιστοποιήσει τον κίνδυνο

απαξίωσης των κτηριακών εγκαταστάσεων της λόγω κακής συντήρησης/φύλαξης ή τεχνολογικής ή άλλης μεταβολής.

**- Ασφάλιση κτηριακών εγκαταστάσεων**

Η Εταιρεία λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για να ελαχιστοποιήσει τον κίνδυνο και τις ενδεχόμενες ζημιές από φυσικές καταστροφές ή από παρόμοια συναφή αίτια και η Εταιρεία προβαίνει στην ασφάλιση αυτών, όταν κρίνει ότι αυτό είναι αναγκαίο.

**Β. Μελλοντικές προοπτικές.**

**- Κίνδυνος αλλαγής του Κανονιστικού Πλαισίου.**

Η Εταιρεία δρα μέσα στο Κανονιστικό πλαίσιο που ορίζει η Νομοθεσία και ισχύει γενικά για τις Επιχειρήσεις.

Επίσης η Εταιρεία κατέχει τις εξής ειδικές άδειες :

- α) Άδεια λειτουργίας ξενοδοχείου τάξεως 3 Αστέρων και 5 Αστέρων
- β) Σημειώνεται ότι η άδεια αυτή δεν απειλείται με κατάργηση

**Γ. Λοιποί κίνδυνοι δραστηριότητας και του κλάδου γενικότερα.**

**- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.**

Δεν υπάρχουν ιδιαίτεροι κίνδυνοι για τον κλάδο πέρα από αυτούς που ισχύουν για το σύνολο της Αγοράς .

**- Κίνδυνος Ρευστότητας.**

Η Εταιρεία διατηρεί εγκεκριμένα πιστωτικά όρια από πιστωτικά ιδρύματα, ώστε να διασφαλίζεται έτσι περαιτέρω από τον κίνδυνο ρευστότητας. Η Εταιρεία χαίρει υψηλής αξιοπιστίας τόσο έναντι των Τραπεζών, όσο και έναντι των προμηθευτών της, λόγω της πολυετούς συνεπούς παρουσίας της και δυναμικής πορείας της στην αγορά.

Η γενική ρευστότητα της Εταιρείας βρίσκεται σε ικανοποιητικά επίπεδα .

Μέχρι σήμερα, η Εταιρεία διασφαλίζει επαρκή πιστωτικά όρια χρηματοδότησης, με ευνοϊκούς όρους από τις συνεργαζόμενες τράπεζες, για να αντιμετωπίζει τον κίνδυνο αυτό

**- Κίνδυνος αύξησης των επιτοκίων.**

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις τάσεις των επιτοκίων καθώς και τις ανάγκες χρηματοδότησης της Εταιρείας, αλλά επειδή η εξάρτηση της Εταιρείας από τραπεζικό δανεισμό είναι ιδιαίτερα περιορισμένη, δεν υφίσταται σημαντικός επιτοκιακός κίνδυνος

**- Συναλλαγματικός κίνδυνος.**

Η Διοίκηση της Εταιρείας, παρακολουθεί διαρκώς τους συναλλαγματικούς κινδύνους που ενδέχεται να προκύψουν και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών μέτρων.

Δεν υπάρχει όμως άμεσος κίνδυνος συναλλαγματικών ισοτιμιών καθώς η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελληνική αγορά και τιμολογεί σε Ευρώ. Επιπλέον όλες οι δανειακές υποχρεώσεις είναι σε Ευρώ.

**- Διάφοροι ειδικοί κίνδυνοι.**

Δεν υπάρχουν.

**3. Περιβαλλοντικά ζητήματα.**

**A. Επιπτώσεις της λειτουργίας στο περιβάλλον**

Η εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η περιβαλλοντική πολιτική της, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Διαχείριση των παραγόμενων στερεών και υγρών αποβλήτων , δίνοντας προτεραιότητα στην χωριστή συλλογή τους και την ανακύκλωση

**α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον**

Η Επιχείρηση λόγω του αντικειμένου της δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.

**B. Εφαρμοζόμενες διαδικασίες για τον έλεγχο της ρύπανσης και περιβαλλοντικών επιπτώσεων – Ατμοσφαιρικοί ρύποι και διαχείριση αποβλήτων.**

- Ενεργειακή χρήση :  
Η Εταιρεία καταναλώνει ενέργεια μόνο από πάροχο ηλεκτρικού ρεύματος .
- Άμεση και έμμεση έκκλιση ατμοσφαιρικών ρύπων : Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.
- Διαχείριση αποβλήτων
- Σύμφωνα με την σχετική νομοθεσία.
- Περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη μεταφορά ή από τη χρήση και τη διάθεση των προϊόντων και των υπηρεσιών :  
Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου της δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον.

Γ. Πράσινα προϊόντα και υπηρεσίες.  
Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση

#### 4. Εργασιακά ζητήματα.

Α. Πολιτική ίσων ευκαιριών ανεξαρτήτως φύλλου θρησκείας εθνικότητας κλπ.

Με τον τρόπο λειτουργίας της, η επιχείρηση απασχολεί προσωπικό ίσων ευκαιριών ανεξαρτήτως φύλλου, θρησκείας, εθνικότητας και επομένως δεν αντιμετωπίζει τέτοια θέματα.

Β. Δικαιώματα των Εργαζομένων - Συνδικαλιστική ελευθερία.  
Ομοίως με αμέσως παραπάνω.

Γ. Υγιεινή, Ασφάλεια, Εκπαίδευση, Προαγωγές.  
Ομοίως με αμέσως παραπάνω.

#### 5. Δείκτες Χρηματοοικονομικοί και μη.

α) Χρηματοοικονομικοί (ΧΔΕ) .

| <u>α. Οικονομικής Διαρθρώσεως</u> |                                                               | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 1.                                | <u>Κυκλοφορούν» ενεργητικό</u> /<br>Σύνολο ενεργητικού        | 59.94%      | 59.26%      |
| 2.                                | <u>Ίδια κεφάλαια</u><br>Σύνολο υποχρεώσεων                    | 41.10%      | 45.61%      |
| 3.                                | <u>Ίδια κεφάλαια</u><br>Πάγιο ενεργητικό                      | 75.04%      | 79.91%      |
| 4.                                | <u>«Κυκλοφορούν» ενεργητικό</u><br>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 97.33%      | 86.30%      |

#### β. Αποδόσεως και Αποδοτικότητας

|    |                                                                                |         |         |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| 5. | <u>Καθαρά αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως</u><br>Πωλήσεις αποθεμάτων και υπηρεσιών | 1.77%   | -7.62%  |
| 6. | <u>Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων</u><br><u>Ίδια Κεφάλαια</u>           | 7.65%   | -29.66% |
| 7. | <u>Πωλήσεις αποθεμάτων και υπηρεσιών</u><br><u>Ίδια κεφάλαια</u>               | 516.63% | 477.55% |

Β)Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων (ΜΧΔΕ). Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί, τέτοιου είδους δείκτες.

γ) Αναφορές και πρόσθετες εξηγήσεις για τα ποσά που αναγράφονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

Δεν υπάρχουν σημαντικά ή ιδιαίτερα κονδύλια, τα οποία να χρήζουν ιδιαίτερης ανάλυσης ή σχολιασμού, ( πρόσθετες εξηγήσεις) πέρα των πληροφοριών που παρέχονται στις Οικονομικές Καταστάσεις.

#### 6. Λοιπές πληροφορίες.

##### Α. Προβλεπόμενη Εξέλιξη.

Με δεδομένη την διαφαινόμενη διατήρηση του υφιστάμενου κλίματος, η διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και προσαρμόζει τις κινήσεις, ενισχύοντας διαρκώς την ανταγωνιστικότητα και την αποτελεσματικότητα της.

Ο κυριότερος στόχος της διοίκησης για το 2026 είναι η διατήρηση της θετικής πορείας των αποτελεσμάτων της, μέσα από την ανάπτυξη νέων προϊόντων και υπηρεσιών, ώστε να επιτευχθεί η ανάπτυξη πωλήσεων σε νέες αγορές.

##### Β. Δραστηριότητα σε έρευνα και ανάπτυξη.

Η εταιρεία δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2025.

##### Γ. Πληροφορίες απόκτησης ιδίων μετοχών Ν. 4548/2018.

Δεν αποκτήθηκαν «ίδιες μετοχές », κατά την διάρκεια της χρήσης 2025.

##### Δ. Υποκαταστήματα.

Η εταιρεία διατηρεί ένα υποκατάστημα στην περιοχή Καβρός Αποκορώνου .

##### Ε. Χρήση Χρηματοπιστωτικών μέσων.

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί «χρηματοπιστωτικά μέσα»,

Χανιά 23 Ιουλίου 2026

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Πρόεδρος και Δ/νων Σύμβουλος  
Πενθερουδάκης Χρήστος  
ΑΔΤ Α00553165

Αναπληρωτής Πρόεδρος  
Βουγιουκαλάκης Νίκος  
ΑΔΤ ΑΒ 968755

ΧΑΝΙΑ  
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ  
ΚΑΒΡΟΣ ΚΟΥΡΝΑ ΧΑΝΙΩΝ  
ΑΦΜ: 094125910 ΔΟΥ ΧΑΝΙΩΝ  
ΕΝΤΡΙΚΟ : HAPPY DAYS HOTEL  
ΠΟΚ: GEORGIOPOLIS RESORT  
Τ: 2825061201-220 ΦΑΞ: 2825061203