

**INFORMACJA DODATKOWA DO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

ZA OKRES OD 01.01.2017

DO 31.12.2017

**PRIMA PARK Spółka Akcyjna
dawniej KLEBA INVEST Spółka Akcyjna**

Gdynia , marzec 2018

I. OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd Spółki przedstawia sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31 grudnia 2017 roku, które składa się z:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 rok;
- rachunek zysków i strat za okres 01.01.2017r. do 31.12.2017r.;
- rachunek przepływów pieniężnych za okres 01.01.2017r. do 31.12.2017r.;
- zestawienie zmian w kapitale własnym na dzień 31.12.2017 r.;
- informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Do sprawozdania finansowego dołączono sprawozdanie z działalności jednostki za okres objęty sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

.....
Prezes Zarządu

II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

1. Dane jednostki:

- a. Nazwa: **PRIMA PARK S.A.** dawniej „Kleba Invest ” S.A
- b. Siedziba: 81-348 Gdynia, Jana z Kolna 4/6
(Siedziba do dnia 31.12.2017 83-330 Żukowo, Borkowo ul. Kartuska 58)
NIP: 589-181-87-55
KRS: 0000480757
- c. Podstawowy przedmiot działalności: Działalność Holdingów Finansowych
- d. Organ prowadzący rejestr: Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy KRS

2. Czas trwania Spółki: Spółka została założona na czas nieokreślony.

3. Okres objęty sprawozdaniem: od 01-01-2017 do 31-12-2017.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że w 2018 roku działalność Spółki będzie kontynuowana. W jednostce istnieją przesłanki do zaprzestania działalności w roku obrotowym 2018r.

4. Omówienie przyjętych zasad rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego:

- a. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia,
- b. Środki 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.
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.

Rachunek zysków i strat sporządzony jest w wariantcie porównawczym.

III. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

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

	Środki trwałe – Grunty	Środki trwałe - Budynki i lokale, inne środki trwałe, inwestycje w obcych obiektach	Środki trwałe - Maszyny i urządzenia techniczne	Środki trwałe w budowie i zaliczki na środki trwałe	Środki trwałe przyjęte w leasing (środki transportowe) oraz środki transportu	Razem
Wartość brutto na początek okresu:	0,00	620 334,44	37 094,44	0,00	2 107 442,11	2 764 670,49
- Zwiększenia z tytułu zakupu i wytworzenia we własnym zakresie	0,00	21 831,00	0,00		1 032,52	22 863,52
- Zmniejszenia z tytułu sprzedaży bądź likwidacji	0,00	633 350,00	8 600,80	0,00	152 674,08	794 624,88
Wartość brutto na koniec okresu:	0,00	8 815,44	28 493,64	0,00	1 955 800,55	2 869 583,19
Umorzenie na początek okresu:	0,00	133 322,80	23 450,22		761 777,4	918 550,43
- Amortyzacja za okres	0,00	63 886,52	3 189,59		364 273,29	431 349,40
-Zmniejszenia odpisów	0,00	188 393,88	8 600,80		114 743,33	311 738,01
Umorzenie na koniec okresu:	0,00	8 815,44	18 039,01	0,00	1 011 307,37	1 038 161,82
Wartość netto na początek okresu:	0,00	487 011,64	13 644,22	0,00	1 345 664,70	1 846 320,56
Wartość netto na koniec okresu:	0,00	0,00	10 454,63	0,00	944 493,18	954 947,81

Spółka dokonała odpisów aktualizujących na udziały w następujących spółkach powiązanych:

KI Projekt 4 Sp. z o. o – kwota 1 790 000,00

KI Projekt 5 Sp. z o. o- kwota 130 000,00

2. Struktura środków pieniężnych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na		Zmiany
		31-12-2016	31-12-2017	
1	Środki pieniężne w kasie	69 199,34	1 331,15	-67 868,19
2	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	3630,13	0,00	-3 630,13

3. Dane o strukturze własności kapitału zakładowego.

Kapitał podstawowy Spółki według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosił 1.158.161,40 złotych i dzielił się na 11.581.614 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Akcje zostały objęte przez następujące podmioty:

Akcjonariusze	Liczba akcji	Wartość nominalna w zł	Udział % w kapitale zakładowym
EAA CAPITAL GROUP S.a.r.l	1 296.325	129.632,50	11,19%
ANDRZEJ STROMSKI	750.000	75.000,00	6,48%
WIESŁAW KLEBA(razem z PHU Admirat)	1.155.797	115 579,70	9,98%
SŁAWOMIR RYCZKOWSKI	1.000.000	100.000,00	8,63%
HALINA KLEBA	1.308.858	130.885,80	11,30%
KONRAD WĘGLEWSKI	2.137.156	213.715,60	18,45%
KOCHANOWSKI KRZYSZTOF	652.740	65.274,00	5,64%
POZOSTALI AKCJONARIUSZE	3.280.738	328.073,80	28,33%
RAZEM	11.581.614	1.158.161,40	100,00%

Spółka Kleba Invest S.A. po dniu bilansowym nie wyemitowała nowych serii akcji.

4. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych.

Zestawienie zmian w kapitale własnym			
Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2017	Zwiększenia (+) Zmniejszenia (-)	Stan na 31.12.2017
1	2	3	4
Kapitał podstawowy	1 158 161,40 zł	0,00 zł	1 158 161,40 zł
Kapitał zapasowy	19 900 445,08 zł	1 424 325,88 zł	21 324 770,96 zł
Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Zysk / strata z lat ubiegłych	-1 465 274,85 zł	1 465 274,85 zł	0,00 zł
Zysk / strata z roku bieżącego	0,00 zł	-34 743 727,91 zł	-34 743 727,91 zł
Razem kapitał (fundusz) własny	19 593 331,63 zł	-31 854 127,18 zł	- 12 260 795,55 zł

Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty.

Powstała strata netto w 2017 r. w wysokości 34 743 727,91 zł zostanie pokryta z zysku wypracowanego w latach następnych.

5. Struktura zobowiązań długoterminowych.

Na dzień bilansowy Spółka posiadała zobowiązania długoterminowe.

Rodzaj zobowiązania	Kwota w zł
Kredyty i pożyczki wobec pozostałych jednostek	283 832,12 zł
Zobowiązania leasingowe	694 507,83 zł
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4 515 000,00 zł
Ogółem zobowiązania długoterminowe	15 493 339,95 zł

6. Wykaz zobowiązań krótkoterminowych.

Wszystkie zobowiązania są krótkoterminowe z okresem spłaty do 1 roku.

Struktura zobowiązań krótkoterminowych:

Rodzaj zobowiązania	Kwota w zł
---------------------	------------

Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 834 000,00zł
Z tytułu kredytów i pożyczek	873 841,73 zł
Z tytułu dostaw i usług wobec jednostek powiązanych	453 239,04 zł
Z tytułu dostaw i usług	1 236 237,62zł
Z tytułu podatków, ubezpieczeń	304 708,62zł
Z tytułu wynagrodzeń	14 218,78 zł
Zaliczki na dostawy	2 221,74 zł
Inne zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	1 071 061,70 zł
Pozostałe rozrachunki	617 240,61zł
Ogółem zobowiązania	7 406 769,84zł

7. Wykaz należności krótkoterminowych

Struktura należności krótkoterminowych

Rodzaj należności	Kwota w zł
Z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	403 295,02 zł
Inne należności od jednostek powiązanych	100,00zł
Z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	352 546,52 zł
Z tytułu podatków, ceł, dotacji, ubezpiec.	39 990,00zł
Należności dochodzone na drodze sądowej	149 967,26 zł
Inne należności	1 189 245,77 zł
Ogółem należności	2 135 144,57 zł

9. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów na dzień 31 grudnia 2017 wyniosły

120 582,03 zł i składają się na nie:

-98 200,00 zł koszty wyemitowanych obligacji, rozliczane w czasie

obowiązujących umów,

-22 382,03 polisy ubezpieczeń

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów na dzień 31 grudnia 2016 roku

wyniosły 1.455 089,28 zł.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów na dzień 31 grudnia 2017 wyniosły 14 077,08 zł i

składają się na nie :

- 14 077,08 koszty rozliczane w czasie

10. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Takie zobowiązania na dzień bilansowy nie wystąpiły.

11. Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia.

Takie zobowiązania nie wystąpiły.

12. Dane o stanie rezerw oraz aktywów na odroczony podatek dochodowy według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Spółka na dzień 31.12.2017r. rozwiązała rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 924 423,00zł

III. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.

1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży.

Przychody netto ze sprzedaży usług	Stan na dzień 31.12.2017 w PLN
Przychody ze sprzedaży usług kontrahentom krajowym	614 855,08
Przychody ze sprzedaży towarów kontrahentom krajowym	2 580 412,13
Razem przychody	3 195 267,21

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Środków trwałych nie aktualizowano.

3. Wysokość odpisów aktualizujących :

Dokonano odpisów aktualizujących w następujących kwotach:

- odpis na inwestycję w Kutnie 10 234 915,51 zł
- odpis na nieruchomość w Karsinie 2 885 000,00 zł
- odpis na pozostałe towary 5 718 861,12
- odpis zaliczki na zakup nieruchomości w Złotoryi 1 000 000,00
- odpis aktualizujący na pożyczki udzielone podmiotom powiązanym 6 463 538,21
- odpis aktualizujący na należności wątpliwe 4 139 276,31

Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

4. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto.

Korekta kosztów ogółem

Amortyzacja NKUP	358 723,50
usługi serwisowe NKUP	7 449,68
Usługi- roboty poprawkowe NKUP	
Wynagrodzenia NKUP	19 965,68
Składki pracodawcy NKUP	29 775,46
OPLATY NKUP	13 728,40
VAT NKUP	
Podróże służbowe NKUP	42 934,30
Pozostałe koszty NKUP	8 072,69
Odsetki NKUP	150 587,90
Odsetki budżetowe	0,0
Inne koszty operacyjne	0,0
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	32 633 321,06
Pozostałe koszty Nkup	1 174 446,03
Leasing operacyjny	-304 290,07
Razem:	34 134 714,63

Korekta przychodów

Przychody NKUP	111 808,65
Przeszacowanie aktywów obrotowych	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	525 847,85
Razem:	637 656,50

5. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.

Nie wystąpiły

6. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

Spółka nie planuje ponosić nakładów finansowych na zakup środków trwałych.

7. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych.

W roku bieżącym straty i zyski nadzwyczajne nie wystąpiły.

IV. INFORMACJA O SPRAWACH OSOBOWYCH.

W roku 2017 Spółka zatrudniała pięć osób na podstawie umowy o pracę.

V. ZDARZENIA DOTYCZĄCE LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.

Nie wystąpiły

VI. USTALENIE WYNIKU FINANSOWEGO ZA 2017 ROK.

1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY RAZEM	3 195 267,21
2. PRZYCHODY OPERACYJNE POZOSTAŁE RAZEM	822 641,29
3. PRZYCHODY FINANSOWE RAZEM	115,39
4. OGÓŁEM PRZYCHODY (poz.1+2+3)	4 018 023,89
5. KOSZTY RODZAJOWE OGÓŁEM	2 079 496,72
*amortyzacja	431 349,40
*zużycie materiałów i energii	165 738,22
*usługi obce	797 398,11
*podatki ,opłaty	65 212,18
*wynagrodzenia	415 897,56
*ubezpieczenia społeczne i świadczenia pracownicze	78 884,94
*pozostałe koszty rodzajowe	125 016,31
6. KOSZT WŁASNY SPRZEDANYCH TOWARÓW	2 580 412,13
7. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	34 347 796,93
8. KOSZTY FINANSOWE OGÓŁEM	678 469,02
9. OGÓŁEM KOSZTY(5+6+7+8)	39 686 174,80
10. WYNIK FINANSOWY	-35 668 150,91
11. PODATEK DOCHODOWY	-924 423,00
12. WYNIK FINANSOWY NETTO	- 34 743 727,91

VII. ZDARZENIA WYSTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

Dnia 28.05.2018 r mija termin wykupu obligacji serii U o łącznej wartości nominalnej 6 000 0000,00. Emitent ze względu na trudną sytuacją finansową spółki nie będzie w stanie wykupić w. w obligacji.

VIII. USTALENIE DOCHODU ZA 2017 ROK

Treść	Wartość
1.Przychody ogółem	4 018 023,89
2.Korekta przychodów	637 656,50
3.Przychody do opodatkowania	3 380 367,39
4.Koszty ogółem	39 686 174,80
5.Korekta kosztów	34 134 714,63
6.Koszty uzyskania przychodów	5 551 460,17
7.Dochód do opodatkowania/ Strata	-2 171 092,78
1. Odliczona strata lat ubiegłych	0,00
2. Dochód do opodatkowania/Strata	0,00
3. Podatek dochodowy 19%	0,00

Inne elementy zawarte w ustawie o rachunkowości nie występują.

Sporządzono Gdynia , dnia 30.05.2018r.

Sporządził:

Zatwierdził: