

# Prima

PARK SA

**SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**GRUPY KAPITAŁOWEJ**

**PRIMA PARK S.A.**

**dawniej (Kleba Invest S.A)**

za rok kończący się 31 grudnia 2017 roku

Gdynia, październik 2018

## Spis treści

I.	INFORMACJE OGÓLNE.....	3
	1. Informacje o Spółce.....	3
	2. Informacje o Grupie Kapitałowej.....	4
	3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym.....	7
	4. Kontynuacja działalności.....	7
	5. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości .....	7
II.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....	11
	1. Skonsolidowany Bilans na dzień 31 grudnia 2017 roku .....	11
	2. Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat na dzień 31 grudnia 2017r.....	16
	3. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym na dzień 31 grudnia 2017 roku .....	18
	4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	20
III.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....	22

## I. INFORMACJE OGÓLNE

### 1. Informacje o Spółce

Nazwa Spółki:	Prima Park Spółka Akcyjna
Adres siedziby:	ul. Jana z Kolna 4/6 81-348 Gdynia (Siedziba do dnia 31.12.2017 r ul. Kartuska 58 Borkowo, 83-330 Żukowo)
Organ rejestrujący:	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000480757
Forma prawna:	Spółka prawa handlowego
REGON:	193049114
NIP:	5891818755
Czas trwania Spółki:	Spółka została założona na czas nieokreślony

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest:

- Działalność Holdingów Finansowych

Organy Spółki:

#### **RADA NADZORCZA**

Bartłomiej Węglewski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Halina Kleba – Członek Rady Nadzorczej

Sławomir Ryczkowski – Członek Rady Nadzorczej

Krzysztof Kochanowski – Członek Rady Nadzorczej

#### **ZARZĄD**

Krystian Dejk – Prezes Zarządu

## 2. Informacje o Grupie Kapitałowej

**Grupa Kapitałowa Prima Park S.A.** składa się z podmiotu dominującego i spółek celowych powołanych do realizacji projektów. Prima Park S.A. jest spółką holdingową realizującą poszczególne projekty w formule spółek celowych (SPV), w których posiada 100% udziałów. Na dzień bilansowy, Spółka dominująca posiada szesnaście zależnych w celu realizacji projektów inwestycyjnych.

Firma	KI Projekt 3
Forma prawna	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
Siedziba, adres	ul. Jana z Kolna 4/6, 81-348 Gdynia
Numer telefonu	+48 58 674 34 34
Numer faksu	+48 58 674 92 52
Adres strony internetowej	www.primapark.pl, primapark.eu
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@klebainvest.pl
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	<b>478157</b>
REGON	<b>221957400</b>
NIP	<b>5882401493</b>

KI Projekt 3 Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną dla realizacji projektu inwestycyjnego w Chwaszczynie (gmina Żukowo, powiat kartuski). Spółka aktualnie prowadzi działalność operacyjną polegającą na wynajmie powierzchni handlowych

Firma	KI Projekt 4
Forma prawna	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
Siedziba, adres	ul. Jana z Kolna 4/6, 81-348 Gdynia
Numer telefonu	+48 58 674 34 34
Numer faksu	+48 58 674 92 52
Adres strony internetowej	www.primapark.pl, primapark.eu
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@klebainvest.pl
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

<b>KRS</b>	<b>480233</b>
<b>REGON</b>	<b>221970049</b>
<b>NIP</b>	<b>5882401487</b>

KI Projekt 4 Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości położonej w Tczewie.

<b>Firma</b>	<b>KI Projekt 5</b>
<b>Forma prawna</b>	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby</b>	Polska
<b>Siedziba, adres</b>	ul. Jana z Kolna 4/6, 81-348 Gdynia
<b>Numer telefonu</b>	+48 58 674 34 34
<b>Numer faksu</b>	+48 58 674 92 52
<b>Adres strony internetowej</b>	www.primapark.pl, primapark.eu
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	sekretariat@klebainvest.pl
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>KRS</b>	<b>479932</b>
<b>REGON</b>	<b>221980906</b>
<b>NIP</b>	<b>5882401665</b>

KI Projekt 5 Sp. z o.o. w 2016 r zrealizowała inwestycję w Białogardzie. Obecnie nie realizuje żadnego procesu inwestycyjnego.

<b>Firma</b>	<b>KI Sześć</b>
<b>Forma prawna</b>	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby</b>	Polska
<b>Siedziba, adres</b>	ul. Jana z Kolna 4/6, 81-348 Gdynia
<b>Numer telefonu</b>	+48 58 674 34 34
<b>Numer faksu</b>	+48 58 674 92 52
<b>Adres strony internetowej</b>	www.primapark.pl, primapark.eu
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	sekretariat@klebainvest.pl
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>KRS</b>	<b>494981</b>
<b>REGON</b>	<b>222020640</b>
<b>NIP</b>	<b>5882402593</b>

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

KI Sześć Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną dla realizacji Parku Handlowego Prima w Słupsku.

<b>Firma</b>	<b>KI Siedem</b>
<b>Forma prawna</b>	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby</b>	Polska
<b>Siedziba, adres</b>	ul. Jana z Kolna 4/6, 81-348 Gdynia
<b>Numer telefonu</b>	+48 58 674 34 34
<b>Numer faksu</b>	+48 58 674 92 52
<b>Adres strony internetowej</b>	www.primapark.pl, primapark.eu
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	sekretariat@klebainvest.pl
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>KRS</b>	<b>494962</b>
<b>REGON</b>	<b>22202657</b>
<b>NIP</b>	<b>5882402601</b>

KI Siedem Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną dla realizacji projektu „Prima Park” w Olsztynku.

<b>Firma</b>	<b>Prima Park Lubań</b>
<b>Forma prawna</b>	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby</b>	Polska
<b>Siedziba, adres</b>	ul. Jana z Kolna 4/6, 81-348 Gdynia
<b>Numer telefonu</b>	+48 58 674 34 34
<b>Numer faksu</b>	+48 58 674 92 52
<b>Adres strony internetowej</b>	www.primapark.pl, primapark.eu
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	sekretariat@klebainvest.pl
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>KRS</b>	<b>511895</b>
<b>REGON</b>	<b>222095810</b>
<b>NIP</b>	<b>5882404600</b>

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

Prima Park Lubań Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną dla realizacji projektu inwestycyjnego w Rawiczu.

<b>Firma</b>	<b>Prima Park 4</b>
<b>Forma prawna</b>	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby</b>	Polska
<b>Siedziba, adres</b>	ul. Jana z Kolna 4/6, 81-348 Gdynia
<b>Numer telefonu</b>	+48 58 674 34 34
<b>Numer faksu</b>	+48 58 674 92 52
<b>Adres strony internetowej</b>	www.primapark.pl, primapark.eu
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	sekretariat@klebainvest.pl
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>KRS</b>	<b>494888</b>
<b>REGON</b>	<b>222020634</b>
<b>NIP</b>	<b>5882402564</b>

Prima Park 5 Sp. z o.o. jest spółką celową

<b>Firma</b>	<b>Prima Park 5</b>
<b>Forma prawna</b>	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby</b>	Polska
<b>Siedziba, adres</b>	ul. Jana z Kolna 4/6, 81-348 Gdynia
<b>Numer telefonu</b>	+48 58 674 34 34
<b>Numer faksu</b>	+48 58 674 92 52
<b>Adres strony internetowej</b>	www.primapark.pl, primapark.eu
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	sekretariat@klebainvest.pl
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>KRS</b>	<b>575317</b>
<b>REGON</b>	<b>362511421</b>
<b>NIP</b>	<b>5892019329</b>

Spółka Prima Park 5 nabyła umową przedwstępną nieruchomości w Siechnicach. Warunkiem przeniesienia własności nieruchomości jest uzyskanie pozwolenia na budowę przez sprzedających.

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

<b>.Firma</b>	<b>Prima Park Warszawa</b>
<b>Forma prawna</b>	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby</b>	Polska
<b>Siedziba, adres</b>	ul. Jana z Kolna 4/6, 81-348 Gdynia
<b>Numer telefonu</b>	+48 58 674 34 34
<b>Numer faksu</b>	+48 58 674 92 52
<b>Adres strony internetowej</b>	www.primapark.pl, primapark.eu
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	sekretariat@klebainvest.pl
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>KRS</b>	<b>575324</b>
<b>REGON</b>	<b>362511467</b>
<b>NIP</b>	<b>5892019335</b>

Prima Park Warszawa jest spółką oddelegowaną do realizacji inwestycji w Gdańsku przy ul. Guderskiego.

<b>Firma</b>	<b>Prima Park Kutno</b>
<b>Forma prawna</b>	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby</b>	Polska
<b>Siedziba, adres</b>	ul. Jana z Kolna 4/6, 81-348 Gdynia
<b>Numer telefonu</b>	+48 58 674 34 34
<b>Numer faksu</b>	+48 58 674 92 52
<b>Adres strony internetowej</b>	www.primapark.pl, primapark.eu
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	sekretariat@klebainvest.pl
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>KRS</b>	<b>575324</b>
<b>REGON</b>	<b>362511467</b>
<b>NIP</b>	<b>5892019335</b>

Spółka Prima Park Kutno w 2017 r. prowadziła działalność operacyjną polegającą na wynajmie powierzchni handlowo – usługowych.

<b>Firma</b>	<b>Prima Park 6</b>
<b>Forma prawna</b>	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby</b>	Polska
<b>Siedziba, adres</b>	ul. Jana z Kolna 4/6, 81-348 Gdynia



Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

<b>Numer telefonu</b>	+48 58 674 34 34
<b>Numer faksu</b>	+48 58 674 92 52
<b>Adres strony internetowej</b>	www.primapark.pl, primapark.eu
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	sekretariat@klebainvest.pl
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>KRS</b>	<b>619858</b>
<b>REGON</b>	<b>364548799</b>
<b>NIP</b>	<b>5892024678</b>

Spółka Prima Park 6 jest spółką oddelegowaną do realizacji inwestycji w Kwidzynie

<b>Firma</b>	<b>KI Dziewięć</b>
<b>Forma prawna</b>	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby</b>	Polska
<b>Siedziba, adres</b>	ul. Jana z Kolna 4/6, 81-348 Gdynia
<b>Numer telefonu</b>	+48 58 674 34 34
<b>Numer faksu</b>	+48 58 674 92 52
<b>Adres strony internetowej</b>	www.primapark.pl, primapark.eu
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	sekretariat@klebainvest.pl
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>KRS</b>	<b>619803</b>
<b>REGON</b>	<b>364549540</b>
<b>NIP</b>	<b>5892024721</b>

Spółka KI Dziewięć w 2017 realizowała proces inwestycyjny w Starej Kiszewie.

<b>Firma</b>	<b>KI Dziesięć</b>
<b>Forma prawna</b>	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby</b>	Polska
<b>Siedziba, adres</b>	ul. Jana z Kolna 4/6, 81-348 Gdynia
<b>Numer telefonu</b>	+48 58 674 34 34
<b>Numer faksu</b>	+48 58 674 92 52
<b>Adres strony internetowej</b>	www.primapark.pl, primapark.eu
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	sekretariat@klebainvest.pl

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>KRS</b>	<b>619811</b>
<b>REGON</b>	<b>364548693</b>
<b>NIP</b>	<b>5892024709</b>

Spółka KI Dziesięć jest spółką oddelegowaną do realizacji inwestycji w Kutnie

<b>Firma</b>	<b>KI Jedenaście</b>
<b>Forma prawna</b>	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby</b>	Polska
<b>Siedziba, adres</b>	ul. Kartuska 58, 83-330 Borkowo
<b>Numer telefonu</b>	+48 58 674 34 34
<b>Numer faksu</b>	+48 58 674 92 52
<b>Adres strony internetowej</b>	www.primapark.pl, primapark.eu
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	sekretariat@klebainvest.pl
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>KRS</b>	<b>619804</b>
<b>REGON</b>	<b>364549280</b>
<b>NIP</b>	<b>5892024715</b>

Spółka KI Jedenaście jest spółką oddelegowaną do realizacji inwestycji w Parczewie

<b>Firma</b>	<b>KI Dwanaście</b>
<b>Forma prawna</b>	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby</b>	Polska
<b>Siedziba, adres</b>	ul. Jana z Kolna 4/6, 81-348 Gdynia
<b>Numer telefonu</b>	+48 58 674 34 34
<b>Numer faksu</b>	+48 58 674 92 52
<b>Adres strony internetowej</b>	www.primapark.pl, primapark.eu
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	sekretariat@klebainvest.pl
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>KRS</b>	<b>619812</b>
<b>REGON</b>	<b>364548629</b>
<b>NIP</b>	<b>5892024690</b>

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

---

Spółka KI Dwanaście w 2017 r nie realizowała żadnego procesu inwestycyjnego

Firma	KI Trzynaście
Forma prawna	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
Siedziba, adres	ul. Jana z Kolna 4/6, 81-348 Gdynia
Numer telefonu	+48 58 674 34 34
Numer faksu	+48 58 674 92 52
Adres strony internetowej	www.primapark.pl, primapark.eu
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@klebainvest.pl
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	619805
REGON	364548517
NIP	5892024684

Spółka KI Trzynaście w 2017 roku nie realizowała żadnego procesu inwestycyjnego.

**Wittman Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.** z siedzibą w Bojanie wpisanej do rejestru przedsiębiorców 18 maja 2012 roku pod nr KRS 0000421354 z kapitałem zakładowym 50 000,00 zł opłaconym w całości, w której Emitent jest komplementariuszem. Wittman Sp. z o.o. S.K.A. do dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego nie podjęła działalności. Akcjonariusze Wittman Sp. z o.o. S.K.A. podjęli uchwałę w sprawie likwidacji spółki

### 3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe została sporządzone za rok obrachunkowy kończący się w dniu 31 grudnia 2017 roku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2009 r. nr 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami) o rachunkowości zwanej dalej ustawą o rachunkowości.

#### **4. Wskazanie sporządzenia sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki w dającej się przewidzieć przyszłości**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę dominującą oraz Spółki zależne, w dającej się przewidzieć przyszłości obejmującej okres nie krótszy niż 1 rok od dnia bilansowego, w niezmnieszonym istotnie zakresie. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności spółki. Obecnie jednostka dominująca jest w trakcie restrukturyzacji z planem naprawczym zakładającym kontynuowanie działalności.

#### **5. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, metod wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.**

Zasady rachunkowości przyjęte do sporządzenia sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku ( Dz. U. z 2009 r. nr 152 poz. 1223 z póź. zm.) zwaną dalej ustawą oraz z przyjętymi do stosowania Zasadami (polityką) rachunkowości Spółki.

a. Wartości niematerialne i prawne.

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia,

b. Rzeczowe aktywa trwałe.

Rzeczowe aktywa trwałe ujęte zostały rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby spółki.

Wartość początkowa środków trwałych pomniejszona została o odpisy amortyzacyjne.

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

---

Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu użyteczności środków trwałych i odzwierciedlają faktyczne zużycie środków trwałych, amortyzowane są metodą liniową zgodnie z wykazem rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiących załącznik do ustawy podatkowej. W ewidencji środki trwałe przyjęto środki o wartości jednostkowej powyżej 3.500,00 zł

- c. Środki trwałe w budowie ujmowane są wg ceny zakupu,
- d. Zapasy: materiały i towary są ujmowane w cenach zakupu i rozchody rozliczane metodą FIFO.  
Zaliczki na dostawy – ujmuje się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności.
- e. Rozrachunki na dzień bilansowy wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty.
- f. Zobowiązania: na dzień powstania zobowiązania wycenia się wg wartości nominalnej, na dzień bilansowy wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty.
- g. Środki pieniężne wycenia się wg wartości nominalnej.
- h. Różnice kursowe w ciągu roku wycenia się wg cen rzeczywistych kursów kupna i sprzedaży oraz średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego zdarzenie gospodarcze, na dzień bilansowy wg średniego kursu NBP
- i. Kapitał własny na dzień bilansowy wykazany jest w wysokości określonej w umowie.
- j. Inwestycje długoterminowe to aktywa posiadane przez jednostkę w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz posiadane przez nią w celu osiągnięcia tych korzyści.
- k. Rezerwy wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wiarygodnie uzasadnionej i oszacowanej wartości.
- l. Kapitały własne Spółki wycenia się w wartości nominalnej, ujmując je w księgach rachunkowych według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa lub statutem Spółki.

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

---

Kapitał akcyjny wykazuje się w wartości ustalonej w statucie/umowie Spółki wpisanej do KRS. Zadeklarowane lecz nie wniesione wkłady ujmuje się jako należne wpłaty na rzecz kapitału podstawowego.

- m. Pomiar wyniku finansowego: Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariancie porównawczym.
- n. Przychody ze sprzedaży wyrobów, towarów, materiałów i usług. Przychody te ujmuje się, jeżeli kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób, istnieje prawdopodobieństwo, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz wszystkie współmierne koszty można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody obejmują kwoty otrzymane i należne z tytułu dostarczonych nabywcom zapasów i usług, pomniejszone o rabaty z tytułu dostaw i usług oraz podatek od towarów i usług (VAT), podatek akcyzowy i opłatę paliwową. Wartość przychodów ustala się według wartości godziwej zapłaty otrzymanej bądź należnej.
- o. Koszty. Do kosztów (w ramach podstawowej działalności operacyjnej) zalicza się koszty, które dotyczą działalności zasadniczej, tj. działalności, do prowadzenia której Spółka została powołana, które są powtarzalne i nie mają charakteru incydentalnego. Spółka ujmuje koszty zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożności.  
Ewidencja kosztów jest prowadzona na kontach układu 4.
- p. Pozostałe przychody oraz koszty operacyjne. Do pozostałych przychodów operacyjnych zalicza się przychody operacyjne, które w szczególności obejmują zysk z likwidacji i sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych, nadwyżki składników majątku, rozwiązanie odpisów na należności i niektórych rezerw na zobowiązania, odszkodowania, przychody z tytułu wyceny i zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.  
Do pozostałych kosztów operacyjnych zalicza się koszty operacyjne, które w szczególności obejmują stratę z tytułu likwidacji i sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych, niedobory składników majątku, kary umowne, odpisy aktualizujące aktywa (z wyjątkiem tych, które są ujmowane w kosztach finansowych).
- q. Przychody i koszty finansowe. Do przychodów z operacji finansowych zalicza się w szczególności zysk ze sprzedaży udziałów, akcji i innych papierów wartościowych, otrzymanych dywidend, uzyskanych odsetek z oprocentowania środków pieniężnych

## Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017 roku

---

na rachunkach bankowych, lokat terminowych, udzielonych pożyczek, wzrostu wartości aktywów finansowych oraz z dodatnich różnic kursowych. Przychody z tytułu dywidend ujmuje się w momencie ustalenia praw do ich utrzymania.

Do kosztów operacji finansowych zalicza się w szczególności stratę ze sprzedaży udziałów, akcji i papierów wartościowych oraz koszty z tą sprzedażą związane, koszty spowodowane utratą wartości aktywów finansowych, takich jako akcje, papiery wartościowe i odsetki, ujmuje się różnice kursowe, odsetki od obligacji własnych (o ile nie są bezpośrednio związane z realizowanymi przez Spółkę zależne inwestycjami) i innych papierów wartościowych, prowizje od kredytów, pożyczek, koszty odsetek.

r. **Opodatkowanie.**

Bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych są naliczane zgodnie z polskimi przepisami podatkowymi.

Podatek dochodowy obliczany jest od zysku brutto z uwzględnieniem podatku odroczonego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego oblicza się z użyciem obowiązujących stawek podatku przewidywanych na przyszłe lata, w których oczekuje się, że przejściowe różnice zostaną realizowane.

## II. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

### 1.

	Nazwa	31-12-2016	2017-12-31
-	AKTYWA	<b>72 934 117,04</b>	<b>38 754 772,16</b>
A	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>38 781 510,70</b>	<b>28 413 661,54</b>
I	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>6 677,76</b>	<b>6 677,76</b>
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	6 677,76	6 677,76
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>32 502 204,95</b>	<b>27 323 983,02</b>
1	Środki trwałe	32 502 204,95	27 323 983,02
a	grunty (w tym prawo użytkowania wiecz. gruntu)	6 444 896,74	5 718 097,00
b	bud., lok., prawa do lok. i ob. inż. ląd. i wodn.	24 210 987,65	21 253 295,60
c	urządzenia techniczne i maszyny	13 644,22	10 454,63
d	środki transportu	1 345 664,70	342 135,79
e	inne środki trwałe	487 011,64	0,00
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>3 177,07</b>
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Od poz. jedn., w których jedn. pos. zaangaż. w kap.	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	<b>0,00</b>	<b>3 177,07</b>
IV	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>5 656 141,69</b>	<b>1 076 703,69</b>
1	Nieruchomości	5 642 638,00	969 000,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	13 503,69	107 703,69
a	w jednostkach powiązanych:	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b	w poz. jedn., w których jedn. pos. zaangaż. w kap.	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00



Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

c	w pozostałych jednostkach:	13 503,69	107 703,69
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	94 000,00
-	udzielone pożyczki	<b>13 503,69</b>	13 703,69
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	<b>0,00</b>	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>616 486,30</b>	<b>3 120,00</b>
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	616 486,30	3 120,00
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>34 152 606,34</b>	<b>10 341 110,62</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>22 234 163,97</b>	<b>5 575 542,60</b>
1	Materiały	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00
4	Towary	21 090 989,97	5 249 412,58
5	Zaliczki na dostawy i usługi	1 143 174,00	326 130,02
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>9 216 149,65</b>	<b>4 001 602,50</b>
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	1,20
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	1,20
2	Nal. od jedn., w których jedn. pos. zaangaż. w kap.	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	9 216 149,65	4 001 601,30
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 370 093,89	1 190 641,62
-	do 12 miesięcy	3 370 093,89	1 190 641,62
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	z tyt. pod., dot., ceł, ubezpie. in. tyt. publ.-praw	3 583 573,56	1 013 167,29
c	inne	2 112 514,94	1 647 825,13
d	dochodzone na drodze sądowej	149 967,26	149 967,26
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>543 279,32</b>	<b>29 988,88</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	543 279,32	29 988,88
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<b>b</b>	<b>w pozostałych jednostkach</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<b>c</b>	<b>środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	<b>543 279,32</b>	<b>29 988,88</b>
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	483 279,32	29 988,88
-	inne środki pieniężne	60 000,00	0,00
-	inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
<b>2</b>	<b>Inne inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 159 013,40</b>	<b>733 976,64</b>
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
-	<b>Aktywa razem</b>	<b>72 934 117,04</b>	<b>38 754 772,16</b>

	<b>Nazwa</b>	<b>42 735,00</b>	<b>2016-12-31</b>
-	<b>PASYWA</b>	<b>72 934 117,04</b>	<b>38 754 772,16</b>
<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>22 437 292,68</b>	<b>-24 406 198,29</b>
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>1 158 161,40</b>	<b>1 158 161,40</b>
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>18 777 225,99</b>	<b>23 988 503,61</b>
1	Kapitał (fundusz) zapasowy	18 777 225,99	23 988 503,61
2	nadw. wart. sprz. nad wart. nom. udz. (akcji)	8 563 206,60	8 563 206,60
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
2	z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
2	tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
3	na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>-2 051 083,64</b>	<b>-2 789 600,47</b>
<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>4 552 988,93</b>	<b>-46 763 262,83</b>
<b>VII</b>	<b>Odpisy z zysku netto w roku obrot. (wielk. ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>50 496 824,36</b>	<b>63 160 970,45</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>1 372 592,00</b>	<b>824 293,63</b>
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 372 592,00	824 293,63

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
a	długoterminowa	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
b	krótkoterminowa	0,00	<b>0,00</b>
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>29 358 044,91</b>	<b>32 242 834,40</b>
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wobec jedn., w których jedn. pos. zaangaż. w kap.	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	29 358 044,91	32 242 834,40
a	kredyty i pożyczki	12 583 217,23	8 522 258,01
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 480 000,00	14 515 000,00
c	inne zobowiązania finansowe	10 293 747,68	9 202 876,39
d	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e	inne	1 080,00	2 700,00
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>19 606 843,62</b>	<b>12 560 234,40</b>
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	6,62	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6,62	0,00
-	do 12 miesięcy	6,62	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
2	Zob. wobec jedn., w kt. jedn. pos. zaangaż. w kap.	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	19 606 837,00	12 560 234,40
a	kredyty i pożyczki	5 690 934,77	1 502 568,57
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5 512 996,90	3 065 675,88
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 003 083,75	4 523 194,90
-	do 12 miesięcy	2 003 083,75	4 523 194,90
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	5 002 221,74	219 765,16
f	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g	z tyt. pod., ceł, ubezpiec. innych tyt. publ.-praw.	318 337,59	1 178 415,86
h	z tytułu wynagrodzeń	33 991,48	17 833,18
i	inne	1 045 270,77	2 052 780,85

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

4	Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>159 343,83</b>	<b>17 533 608,02</b>
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	159 343,83	17 533 608,02
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	159 343,83	17 533 608,02
-	<b>Pasywa razem</b>	<b>72 934 117,04</b>	<b>38 754 772,16</b>

## 2. Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Segment	Nazwa	ROK 2016	ROK 2017
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>32 552 091,95</b>	<b>5 364 225,84</b>
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 487 774,22	3 364 225,84
II	Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj)	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jed	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	30 064 317,73	2 000 000,00
V	w tym od jednostek powiązanych	6 566 424,00	147 200,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>33 013 353,85</b>	<b>9 620 614,02</b>
I	Amortyzacja	740 189,12	1 060 777,84
II	Zużycie materiałów i energii	263 489,22	240 926,11
III	Usługi obce	2 040 422,84	1 362 590,78
IV	Podatki i opłaty, w tym:	283 535,20	287 863,31
a	Podatki i opłaty	283 535,20	287 863,31
b	podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	619 997,00	703 532,20
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	92 973,09	116 785,98
a	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	92 973,09	116 785,98
b	emerytalne	0,00	0,00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	200 462,49	150 730,56
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	28 772 284,89	5 697 407,24
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-461 261,90</b>	<b>-4 256 388,18</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>8 716 994,02</b>	<b>2 883 378,30</b>
I	Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwał.	4 378 219,93	-15 657,84
II	Dotacje	0,00	0,00

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 785 000,00	1 920 592,46
IV	Inne przychody operacyjne	2 553 774,09	978 443,68
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 145 359,58</b>	<b>44 039 781,30</b>
I	Strata z tyt. rozch. niefinansowych aktywów trwał.	0,00	1 871 123,55
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	40 173 345,02
III	Inne koszty operacyjne	1 145 359,58	1 995 312,73
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>7 110 372,54</b>	<b>-45 412 791,18</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>2 405 727,66</b>	<b>318 832,50</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
b	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
-	w których jedn. posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
c	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
-	od jednostek pozostałych	0,00	0,00
-	w których jedn. posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	5 955,30	313 423,12
a	Odsetki	5 955,30	313 423,12
b	od jednostek powiązanych	61,31	309 591,92
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	2 387 586,00	0,00
a	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	2 387 586,00	0,00
b	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V	Inne	12 186,36	5 409,38
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>3 711 961,27</b>	<b>2 217 602,52</b>
I	Odsetki, w tym:	1 173 553,51	2 180 102,52
a	Odsetki	1 173 553,51	2 180 102,52
b	dla jednostek powiązanych	24 235,89	146 057,15
II	Strata z tyt. rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
b	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	2 229 433,29	0,00
IV	Inne	308 974,47	37 500,00
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>5 804 138,93</b>	<b>-47 311 561,20</b>
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>1 251 150,00</b>	<b>-548 298,37</b>
<b>K</b>	<b>Pozostałe obow. zmniejszenia zysku (zwiąk.straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I - J - K)</b>	<b>4 552 988,93</b>	<b>-46 763 262,83</b>

**3. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym na dzień 31 grudnia 2017 roku.**

		od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2017 do 31.12.2017
	<b>Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym</b>		
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>19 823 929,88</b>	<b>22 437 292,68</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>19 823 929,88</b>	<b>22 437 292,68</b>
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>1 127 887,40</b>	<b>1 158 161,40</b>
<b>1.1.</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>	<b>30 274,00</b>	<b>0,00</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	30 274,00	0,00
	- wydania udziałów (emisji akcji)	30 274,00	
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- umorzenia udziałów (akcji)		
	-		
<b>1.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>1 158 161,40</b>	<b>1 158 161,40</b>
<b>2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>15 427 558,53</b>	<b>18 777 225,99</b>
<b>2.1.</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>	<b>3 349 667,46</b>	<b>5 211 277,62</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	3 393 466,46	5 252 226,59
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	1 332 056,00	
	- podziału zysku (ustawowo)	2 061 410,46	5 252 226,59
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	43 799,00	40 948,97
	- pokrycia straty		
	- kosztów obsługi akcji	43 799,00	40 948,97
<b>2.2.</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>18 777 225,99</b>	<b>23 988 503,61</b>
<b>3.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	<b>4 698 493,47</b>	<b>0,00</b>

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

<b>3.1.</b>	<b>Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>	<b>-4 698 493,47</b>	<b>0,00</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	4 698 493,47	0,00
	- zbycia środków trwałych		
	- zbycie inwestycji	4 698 493,47	
<b>3.2.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>		
<b>4.1.</b>	<b>Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
<b>4.2.</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-1 448 819,37</b>	<b>2 501 905,29</b>
<b>5.1.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>2 061 410,46</b>	<b>5 252 226,59</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
<b>5.2.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>2 061 410,46</b>	<b>5 252 226,59</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	2 061 410,46	5 252 226,59
	- podział zysku	2 061 410,46	5 252 226,59
<b>5.3.</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5.4.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>3 510 229,83</b>	<b>2 750 321,30</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		289 260,17
<b>5.5.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>3 510 229,83</b>	<b>3 039 581,47</b>
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 459 146,19	249 981,00
	-	1 459 146,19	249 981,00
<b>5.6.</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>2 051 083,64</b>	<b>2 789 600,47</b>
<b>5.7.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-2 051 083,64</b>	<b>-2 789 600,47</b>
<b>6.</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>4 552 988,93</b>	<b>-46 763 262,83</b>
	a) zysk netto	4 552 988,93	
	b) strata netto		46 763 262,83

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

	c) odpisy z zysku		
<b>II.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>22 437 292,68</b>	<b>-24 406 198,29</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>22 437 292,68</b>	<b>-24 406 198,29</b>

#### 4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.

POZYCJE RACHUNKU PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH		01-01-2016 do 31-12-2016	01-01-2017 do 31-12-2017
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>4 552 988,93</b>	<b>-46 763 262,83</b>
<b>II.</b>	<b>Korekty razem:</b>	<b>25 466 038,45</b>	<b>43 227 978,03</b>
1	Amortyzacja	740 189,12	1 060 777,84
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		1 948 426,64
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5	Zmiana stanu rezerw	646 657,00	-926 930,00
6	Zmiana stanu zapasów	19 964 613,92	16 491 888,76
7	Zmiana stanu należności	3 683 381,21	5 061 542,29
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 384 526,49	-379 879,06
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 953 329,29	19 722 159,15
10	Inne korekty	0,00	249 992,41
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>30 019 027,38</b>	<b>-3 535 284,80</b>
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>7 000 095,69</b>	<b>7 110 352,31</b>
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	4 221 521,11
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 820 498,39	2 885 000,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	5 179 597,30	3 831,20
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	5 179 597,30	3 831,20
-	zbycie aktywów finansowych	5 000,00	
-	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
-	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	194 000,00	
-	odsetki		3 831,20
-	inne wpływy z aktywów finansowych	4 980 597,30	
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>30 588 031,85</b>	<b>800 634,40</b>



Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	30 496 031,85	706 434,40
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3	Na aktywa finansowe, w tym:	92 000,00	94 200,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	92 000,00	94 200,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	94 000,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe	92 000,00	200,00
4	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-23 587 936,16</b>	<b>6 309 717,91</b>
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>51 805 471,36</b>	<b>18 125 758,32</b>
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	1 362 330,00	
2	Kredyty i pożyczki	25 824 270,90	6 442 755,22
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	11 992 996,90	11 683 003,10
4	Inne wpływy finansowe	12 625 873,56	
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>58 760 043,97</b>	<b>23 677 414,16</b>
1	Nabycie akcji (udziałów) własnych	0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	43 799,00	40 948,97
4	Splata kredytów i pożyczek	36 615 268,96	14 692 080,64
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	17 142 000,00	6 327 000,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	3 157 764,82	665 126,68
8	Odsetki	0,00	1 952 257,87
9	Inne wydatki finansowe	1 801 211,19	
IV.	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-6 954 572,61</b>	<b>-5 551 655,84</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto (AIII +/- BIII +/- CIII)</b>	<b>-523 481,39</b>	<b>-2 777 222,73</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>-523 481,39</b>	<b>-513 290,44</b>
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>1 066 760,71</b>	<b>543 279,32</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec roku obrotowego (D +/- F), w tym</b>	<b>543 279,32</b>	<b>-2 233 943,41</b>
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

### III. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

#### 1. Szczegółowy zakres zmian środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych.

W roku obrachunkowym kończącym się 31 grudnia 2017 roku, Grupa Kapitałowa nie poniosła nakładów finansowe na zakup środków trwałych oraz inwestycje długoterminowe.

W analizowanym roku obrachunkowym Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących na rzeczowe aktywa trwałe z tytułu trwałej utraty przydatności.

Wyszczególnienie	Środki trwałe – Grunty	Środki trwałe – Budynki i budowle	Środki trwałe – Maszyny i urządzenia techniczne	Środki trwałe - środki transportu	Środki trwałe - Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu:	6 444 896,74	24 458 683,66	657 428,88	2 107 442,11	0,00	33 668 451,39
- Zwiększenia z tytułu zakupu i wytworzenia we własnym zakresie	0,00	688 118,40	21 831,00	1 032,52	0,00	710 981,92
- Zmniejszenia z tytułu sprzedaży bądź likwidacji	726 799,74	3 104 045,32	641 950,80	755031,47	0,00	5 227 827,33
Wartość brutto na koniec okresu:	5 718 097,00	22 042 756,74	37 309,08	1351378,12	0,00	29 151 605,98
Umorzenie na początek okresu:	0,00	247 696,01	156 773,02	761 777,41	0,00	1 166 246,44
- Amortyzacja za okres	0,00	654 832,53	67 076,11	364 273,29	0,00	1 086 181,93
- Zmniejszenia z tytułu sprzedaży bądź likwidacji	0,00	113 067,39	196 994,68	114 743,33	0,00	424 805,40
Umorzenie na koniec okresu:	0,00	789 461,15	26 854,45	1 011 307,37	0,00	1 827 622,97
Wartość netto na początek okresu:	6 444 896,74	24 210 987,65	500 655,86	1 345 664,70	0,00	32 502 204,95
Wartość netto na koniec okresu:	5 718 097,00	21 253 295,59	10 454,63	342135,78	0,00	27 323 983,00

#### 2. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez Grupę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Grupa na dzień 31 grudnia 2017 roku dokonywała odpisów amortyzacyjnych z tytułu umowy leasingu ( KI projekt 3 Sp. z.o.o)

### 3. Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty

Grupa Kapitałowa w roku obrachunkowym 2017 wykazała stratę netto w wysokości 46 763 262,83 zł którą planuje pokryć z zysku wypracowanego w latach następnych.

### 4. Instrumenty finansowe

	31.12.2016	31.12.2017
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu		
<b>Środki pieniężne</b>	543 279,32	- 2 263 932,29
Należności i pożyczki udzielone		
<b>Należności handlowe oraz pozostałe należności</b>	9 216 149,65	4 001 602,50
<b>Udzielone pożyczki krótkoterminowe</b>		
<b>Udzielone pożyczki długoterminowe</b>	13 503,69	13 503,69
Zobowiązania finansowe		
<b>Kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	12 583 217,23	8 522 258,01
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>	6 480 000,00	14 515 000,00
<b>Kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	5 690 934,77	1 502 568,57
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>	5 512 996,90	3 065 675,88
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	18 684 235,94	12 560 234,40

### 5. Dywidenda na akcję

W analizowanym okresie, zarówno Spółka dominująca jak i Spółki zależne nie wypłacały dywidend.

## 6. Pozycje warunkowe

Pozycje warunkowe w Grupie nie wystąpiły.

## 7. Wycena instrumentów finansowych według wartości godziwej

Na podstawie przeprowadzonych analiz Grupa oceniła, że wartość bilansowa poszczególnych instrumentów finansowych prezentowanych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest zbliżona do wartości godziwej tych instrumentów.

## 8. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Dnia 28.05.2018 r mija termin wykupu obligacji serii U o łącznej wartości nominalnej 6 mln zł Spółka Prima Park S.A ( spółka dominująca) ze względu na trudną sytuacją finansową spółki nie będzie w stanie wykupić w. w obligacji.

Po dniu bilansowym dokonano sprzedaży następujących nieruchomości:

- Prima Park Lubań SP z o .o. – nieruchomość w Rawiczu
- Prima Park Warszawa Sp. z o.o. – nieruchomość w Gdańsku
- KI Dziewięć Sp. z o.o. – sprzedaż udziałów
- KI Jedenaście Sp. z o.o. – sprzedaż udziałów
- KI Trzynaście Sp. z o.o. – sprzedaż udziałów

## 9. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

Transakcje zawierane przez Spółki Grupy Kapitałowej Prima Park S.A. z podmiotami powiązanymi mają charakter typowy, były i są zawierana na warunkach rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z prowadzenia bieżącej działalności operacyjnej.

## 10. Wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej.

W 2017 roku Członkowie Rady Nadzorczej otrzymali następujące wynagrodzenia za pełnienie swoich funkcji.

	za 2016 rok	za 2017 rok
Bartoszewicz Andrzej	4100,00	0,00
Kochanowski Krzysztof	2 400,00	0,00
Kleba Halina	10 000,00	0,00
Polański Sławomir	4 000,00	0,00
Węglewski Bartłomiej	3 000,00	0,00
Stromska Bożena	200,00	0,00
Stromski Andrzej	200,00	0,00
Ryczkowski Sławomir	200,00	0,00

W 2017 roku Członkowie Zarządu uzyskali wynagrodzenie w wysokości:

	za 2016 rok	za 2017 rok
<b>Zarząd Prima Park S.A.</b>		
Dejk Krystian	0,00	92 428,06
Wilczkowski Robert	81 667,00	0,00
<b>Zarząd KI Projekt 3 Sp. z o.o.</b>		
Dejk Krystian	0,00	6 657,00
<b>Zarząd KI Projekt 4 Sp. z o.o.</b>		
Dejk Krystian	0,00	5 706,00
<b>Zarząd KI Projekt 5 Sp. z o.o.</b>		
Dejk Krystian	0,00	6 657,00
<b>Zarząd KI Sześć Sp. z o.o.</b>		
Dejk Krystian	0,00	6 657,00
<b>Zarząd KI Siedem Sp. z o.o.</b>		
Dejk Krystian	0,00	6 657,00
<b>Zarząd Prima Park 4 Sp. z o.o.</b>		
Dejk Krystian	0,00	40 657,00

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017  
roku

---

<b>Zarząd Prima Park Lubań Sp. z o.o.</b>		
Dejk Krystian	0,00	6 657,00
<b>Zarząd Prima Park Kutno Sp. z o.o.</b>		
Dejk Krystian	0,00	4 755,00
<b>Zarząd Prima Park Warszawa Sp. z o.o.</b>		
Dejk Krystian	0,00	6 675,00
<b>Zarząd Prima Park Sześć Sp. z o. o</b>		
Dejk Krystian	0,00	6 657,00
<b>Zarząd KI 12 Sp. o.o.</b>		
Dejk Krystian	0,00	16 130,08

*Inne elementy zawarte w ustawie o rachunkowości nie występują.*

Sporządzono Gdynia, dnia 31.10.2018 r.

Sporządził:

Zatwierdził:

*Podpis osoby prowadzącej księgi*

*Podpis Kierownika Jednostki*