



ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΑ
ΖΩΝΗ
ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ Α.Ε.

ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΑ ΖΩΝΗ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
(ALEXANDER INNOVATION ZONE S.A. – THESSALONIKI)

Φιλικής Εταιρείας 12, Θεσσαλονίκη 54621
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 059045704000

Ετήσια Οικονομική Έκθεση
Χρήσεως 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021
Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα



Πίνακας περιεχομένων

ΈΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	2
ΈΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	6
ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΑ ΖΩΝΗ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».....	6
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31/12/2021.....	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	10
ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ (ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ) ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021	11
1. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ΆΡΘΡΟ 29, ΠΑΡ. 3)	11
2. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ, ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ, ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΜΦΑΝΙΖΟΝΤΑΙ ΣΤΟΝ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟ (ΆΡΘΡΟ 29, ΠΑΡ. 16).....	11
3. ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΚΑΙ ΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΣΕ ΜΕΛΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ (ΆΡΘΡΟ 29, ΠΑΡ. 25)	12
4. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ.....	12

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1/1-31/12/2021 της Εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

Η εταιρική χρήση που πέρασε είναι η εικοστή όγδοη στη ζωή της εταιρείας και καλύπτει το χρονικό διάστημα από 1/1/2021 έως 31/12/2021. Στο ίδιο χρονικό διάστημα αναφέρονται και οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που έχετε στα χέρια σας.

Στο συνημμένο πίνακα παρατίθενται κάποιοι βασικοί αριθμοδείκτες ως κατωτέρω:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης		31/12/2021		31/12/2020	
α) Αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.	Κυκλοφορούν ενεργητικό	497.960,03	6,68%	515.152,88	6,89%
	Σύνολο ενεργητικού	7.451.136,56		7.472.774,98	
	Πάγιο ενεργητικό	6.953.176,53	93,32%	6.957.622,10	93,11%
	Σύνολο ενεργητικού	7.451.136,56		7.472.774,98	
β) Οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.	Ίδια κεφάλαια	194.028,83	2,67%	290.291,00	4,04%
	Σύνολο υποχρεώσεων	7.257.107,73		7.182.483,98	
γ) Δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.	Σύνολο υποχρεώσεων	7.257.107,73	97,40%	7.182.483,98	96,12%
	Σύνολο παθητικού	7.451.136,56		7.472.774,98	
	Ίδια κεφάλαια	194.028,83	2,60%	290.291,00	3,88%
	Σύνολο παθητικού	7.451.136,56		7.472.774,98	
δ) Βαθμός χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.	Ίδια κεφάλαια	194.028,83	2,79%	290.291,00	4,17%
	Πάγιο ενεργητικό	6.953.176,53		6.957.622,10	
	Κυκλοφορούν ενεργητικό	497.960,03	137,20%	515.152,88	170,44%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	362.946,32		302.249,90	

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας		01/01-31/12/2021		01/01-31/12/2020	
α) Συνολική απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.	Καθαρά αποτελέσματα	-96.117,57	-24,66%	91.051,78	23,93%
	χρήσεως προ φόρων	389.812,35		380.444,30	
β) Αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.	Καθαρά αποτελέσματα	-96.117,57	-49,54%	91.051,78	31,37%
	χρήσεως προ φόρων	194.028,83		290.291,00	
	Ίδια κεφάλαια				

Εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας

Το τελικό αποτέλεσμα χρήσης είναι αρνητικό και ανέρχεται σε (96.262,17) € σε αντίθεση με το αποτέλεσμα της προηγούμενης χρήσης που ήταν θετικό ύψους 90.996,04 €. Επίσης, τα αποτελέσματα προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων ανέρχονται σε (90.952,31) € έναντι 99.320,30 € το 2020.

Η υποδομή η οποία έχει δημιουργηθεί τα τελευταία έτη, καθώς και η προσπάθεια αναβάθμισης της Εταιρείας μας επιδιώκουν την συνεχή ανοδική πορεία των εσόδων μας και ταυτόχρονα την σταδιακή σταθεροποίησή τους.

Οικονομική Κατάσταση της Εταιρείας

Ο ισολογισμός της Εταιρείας που σας υποβάλλουμε συνημμένος, εμφανίζει την πραγματική χρηματοοικονομική και περιουσιακή διάρθρωση της Εταιρείας κατά την 31/12/2021.

Εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας

Για τη συνέχιση της πορείας της εταιρείας το 2022 είναι απαραίτητο τα αρμόδια Υπουργεία και οι εμπλεκόμενοι φορείς σε συνεργασία με την Εταιρεία να ενεργήσουν για τα παρακάτω:

1. Κατόπιν του από 02.11.2021 αιφνίδιου θανάτου του στελέχους της Διεύθ. Οικονομικών Υπηρεσιών της AZK κας Δήμητρας Ιορδανίδου, τέθηκε υπόψη του εποπτεύοντος Υπουργείου ότι αντιμετωπίζει σοβαρό θέμα υποστελέχωσης καθώς αποτελεί ένα φορέα με αυξημένες λειτουργικές και συσσωρευμένες υπηρεσιακές ανάγκες, όπου απασχολούνται μόλις 2 στελέχη προσωπικού ΙΔΑΧ και 1 ακόμη στέλεχος, μετατάχθηκε μόλις τον Ιούνιο 2022 μέσω του ΕΣΚ στην AZK.

Λαμβάνοντας υπόψη του γεγονότος ότι η κάλυψη υπηρεσιακών αναγκών μέσω της Κινητικότητας βάσει προηγούμενης σχετικής εμπειρίας, δεν ευοδώνεται είτε λόγω έλλειψης υποβληθεισών αιτήσεων είτε λόγω μη εύρεσης υποψηφίων με τα κατάλληλα προσόντα, δεδομένου και του εξαιρετικά μικρού αριθμού εκδήλωσης ενδιαφέροντος, προτάθηκε στο εποπτεύον Υπουργείο η ψήφιση προτεινόμενης ρύθμισης με στόχο την ανανέωση της απόσπασης των ήδη αποσπασμένων στην AZK υπαλλήλων, οι οποίοι κρίθηκαν ότι διαθέτουν τις απαιτούμενες ικανότητες και πλέον την απαιτούμενη εμπειρία και εξειδίκευση στο παραγόμενο έργο της εταιρείας, το οποίο όμως δεν έγινε αποδεκτό.

Σημειώνεται ότι δεν υπεβλήθη καμία αίτηση απόσπασης σε συνέχεια της με αριθμ. πρωτ. οικ. 690/15.02.2022 πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος για τη στελέχωση της AZK στο πλαίσιο της ενδοϋπουργικής κινητικότητας, ενώ δεν δόθηκε πρόσβαση στην AZK για υποβολή σχεδίου τετραετούς προγραμματισμού προσλήψεων προσωπικού περιόδου 2023-2026, σε συνέχεια της υπ' αριθμ. ΔΙΠΑΑΔ/Φ.2.9/78/οικ.2689/21-2-2022 εγκυκλίου, καθώς δεν προβλέπεται καμία αποχώρηση προσωπικού.

2. Το Κέντρο Καινοτομίας και Τεχνολογίας Θεσσαλονίκης Thess INTEC (Thessaloniki Innovation & Technology Center), μια πρωτοβουλία του ιδιωτικού τομέα, με τη συμμετοχή των φορέων της πόλης και την πλήρη υποστήριξη της Πολιτείας δημιουργείται σε μια προνομιακή έκταση 760 στρεμμάτων του Δήμου Θεσσαλονίκης δίπλα στο Αεροδρόμιο της Θεσσαλονίκης που παραχώρησε ειδικά γι' αυτόν τον σκοπό το δημόσιο στην AZK, σύμφωνα με το άρθρο 18 του Ν. 4690/2020 (ΦΕΚ Α'104). Με την παραχώρηση εκ μέρους της AZK του αποκλειστικού δικαιώματος επιφάνειας για 99 έτη στην Thess INTEC ΑΕ Εταιρεία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου, που συστάθηκε αποκλειστικά για την ανάπτυξη, διοίκηση και διαχείριση του Επιχειρηματικού Πάρκου, έχουν εκκινήσει όλες οι ενέργειες για τις απαιτούμενες μελέτες και αδειοδοτήσεις για την έναρξη λειτουργίας του έργου, η έγκριση των οποίων εξαρτάται από τους αρμόδιους κρατικούς φορείς.

3. Σε συνέχεια του παραχωρηθέντος από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων στην AZK τμήματος ακινήτου στο Δήμο Θέρμης Θεσσαλονίκης από το υπ' αριθμ. 696 αγροτεμάχιο του Αγροκτήματος Θέρμης, η AZK προχωρά στη χωροθέτηση και πολεοδόμηση για τη δημιουργία του πρώτου Κέντρου Ψηφιακής Καινοτομίας για την Αγροδιατροφή στην παραχωρηθείσα έκταση 60 στρεμμάτων στη Θέρμη

Θεσσαλονίκης. Η έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος από τις αρμόδιες υπηρεσίες για τη θεσμοθέτηση της εν λόγω έκτασης ως «Θύλακα Υποδοχής Καινοτόμων Δραστηριοτήτων» ακολουθεί την έγκρισή της σχετικής μελέτης από το ΚΕΣΥΠΟΘΑ και πλέον αναμένεται ο νομικός έλεγχος από το ΣΤΕ. Μετά από ενέργειες της ΑΖΚ στο νέο αναπτυξιακό νόμο προβλέφθηκαν επιπλέον κίνητρα για τις επιχειρήσεις που εγκαθίστανται στους ΘΥΚΔ της Ζ.ΚΑΙ.Θ. Σημειώνεται ότι η ΑΖΚ αποτελεί τον μοναδικό φορέα που ιδρύει Θύλακες Υποδοχής Καινοτόμων Δραστηριοτήτων.

4. Η ΑΖΚ αξιοποιώντας την τεχνογνωσία του ΟΚΙThess όπου συμμετέχει ενεργά, και μετά από 11 έτη φιλοξενίας στο Διοικητήριο δημιούργησε το 2021 μία νέα κοιτίδα καινοτομίας σε κτήριο στο ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης και κοντά στα πανεπιστήμια με στόχο α) την εκπαίδευση των νέων σε θέματα επιχειρηματικότητας και β) τη δημιουργία νέων επιχειρήσεων και προϊόντων/ υπηρεσιών με αντένες στις υπόλοιπες περιοχές της Β. Ελλάδας. Με τις κτιριακές υποδομές να είναι πλέον ενεργές, η ΑΖΚ υποδέχεται νεοφυείς επιχειρήσεις και υλοποιεί σειρά υποστηρικτικών δράσεων μέσω συγχρηματοδοτούμενων έργων στα οποία συμμετέχει. Με στόχο τη θεσμοθέτηση μόνιμης δομής υποστήριξης της νεοφυούς επιχειρηματικότητας και του οικοσυστήματος καινοτομίας, κρίνεται επιτακτική η ενίσχυση του Π/Υ της ΑΖΚ για τα επόμενα έτη προκειμένου να λειτουργήσει η προ θερμοκοιτίδα σε συνδυασμό με πρόγραμμα επιτάχυνσης των νεοφυών επιχειρήσεων και διαγωνισμού καινοτομίας.

5. Είναι σαφής η βούληση του νομοθέτη, όπως προκύπτει και από τις ίδιες τις τροποποιήσεις του ιδρυτικού της νόμου Ν. 3489/2006 (ν. 4072/2013 και Ν. 4180/2013), η εταιρία να εντάσσεται στον καθαρά ιδιωτικό τομέα, ορίζοντας ρητά την εξαίρεση της εταιρίας και τη μη υπαγωγή της στον ευρύτερο δημόσιο τομέα, ώστε να είναι σε θέση να εκπληρώσει την αποστολή της. Το ζήτημα άρσης της αμφισβήτησης υπαγωγής ή μη στο δημόσιο τομέα, δηλαδή της εξαίρεσης της εταιρίας από το Ν. 4270/2014, θα πρέπει να αντιμετωπιστεί.

Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπήρχαν κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Διαχείριση κινδύνων

α. Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών τιμών

Δεν υφίσταται τέτοιος κίνδυνος λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ.

β. Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος της μη έγκαιρης ή της αδυναμίας είσπραξης απαιτήσεων. Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου καθώς οι απαιτήσεις από συνδρομές προέρχονται κυρίως από φορείς του δημοσίου. Ο πιστωτικός κίνδυνος των συνδρομών αξιολογείται από τη Διοίκηση, η οποία με βάση τη σχετική νομοθεσία διενεργεί τις κατάλληλες ενέργειες για την είσπραξή τους.

γ. Κίνδυνος ρευστότητας



Ως κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει πλήρως ή εγκαίρως τις τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις της. Σύμφωνα και με το δείκτη κάλυψης των βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων από το κυκλοφορούν ενεργητικό, η ρευστότητα της Εταιρείας είναι ικανοποιητική και συνεπώς δεν υπάρχει κανένας κίνδυνος ρευστότητας.

δ. Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε τραπεζικό δανεισμό κατά συνέπεια οι ταμειακές ροές της Εταιρείας δεν επηρεάζονται από το κίνδυνο της μεταβολής των επιτοκίων.

Πληροφορίες για τα χρηματοοικονομικά μέσα

Δεν υπάρχουν.

Υποκαταστήματα Εταιρείας

Η Εταιρεία δε διαθέτει υποκαταστήματα.

Θεσσαλονίκη, 29 Ιουνίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ

ΛΟΥΦΑΚΗΣ

ΚΥΡΙΑΚΟΣ

Α.Δ.Τ. ΑΜ 545538

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΑ ΖΩΝΗ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΑ ΖΩΝΗ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής «η Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και μεταβολών καθαρής θέσης της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος 1 και τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος 2 που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για γνώμη με επιφύλαξη", οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΑΣ ΖΩΝΗΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψαν τα εξής:

1. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία. Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021, το συνολικό ύψος της μη σχηματισθείσας πρόβλεψης ανέρχεται σε € 15.000, με συνέπεια οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους να εμφανίζονται μειωμένες κατά € 15.000, η Καθαρή Θέση να εμφανίζεται αυξημένη κατά € 15.000 και τα αποτελέσματα των προηγούμενων χρήσεων να εμφανίζονται αυξημένα κατά € 15.000, αντίστοιχα.
2. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2016 έως 2021. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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

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 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

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^η Δεκεμβρίου 2021.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΑ ΖΩΝΗ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Θεσσαλονίκη, 04 Ιουλίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής


Γεώργιος Ν. Νίκου

ΑΜ ΣΟΕΛ 21841

KSi Greece I.K.E. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φράγκων 6-8

541 26 Θεσσαλονίκη

ΑΜ ΣΟΕΛ 171

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ της 31/12/2021

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31/12/2021	31/12/2020
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Λοιπός εξοπλισμός	17.972,37	30.794,62
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.831.000,16	6.831.000,16
Σύνολο	6.848.972,53	6.861.794,78
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	1.935,58	3.133,41
Σύνολο	1.935,58	3.133,41
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή	58.042,42	49.233,91
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Δάνεια και απαιτήσεις	14.226,00	13.460,00
Λοιποί συμμετοχικοί τίτλοι	30.000,00	30.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	6.953.176,53	6.957.622,10
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Λοιπές απαιτήσεις	32.102,78	98.134,51
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	465.857,25	417.018,37
Σύνολο	497.960,03	515.152,88
Σύνολο κυκλοφορούντων	497.960,03	515.152,88
Σύνολο ενεργητικού	7.451.136,56	7.472.774,98
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ, ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	31/12/2021	31/12/2020
Καθαρή θέση		
Κεφάλαιο		
Καταβλημένα κεφάλαια	60.000,00	60.000,00
Σύνολο	60.000,00	60.000,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	11.514,55	-
Αποτελέσματα εις νέο	122.514,28	230.291,00
Σύνολο καθαρής θέσης	194.028,83	290.291,00
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Κρατικές επιχορηγήσεις	63.161,25	49.233,92
Αξία πάγιων στοιχείων αποκτηθέντων με δωρεά	6.831.000,16	6.831.000,16
Σύνολο	6.894.161,41	6.880.234,08
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εμπορικές υποχρεώσεις	18.337,94	18,92
Φόρος εισοδήματος	144,60	55,74
Λοιποί φόροι και τέλη	7.116,09	7.292,22
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	7.546,92	4.585,78
Λοιπές υποχρεώσεις	4.979,94	5.137,65
Έσοδα επόμενων χρήσεων	324.820,83	285.159,59
Σύνολο	362.946,32	302.249,90
Σύνολο υποχρεώσεων	7.257.107,73	7.182.483,98
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	7.451.136,56	7.472.774,98



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

	<u>01/01/2021- 31/12/2021</u>	<u>01/01/2020- 31/12/2020</u>
Κύκλος εργασιών	2.206,00	-
Λοιπά συνήθη έσοδα	387.606,35	380.444,30
	389.812,35	380.444,30
Έξοδα διοίκησης	(451.168,49)	(444.129,85)
Λοιπά έξοδα και ζημιές	(36.298,81)	(18,82)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	1.272,32	154.770,00
Κέρδος προ τόκων και φόρων	(96.382,63)	91.065,63
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	657,26	232,24
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(392,20)	(246,09)
Κέρδος προ φόρων	(96.117,57)	91.051,78
Φόρος εισοδήματος - έξοδο	(144,60)	(55,74)
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	(96.262,17)	90.996,04

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Κεφάλαιο	Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2020	60.000,00	-	139.294,96	199.294,96
Αποτελέσματα περιόδου	-	-	90.996,04	90.996,04
Υπόλοιπο 31.12.2020	60.000,00	-	230.291,00	290.291,00
Υπόλοιπο 01.01.2021	60.000,00	-	230.291,00	290.291,00
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	11.514,55	(11.514,55)	-
Αποτελέσματα περιόδου	-	-	(96.262,17)	(96.262,17)
Υπόλοιπο 31.12.2021	60.000,00	11.514,55	122.514,28	194.028,83

Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία (Άρθρο 29, παρ. 3)

- α) Επωνυμία: ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΑ ΖΩΝΗ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής «η Εταιρεία»)
- β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία
- γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2021 - 31.12.2021
- δ) Διεύθυνση της έδρας: Φιλική Εταιρείας 12, Θεσσαλονίκη, 54621
- ε) ΓΕΜΗ: 059045704000
- στ) Η Διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- ζ) Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία πολύ μικρή οντότητα.
- η) Η Διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.
- θ) Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.
- ι) Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό (Άρθρο 29, παρ. 16)

α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

β) Εγγυήσεις

Η οντότητα έχει διαθέσει εγγυήσεις ποσού € 14.226 για το κτίριο στο οποίο στεγάζονται τα γραφεία της, στη Δ.Ε.Η. Α.Ε και την Ε.Υ.Α.Θ. Α.Ε.

γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει εξετασθεί από τις Φορολογικές Αρχές για τις χρήσεις 2016 έως 2021, με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που θα εξετασθούν και θα οριστικοποιηθούν αυτές. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για το σκοπό αυτό.

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας.



3. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων (Άρθρο 29, παρ. 25)

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

4. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Τα πρόσφατα γεωπολιτικά γεγονότα στην Ουκρανία, οι στρατιωτικές ενέργειες από τη Ρωσία και η απάντηση των ευρωπαϊκών χωρών και των Ηνωμένων Πολιτειών με τη μορφή οικονομικών κυρώσεων, επηρεάζουν τις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα. Αν και η Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας δεν έχει έκθεση προς την Ουκρανία και τη Ρωσία, επηρεάζεται έμμεσα όμως από την άνοδο των τιμών του ηλεκτρικού ρεύματος και συνεπακόλουθα των τιμών των λοιπών αγαθών που χρειάζεται η οντότητα. Η Αλεξάνδρεια Ζώνη Καινοτομίας παρακολουθεί τις εξελίξεις στην Ουκρανία και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες.

Ο αντίκτυπος της επιδημίας COVID-19 συνεχίστηκε στη χρήση 2021 καθώς και στη χρήση 2022. Η σταδιακή αποκλιμάκωση της πανδημίας που παρατηρείται στη χρήση 2022 αναμένεται να οδηγήσει σε αύξηση του κύκλου εργασιών της Αλεξάνδρειας Ζώνης Καινοτομίας από τις ήδη υπάρχουσες δράσεις της αλλά και από νέες δράσεις οι οποίες αναμένεται αν υλοποιηθούν.

Θεσσαλονίκη, 29 Ιουνίου 2022

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ

ΛΟΥΦΑΚΗΣ
ΚΥΡΙΑΚΟΣ

Α.Δ.Τ. ΑΜ 545538

ΜΕΛΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΙΩΑΝΝΗΣ
ΧΑΤΖΗΔΗΜΗΤΡΙΟΥ

Α.Δ.Τ. ΑΑ 270160

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΛΕΙΒΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΑΡ. ΑΔ. 58873 - Α ΤΑΞΗΣ

