

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΤΗΣ «ΣΤΑΔΙΟ Γ. ΚΑΡΑΪΣΚΑΚΗΣ Α.Ε. ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ»

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

ΕΠΙ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 1/7/2024 – 30/6/2025

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1/7/2024-30/06/2025 της εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

Η πορεία της εταιρίας κατά την 22^η διαχειριστική χρήση 1.7.2024 έως 30.6.2025 προσαρμόστηκε στο ευρύτερα εξαιρετικά αμφίβολο οικονομικό περιβάλλον των γεωπολιτικών εξελίξεων, του πληθωρισμού, της ακρίβειας.

Τα κυριότερα οικονομικά μεγέθη κατά την εν λόγω χρήση διαμορφώθηκαν ως εξής:

- Ο κύκλος εργασιών ανήλθε σε € 5.752.500, μειωμένος 11% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση
- Η ζημία χρήσης ανήλθε σε € 4.270.217
- Η ζημία προ αποσβέσεων ανήλθε σε € 2.449.490
- Το απασχολούμενο προσωπικό στο τέλος Ιουνίου 2025 ήταν 20 άτομα.

Τα κυριότερα σημεία τα οποία, κατά την άποψή μας, πρέπει να σας παρουσιάσουμε αναλυτικά είναι τα εξής:

1. ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Τα ίδια κεφάλαια ανέρχονται στο ποσό των € -21.635.776

Ο κύκλος εργασιών της 22ης εταιρικής χρήσης (εικοστό πρώτο έτος λειτουργίας) ανήλθε στο ποσό των € 5.752.500 παρουσιάζοντας μείωση 11% σε σχέση με το αντίστοιχο ποσό € 6.501.536 της προηγούμενης χρήσης.

Τα μικτά αποτελέσματα ανήλθαν στο ποσό κέρδους των € 1.027.516 σε σχέση με το αντίστοιχο ποσό από € 1.243.334 της προηγούμενης χρήσης.

Τα καθαρά αποτελέσματα της χρήσης (ζημία) ανήλθαν στο ποσό των € 4.270.217 έναντι ζημίας € 5.894.359 της προηγούμενης χρήσης. Η μείωση στις ζημιές οφείλεται κυρίως στο γεγονός πως στην προηγούμενη χρήση η εταιρεία προέβη σε διαγραφή απαίτησης (με σύμβαση άφεσης χρέους) από το βασικό πελάτη του σταδίου ποσού € 2.3 εκ με την από 28.6.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

	30.06.2025		30.06.2024	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	7.677.834	= 10,92%	4.003.553,84	= 6,43%
Βραχυπρόθεσμες Υποχρ.	70.288.069		62.309.086,44	

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

Β. Δείκτες απόδοσης και αποδοτικότητας

	30.06.2025		30.06.2024	
Καθαρά Αποτελέσματα	-4.226.440	= -73,47%	-5.894.359,61	= -90,66%
Εκμετάλλευσης	5.752.500		6.501.536,84	
Κύκλο Εργασιών				

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την απόδοση της εταιρείας χωρίς το συνυπολογισμό των εκτάκτων και ανόργανων αποτελεσμάτων.

	30.06.2025		30.06.2024	
Καθαρά Αποτελέσματα προ φόρων	-4.270.218	= -73,87%	-5.894.359,61	= -89,93%
Σύνολο Εσόδων	5.780.984		6.554.404,94	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την συνολική απόδοση της εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

	30.06.2025		30.06.2024	
Καθαρά Αποτελέσματα προ φόρων	-4.270.218	= -19,74%	-5.894.359,61	= 33,94%
Ίδια Κεφάλαια	-21.635.777		-17.365.558,88	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας.

	30.06.2025		30.06.2024	
Μικτά Αποτελέσματα	1.027.516	= 17,86%	1.243.334,51	= 19,12%
Κύκλο Εργασιών	5.752.500		6.501.536,84	

γ). Δείκτης προβλεπόμενος από την σύμβαση του Ομολογιακού Δανείου:

Το Ομολογιακό Δάνειο έχει καταγγελθεί από τις Ομολογιούχες Τράπεζες

3. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ, ΚΙΝΔΥΝΟΙ.

Για την οικονομική πορεία της εταιρείας δεν είναι δυνατό να γίνει κάποια ασφαλής πρόβλεψη για όσο δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία που ξεκίνησε με την καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου της εταιρείας μας.

4. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Δεν υπάρχουν.

5. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ - ΧΡΕΟΓΡΑΦΑ

Δεν υπάρχουν εκτός από ποσό € 3.630,41 που αφορά μετοχές της εταιρείας ΡΑΔΙΟ ΚΟΡΑΣΙΔΗ ΑΕ που είχε λάβει η εταιρεία την χρήση 2007. Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 295/2007, απόφαση του Εφετείου Πειραιώς επικυρώθηκε η συμφωνία πιστωτών και επιχείρησης (ΣΤΑΔΙΟ Γ. ΚΑΡΑΙΣΚΑΚΗΣ ΑΕ και ΡΑΔΙΟ ΚΟΡΑΣΙΔΗΣ ΑΕ) σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 1892/1990. Κατόπιν αυτού και σύμφωνα με την παράγραφο Δ4 της εν λόγω συμφωνίας η ΣΤΑΔΙΟ Γ. ΚΑΡΑΙΣΚΑΚΗΣ ΑΕ δέχτηκε να συμμετάσχει στην διαδικασία μετοχοποίησης και να λάβει μετοχές της εταιρείας, ΡΑΔΙΟ ΚΟΡΑΣΙΔΗ ΑΕ.

8. ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΣΥΝΑΛΛΑΓΜΑ

Δεν υπάρχει.

9. ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΓΗΠΕΔΑ – ΟΙΚΟΠΕΔΑ , ΚΤΙΡΙΑ – ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ

Η εταιρεία δεν έχει στην κυριότητά της ακίνητα.

Δυνάμει της από 20.5.2003 Σύμβασης Εκχώρησης, η εταιρεία υποκατέστησε το Αθλητικό Σωματείο "Ολυμπιακός Σύνδεσμος Φιλάθλων Πειραιώς" στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του έναντι της Γ.Γ.Α. που απορρέουν από την από 21.4.2003 Σύμβασης Παραχώρησης και απέκτησε το δικαίωμα χρήσης, διοίκησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης για 49 έτη, ακινήτου επιφανείας 75.248 τ.μ. περίπου, κείμενου στο Δήμο Πειραιά, το οποίο περιβάλλεται από τις οδούς Καραολή Δημητρίου, Δαβάκη – Πίνδου, Σοφianoπούλου και Κατσουλάκου. Κύριος του ακινήτου είναι η Ελληνική Ολυμπιακή Επιτροπή.

Επί του εν λόγω ακινήτου βρισκόταν το παλαιό Στάδιο Γ. Καραϊσκάκης το οποίο κατεδαφίστηκε προς ανέγερση του νέου Σταδίου, το οποίο και λειτουργεί από τον 08/2004.

Πέραν των επιφανειών των κερκίδων οι εκμεταλλεύσιμες επιφάνειες έχουν ως ακολούθως:

Εμπορικές Χρήσεις – Ισόγειο & 1 ^{ος} όροφος (πατάρι)	6.769,12 τ.μ.
Γραφεία Διοίκησης – 1 ^{ος} όροφος (πατάρι)	1.140,00 τ.μ.
Εστιατόριο – 2 ^{ος} όροφος	1.444,26 τ.μ.
Σουίτες – 3 ^{ος} όροφος	1.516,12 τ.μ.
Σουίτες – 4 ^{ος} όροφος	1.575,02 τ.μ.

10. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Σχετικά με την ύπαρξη και διαχείριση παραγόντων χρηματοοικονομικού κινδύνου επισημαίνονται τα κάτωθι:

-Χρηματοοικονομικός κίνδυνος

Ο χρηματοοικονομικός κίνδυνος υφίσταται και τεκμαίρεται από την καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου.

-Συναλλαγματικός κίνδυνος

Δεν υφίσταται συναλλαγματικός κίνδυνος δεδομένου ότι ο κύριος όγκος των υποχρεώσεων και των απαιτήσεων της εταιρείας είναι σε ευρώ.

-Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Η έκθεση της Εταιρείας στο κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων στα ταμειακά διαθέσιμα είναι χαμηλός δεδομένου ότι δεν διακρατεί σημαντικά ταμειακά διαθέσιμα, αλλά τα χρησιμοποιεί για να επιτυγχάνει την ασφαλή και ομαλή λειτουργία του Σταδίου Γ. Καραϊσκάκης.

Η χρηματοδότηση της Εταιρείας μετά την καταγγελία του Ομολογιακού Δανείου δεν μπορεί να εκτιμηθεί.

-Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία μετά την καταγγελία του ομολογιακού δανείου αντιμετωπίζει σημαντικό πιστωτικό κίνδυνο.

-Κίνδυνος Ρευστότητας

Η διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και έγκαιρης είσπραξης των απαιτήσεων .

Οι ανάγκες ταμειακών διαθεσίμων που μπορεί να δημιουργηθούν προκειμένου να εξυπηρετηθεί η λειτουργία της εταιρείας, καλύπτονται είτε με μελλοντικές αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου είτε με πρόσθετο τραπεζικό δανεισμό.

-Κίνδυνος Τιμής

Η Εταιρεία αναπροσαρμόζει την τιμολογιακή της πολιτική ανάλογα της μεταβολής των δεικτών τιμαρίθμου.

11. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΖΗΜΙΕΣ ΠΟΥ ΚΑΤΑ ΤΟ ΧΡΟΝΟ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΙΤΕ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΕΙΤΕ ΑΝΑΜΕΝΟΝΤΑΙ ΝΑ ΠΡΟΚΥΨΟΥΝ.

Δεν υπάρχουν.

12. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει περιβαλλοντικά και εργασιακά θέματα. Ωστόσο υπάρχουν δυνητικές επιπτώσεις από τη λειτουργία της επιχείρησης στο περιβάλλον. Η εταιρεία αναγνωρίζει την ανάγκη για πρόληψη και έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Η λειτουργία της εταιρείας ακολουθεί τις ανωτέρω αρχές και εξασφαλίζει την προστασία του περιβάλλοντος και την υγιεινή των εργαζομένων.

Η εταιρεία σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και προσβεύει την αρχή των ίσων ευκαιριών στο προσωπικό. Η εν γένει άσκηση των δραστηριοτήτων της εταιρείας γίνεται με σεβασμό στους εργαζομένους και το περιβάλλον

14. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Δεν υπάρχουν.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί τα εκτεθέντα ως απολογισμό επί των πεπραγμένων κατά την χρήση 01/07/2024-30/06/2025 και προσδοκά ότι η Γενική Συνέλευση θα αποδεχθεί ότι ο χειρισμός αυτός ήταν προς όφελος των συμφερόντων της εταιρείας και τον Ισολογισμό της 30/06/2025 με την ανάλυση του λογαριασμού "Αποτελέσματα Χρήσεως".

Επιπλέον εκτιμά ότι η Συνέλευση με ιδιαίτερη απόφασή της θα εγκρίνει την συνολική διαχείριση της Εταιρείας τη χρήση 2024/2025 και θα απαλλάξει τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη αποζημιώσεως για τη χρήση από 01^η Ιουλίου 2024 μέχρι 30^η Ιουνίου 2025.

Πειραιάς, 30/06/2026

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ι. Κ. ΧΡΥΣΙΚΟΠΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Β. Ν. ΒΑΣΙΛΕΙΑΔΗΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

Γ. ΚΑΒΟΥΡΙΔΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ε. ΜΠΑΛΟΚΑΣ

Ν. ΚΟΥΤΑΛΙΑΝΟΣ

Η. ΜΠΑΝΤΟΥΝΑΣ

9/9

