

# **SPRAWOZDANIE FINANSOWE**



**Rank Progress SA**

ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY

31 GRUDNIA 2016 ROKU

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Dane identyfikujące Spółkę.

#### 1.1. Nazwa i siedziba, forma prawna.

Rank Progress Spółka Akcyjna  
Siedzibą jest Legnica  
ul. Złotoryjska 63, 59-220 Legnica

#### 1.2. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym.

IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabryczna we Wrocławiu, numer w KRS 0000290520.

#### 1.3. Podstawowy przedmiot działalności.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z dokumentami rejestrowymi, jest:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Obecnie działalność Spółki skupia się, oprócz wymienionych powyżej, na świadczeniu szeregu usług doradczych i finansowych podmiotom powiązanym.

Spółka należy do branży deweloperskiej wg klasyfikacji przyjętej przez GPW.

#### 1.4. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki.

Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

#### 1.5. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. natomiast dane porównawcze zostały zaprezentowane na dzień 31 grudnia 2015 r. dla pozycji bilansowych oraz za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. dla pozycji rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale własnym.

#### 1.6. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę. W nocie objaśniającej 37 Zarząd przedstawił szczegółowe informacje na temat ryzyka płynności w Spółce oraz Grupie Kapitałowej.

#### 1.7. Łączenie się spółek.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło połączenie spółek.

#### 1.8. Dane oddziałów wchodzących w skład sprawozdania łącznego.

Spółka nie posiada samodzielnych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdania finansowe.

#### 1.9. Dane dotyczące składu osobowego Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki

Skład Zarządu Spółki na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Jan Mrocza – Prezes Zarządu,
- Małgorzata Mrocza – Wiceprezes Zarządu.

Rada Nadzorcza, na posiedzeniu w dniu 14 lipca 2016 r., podjęła uchwałę nr 2/07/2016 o powołaniu Pani Małgorzaty Mroczka na Wiceprezesa Zarządu na trzyletnią kadencję, która trwać będzie do dnia 14 czerwca 2019 roku.

Skład Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Marcin Gutowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Paweł Puterko – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Piotr Kowalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Chelchowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Mateusz Mroczka – Członek Rady Nadzorczej.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na posiedzeniu w dniu 29 czerwca 2016 r., wobec upływu kadencji członków Rady Nadzorczej, na podstawie art. 385 § 1 k.s.h. oraz § 6 ust. 2 Statutu Spółki, uchwałą numer 21/06/2016 dokonało wyboru nowego składu Rady Nadzorczej Spółki w ww. pięcioosobowym składzie, na trzyletnią wspólną kadencję.

#### 1.10. Zawarcie danych łącznych w sprawozdaniu finansowym

W skład przedsiębiorstwa emitenta nie wchodzi wewnątrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe, w konsekwencji sprawozdanie finansowe i dane porównywalne nie zawierają danych łącznych.

#### 1.11. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Rank Progress S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. wobec 52 podmiotów – spółek celowych oraz sprawującym współkontrolę nad dwoma ustaleniami umownymi stanowiącymi wspólne przedsięwzięcia, w których posiada pośrednio po 50% udziałów i głosów: NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. oraz Progress VII Sp. z o.o. Spółka sporządza sprawozdanie skonsolidowane.

#### 1.12. Zastrzeżenia w opiniach podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych

Do przedstawionego sprawozdania finansowego oraz do danych porównywalnych podmioty uprawnione do badania nie wnosiły zastrzeżeń, w konsekwencji nie dokonywano korekt z tego tytułu.

## 2. Znaczące zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady.

### 2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

### 2.2. Format prezentacji.

Rachunek Zysków i Strat Spółka sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym, a rachunek przepływów środków pieniężnych metodą pośrednią.

### 2.3. Niskowartościowe składniki aktywów.

Spółka zalicza nabyte wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o cenie nabycia lub koszcie wytworzenia do 3500 zł bezpośrednio w koszty zużycia materiałów.

### 2.4. Weryfikacja okresów ekonomicznej użyteczności składników majątku trwałego.

Na każdy dzień kończący rok obrotowy jednostka dokonuje weryfikacji przyjętego wcześniej okresu ekonomicznej użyteczności każdego składnika środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych. Zmiana tego okresu skutkuje zmianą kwoty dokonywanych odpisów amortyzacyjnych począwszy od pierwszego dnia następnego roku obrotowego.

## 2.5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Skutki aktualizacji wartości godziwej inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne są odnoszone w pozostałe przychody lub koszty operacyjne. Ponieważ działalność polegająca na inwestycjach w nieruchomości jest działalnością podstawową Spółki, przychody z nieruchomości oraz koszty ich utrzymania są ujmowane w działalności operacyjnej.

## 2.6. Przychody i koszty finansowe.

Odsetki od zobowiązań zalicza się do kosztów finansowych w momencie ich powstania, z wyjątkiem odsetek od zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania budowy i przystosowania środków trwałych, środków trwałych w budowie i wartości niematerialnych i prawnych oraz przypadków uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży bądź długim okresem wytwarzania produktu, które to odsetki zwiększają cenę nabycia lub koszt wytworzenia tych towarów lub produktów w okresie ich budowy, przystosowania lub przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia. Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych z wyjątkiem inwestycji długoterminowych oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

## 2.7. Wartości niematerialne i prawne.

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie. W momencie oddania do użytkowania ustalany jest okres ekonomicznej użyteczności dla każdego nabytego składnika, który to decyduje o okresie dokonywania odpisów amortyzacyjnych, generalnie stosuje się następujące okresy amortyzacji:

- dla oprogramowania komputerów i praw autorskich – 2 do 5 lat,
- dla kosztów prac rozwojowych – 3 lata,
- dla pozostałych wartości niematerialnych i prawnych – 5 lat.

Spółka dokonuje umorzenia wartości niematerialnych i prawnych stosując dla wszystkich tytułów metodę liniową.

Wartości niematerialne i prawne prezentowane w bilansie wyceniane są wg wartości netto, tzn. w wartości początkowej pomniejszonej o dokonane odpisy umorzeniowe i aktualizujące.

## 2.8. Środki trwałe.

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia. Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do użytkowania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do użytkowania wartość użytkową.

W momencie oddania do użytkowania ustalany jest okres ekonomicznej użyteczności przez który początkowo Spółka amortyzuje dany składnik środków trwałych. Dokonywanie odpisów amortyzacyjnych rozpoczyna się począwszy od miesiąca następującego po miesiącu oddania środka trwałego do użytkowania.

Przykładowe okresy amortyzacji są następujące:

- budynki – 10 – 45 lat,
- obiekty inżynierii lądowej i wodnej – 5 – 40 lat,
- urządzenia techniczne i maszyny – 3 – 40 lat,
- środki transportu – 2 – 15 lat.

Środki trwałe prezentowane w bilansie wyceniane są wg wartości netto tzn. w wartości początkowej podwyższonej o kwoty ulepszenia i pomniejszonej o dokonane odpisy umorzeniowe i aktualizujące.

## 2.9. Środki trwałe w budowie.

Środki trwałe w budowie ujmuje się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem poniesionych do dnia bilansowego, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

#### 2.10. Trwała utrata wartości aktywów.

Oprócz weryfikacji stawek amortyzacyjnych, na każdy dzień kończący rok obrotowy Spółka dokonuje oszacowania wartości przyszłych korzyści ekonomicznych, które zostaną wygenerowane przez poszczególne składniki majątku trwałego. W przypadku, gdy przewidywane korzyści są niższe niż wartość księgową składników majątku trwałego dokonywane są odpisy aktualizacyjne z tytułu trwałej utraty wartości aktywów. W przypadku okresów sprawozdawczych innych niż lata obrotowe, Spółka szacuje odpisy aktualizujące w przypadku kiedy istnieją przesłanki, że trwała utrata wartości mogła wystąpić.

#### 2.11. Leasing.

Spółka jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy (str. 3 ust. 4 ustawy o rachunkowości), przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe będące przedmiotem umowy leasingu finansowego są amortyzowane w sposób określony dla własnych środków trwałych. Jednakże gdy brak jest pewności co do przejścia prawa własności przedmiotu umowy, wówczas środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: przewidywany okres użytkowania lub okres trwania leasingu.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

#### 2.12. Inwestycje.

Przez inwestycje rozumie się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały nabyte w celu osiągnięcia tych korzyści.

Spółka stosuje następujące metody ustalania wartości rozchodu składników inwestycji uznanych za jednakowe ze względu na podobieństwo rodzaju i przeznaczenia:

- środki pieniężne na rachunku walutowym – metoda FIFO
- środki pieniężne – wg wartości nominalnej
- akcje, udziały i inne papiery wartościowe – metoda FIFO
- nieruchomości – wg indywidualnej identyfikacji
- pozostałe inwestycje – metoda FIFO

##### *Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne*

Inwestycje w nieruchomości oraz w wartości niematerialne i prawne wyceniane są według wartości godziwej. Wartość godziwą ustala niezależny rzeczoznawca majątkowy przynajmniej raz w roku. W wartości godziwej nie ujmuje się podwójnie wartości innych aktywów lub zobowiązań dotyczących nieruchomości ujętych w innych pozycjach bilansowych.

Do inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zalicza się grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle oraz wartości niematerialne i prawne, których Spółka nie używa na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub/i przychodów z wynajmu.

##### *Inwestycje w nieruchomości w budowie*

W tej pozycji Spółka ujmuje i wycenia nakłady poczynione na wytworzenie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne do wartości godziwej chyba, że wartości godziwej nie można ustalić w wiarygodny sposób, wówczas nakłady wycenia się na zasadach takich samych jak w przypadku środków trwałych w budowie i wartości niematerialnych i prawnych. Do nieruchomości w budowie Spółka zalicza również grunty, które są przedmiotem procesów budowlanych.

Ustala się, że wartość godziwa może zostać wiarygodnie ustalona i przyjęta do wyceny nieruchomości w budowie w momencie, kiedy stopień zawansowania nieruchomości w budowie pozwala na zapewnienie zakończenia procesu budowy lub dostosowania i przyjęcia nieruchomości do użytkowania zgodnie z zamierzeniami, w szczególności wówczas, kiedy następuje łączne spełnienie następujących warunków:

- zostało otrzymane prawomocne pozwolenie na budowę i ewentualne decyzje lub pozwolenia, które nie zostały do tego czasu jeszcze otrzymane nie są istotne dla kontynuacji procesu budowlanego lub dostosowywania i jest mało prawdopodobne, że brakujące decyzje i pozwolenia nie zostaną otrzymane;
- rozpoczął się proces budowlany;
- zapewnione zostało finansowanie zewnętrzne jeśli było konieczne do finansowania inwestycji;
- proces komercjalizacji, w przypadku nieruchomości, które będą przedmiotem najmu, jest na tyle zaawansowany, aby przy takim stopniu zaawansowania proces budowlany lub dostosowania mógł być pomyślnie zakończony a nieruchomość oddana pod najem.

#### *Zaliczki na nieruchomości w budowie*

Do zaliczek na nieruchomości w budowie Spółka zalicza zaliczki i zadatki wg wartości poniesionego wydatku.

#### *Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych.*

Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

#### *Inwestycje krótkoterminowe*

Spółka wycenia inwestycje krótkoterminowe na dzień bilansowy według niższej z dwóch wartości – ceny nabycia lub wartości rynkowej.

### 2.13. Zapasy.

Zapasy wyceniane są według cen ich nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. Wartość zapasów ustala się w oparciu o:

Materiały - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło;

Towary - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło;

Wyroby gotowe - koszty wytworzenia, które obejmują koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu. Do uzasadnionej, odpowiedniej do okresu wytwarzania produktu, części kosztów pośrednich zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. Za normalny poziom wykorzystania zdolności produkcyjnych uznaje się przeciętną, zgodną z oczekiwaniami w typowych warunkach, wielkość produkcji za daną liczbę okresów lub sezonów, przy uwzględnieniu planowych remontów.

Produkty w toku produkcji - bezpośrednie koszty wytworzenia, z wyjątkiem przypadków opisanych poniżej.

Zapasy wykazywane są w bilansie w wartości netto, tj. pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących wynikających z ich wyceny według cen sprzedaży netto.

Do towarów Spółka zalicza również nieruchomości, w tym grunty, przeznaczone do sprzedaży.

Do produkcji w toku, Spółka zalicza również nieruchomości w trakcie budowy, w tym grunty na których toczy się lub będzie toczyć się proces budowlany, przeznaczone do późniejszej odsprzedaży.

### 2.14. Należności, roszczenia i zobowiązania inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe.

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

W przypadku ustalania odpisów aktualizujących Spółka kieruje się następującymi zasadami:

- należności związane z postępowaniem upadłościowym i likwidacyjnym obejmowane są 100% odpisem aktualizującym,
- należności przeterminowane od pozostałych dłużników obejmowane są indywidualnym odpisem aktualizującym na podstawie szacunku prawdopodobieństwa nieściągalności,

- należności terminowe od dłużników obejmowane są indywidualnym odpisem aktualizującym w sytuacjach szczególnych, gdy z informacji uzyskanych przez Spółkę wynikało, iż ściągальność należności może być w przyszłości zagrożona.
- należności niezapłacone z tytułu odsetek są obejmowane odpisem aktualizującym w momencie ich ujęcia, chyba że dłużnik potwierdził ich zapłatę.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty.

#### 2.15. Transakcje w walutach obcych.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów i pasywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłaszającym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski (NBP).

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie:

- faktycznie zastosowanym w tym dniu, wynikającym z charakteru operacji - w przypadku operacji sprzedaży lub kupna walut oraz operacji zapłaty należności lub zobowiązań;
- średnim ogłaszającym dla danej waluty przez NBP z dnia poprzedzającego – w przypadku zapłaty należności lub zobowiązań, a także w przypadku pozostałych operacji, jeżeli nie jest zasadne zastosowanie kursu faktycznego.

Rozchód środków pieniężnych następuje metodą FIFO, czyli „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło.

Pozostałe z przeliczenia różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych przepisami, kapitalizuje się w wartości aktywów.

#### 2.16. Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe.

Zobowiązania krótkoterminowe to zobowiązania przypadające do zapłaty w przeciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego jak i część zobowiązań długoterminowych, które mają zostać spłacone w przeciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego, w tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług niezależnie od terminu ich zapadalności.

#### 2.17. Rezerwy na zobowiązania.

Na rezerwy składają się zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Do rezerw Spółka zalicza m. in. następujące zobowiązania:

##### *Gwarancje*

Rezerwy na gwarancje uznaje się, gdy produkt lub usługa zostanie sprzedana. Rezerwy tworzone są w oparciu o dane historyczne dotyczące poniesionych kosztów gwarancji.

##### *Restrukturyzacja*

Rezerwy na zobowiązania spowodowane restrukturyzacją Spółki tworzone są wówczas, gdy Spółka formalnie przyjęła szczegółowy plan restrukturyzacji i restrukturyzacja rozpoczęła się lub informacja o restrukturyzacji została publicznie podana do wiadomości, a plany restrukturyzacji pozwalają w sposób wiarygodny określić wartość tych przyszłych zobowiązań. Nie tworzy się rezerwy na przyszłe koszty operacyjne.

##### *Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne*

Zgodnie z prawem pracy pracownicy Spółki są uprawnieni do odpraw emerytalnych. Wycena zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych jest dokonywana przy zastosowaniu metod zbliżonych do aktuarialnych, ustalonych przez Spółkę, oraz stopy dyskonta opartej na rynkowych stopach zwrotu na dzień bilansowy. Rotacja pracowników jest szacowana na podstawie danych historycznych oraz przewidywanego poziomu zatrudnienia w przyszłości.

#### 2.18. Podatek dochodowy.

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

## 2.19. Instrumenty finansowe.

### *Klasyfikacja instrumentów finansowych*

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej nocie nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

### *Podział instrumentów finansowych*

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

### *Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych*

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji.

Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia.

### *Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu*

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty



zabezpieczające. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Spółkę umowy sprzedaży krótkiej.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

#### *Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności*

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że Spółka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

#### *Pożyczki udzielone i należności własne*

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi.

Pożyczki udzielone i należności własne, które Spółka przeznacza do sprzedaży w krótkim terminie, zalicza się do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym. Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

#### *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Inwestycje finansowe w jednostkach powiązanych, w tym aktywa niezaliczane do aktywów trwałych wycenia się wg ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

#### *Zobowiązania finansowe*

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym w szczególności instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.

## 2.20. Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów. Czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów Spółka dokonuje, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Natomiast biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dokonuje w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

## 2.21. Aktywa przekazane nieodpłatnie lub sprzedane ze stratą w celu realizacji umowy lub inwestycji

Wartość aktywów przekazanych nieodpłatnie, wartość straty zrealizowana na sprzedaży aktywów, nadwyżka wartości aktywów nad otrzymanym odszkodowaniem powstałe w wyniku realizacji określonej inwestycji, środka trwałego lub zlecenia, do których Spółka była zobowiązana na podstawie zawartych umów lub porozumień, zwiększa wartość inwestycji, środka trwałego lub zapasów.

Do aktywów takich Spółka zalicza:

- infrastrukturę energetyczną i drogową która jest przekazywana nieodpłatnie, za wynagrodzeniem lub odszkodowaniem nie pokrywającym jej wartości bilansowej organom administracji samorządowej lub zakładom energetycznym;
- nieruchomości przekazywane nieodpłatnie, za wynagrodzeniem lub odszkodowaniem nie pokrywającym jej wartości bilansowej organom administracji samorządowej lub zakładom energetycznym;
- inne aktywa;

## 2.22. Pomiar wyniku finansowego

Spółka w przypadku zbywania niefinansowych aktywów trwałych oraz inwestycji wszystkie transakcje rozlicza wspólnie sumując przychody i koszty. Przyjęcie takiej zasady skutkuje wykazaniem jednostronnie zysku lub straty w sprawozdaniu finansowym.

Wynik finansowy Spółki za dany okres sprawozdawczy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

*Przychody ze sprzedaży*

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy. Przychody ze sprzedaży usług o okresie realizacji krótszym niż 6 miesięcy rozpoznawane są w momencie zakończenia wykonania usługi. Przychody ze sprzedaży Spółka ujmuje w wysokości prawdopodobnych korzyści otrzymanych z transakcji sprzedaży. Wszelkie warunkowe przychody z transakcji sprzedaży są ujmowane w momencie spełnienia się wszystkich istotnych warunków transakcji sprzedaży oraz istnieje wysokie prawdopodobieństwo wpływu odnośnych korzyści ekonomicznych do Spółki.

*Moment przekazania nabywcy znaczącego ryzyka i korzyści*

Spółka przyjęła zasadę, że moment przekazania nabywcy znaczącego ryzyka i korzyści wynikającego z praw własności do inwestycji, produktów, towarów i materiałów następuje nie wcześniej niż w momencie zawarcia stosownego aktu notarialnego, jeśli transakcja sprzedaży tego wymaga. Dotyczy to głównie sprzedaży nieruchomości (gruntów i innych nieruchomości będących przedmiotem obrotu, jak wytworzonych przez Spółkę obiektów budowlanych, w tym lokali mieszkalnych).

## 2.23. Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Wartość godziwa może być ustalana w drodze:

- wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej na aktywnym rynku regulowanym, na którym następuje publiczny obrót instrumentami finansowymi, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne,
- oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami,
- zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego regulowanego rynku,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny rynek, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej na aktywnym regulowanym rynku ceny nie różniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

## 3. Wybrane dane finansowe przeliczone na walutę euro

Wybrane jednostkowe dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Przychody ze sprzedaży	8 966	15 559	2 049	3 718
Zysk na sprzedaży	(5 534)	(1 979)	(1 265)	(473)
Zysk na działalności operacyjnej	(5 476)	(160)	(1 251)	(38)
Zysk brutto	(36 983)	(27 104)	(8 451)	(6 477)
Zysk netto	(37 278)	(18 546)	(8 518)	(4 432)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(6 574)	(4 907)	(1 502)	(1 172)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(2 593)	(14 594)	(593)	(3 487)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	11 650	19 368	2 662	4 628
Przepływy pieniężne razem	2 483	(132)	567	(32)
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Nieruchomości inwestycyjne	25 746	25 746	5 820	6 042
Aktywa razem	779 906	778 718	176 290	182 733
Zobowiązania długoterminowe	561 968	457 585	127 027	107 377
Zobowiązania krótkoterminowe	101 375	167 406	22 915	39 283
Kapitał własny	108 315	145 594	24 484	34 165
Kapitał zakładowy	3 718	3 718	840	873
Liczba akcji	37 183 550	37 183 550	37 183 550	37 183 550

Przeliczenia na euro dokonano na podstawie następujących zasad:

- Pozycje bilansowe wg średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. na dzień 31 grudnia 2016 r. kurs 1 EUR = 4,4240 PLN, a na 31 grudnia 2015 r. kurs 1 EUR = 4,2615 PLN,
- Pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych wg średniego kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP na koniec każdego miesiąca kalendarzowego danego okresu tj. za okres 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. kurs 1 EUR = 4,3764 PLN, a za okres 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. kurs 1 EUR = 4,1848 PLN.
- kurs obowiązujący na ostatni dzień każdego okresu

EURO:  
31.12.2016 – 4,4240  
31.12.2015 – 4,2615

GBP:  
31.12.2016 – 5,1445  
31.12.2015 – 5,7862

- kurs średni w każdym okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie

EURO:  
od 01.01.2016 do 31.12.2016 - 4,3764  
od 01.01.2015 do 31.12.2015 - 4,1848

GBP:  
od 01.01.2016 do 31.12.2016 – 5,3355  
od 01.01.2015 do 31.12.2015 – 5,7846

- najwyższy i najniższy kurs w danym okresie

EURO:  
od 01.01.2016 do 31.12.2016  
kurs najwyższy 4,5035 (z dnia 06.12.2016r.)  
kurs najniższy 4,2355 (z dnia 04.04.2016r.)

od 01.01.2015 do 31.12.2015  
kurs najwyższy 4,3580 (z dnia 15.12.2015r.)  
kurs najniższy 3,9822 (z dnia 21.04.2015r..)

GBP:  
od 01.01.2016 do 31.12.2016  
kurs najwyższy 5,8958 (z dnia 26.01.2016r.)  
kurs najniższy 4,7275 (z dnia 11.10.2016r.)

od 01.01.2015 do 31.12.2015  
kurs najwyższy 6,0769 (z dnia 26.11.2015r.)  
kurs najniższy 5,4432 (z dnia 07.05.2015r.)

**4. Wskazanie i objaśnienie różnic w wartości ujawnionych danych oraz istotnych różnic dotyczących przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, pomiędzy sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, sporządzonymi zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości, a odpowiednio sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, które zostałyby sporządzone zgodnie z MSR.**

Nie wystąpiłyby istotne różnice w wartości ujawnionych danych gdyby sprawozdanie i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z MSR.

Różnice dotyczące przyjętych zasad (polityki) rachunkowości dotyczą przede wszystkim: ujmowania różnic kursowych, transakcji w walutach obcych, metod ustalania trwałej utraty wartości, skutków wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży, ujmowania zobowiązań oraz należności.

Zmiany, które zostałyby wprowadzone do zasad (polityki) rachunkowości, gdyby sprawozdanie finansowe byłoby sporządzane zgodnie z MSR:

*Przychody i koszty finansowe*

Do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych można zaliczać różnice kursowe, będące korektą odsetek, które zostałyby zapłacone, gdyby kredyt na sfinansowanie budowy/nabycia/wytworzenia środków trwałych, inwestycji, wartości niematerialnych i prawnych, towarów, produktów, został zaciągnięty w walucie polskiej. (MSR 27).

*Trwała utrata wartości aktywów*

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego jednostka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, jednostka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów. Spółka dokonuje określenia wartości odzyskiwalnej, będącą wyższą z dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży oraz wartości użytkowej określonej na podstawie oszacowanych wartości przyszłych korzyści ekonomicznych, które zostaną wygenerowane przez poszczególne składniki majątku trwałego. W przypadku, gdy wartość odzyskiwalną jest niższa niż wartość księgową składników majątku trwałego, dokonywane są odpisy aktualizacyjne z tytułu trwałej utraty wartości aktywów. Bez względu na to, czy istnieją przesłanki, które wskazują, iż nastąpiła utrata wartości, jednostka jest także zobowiązana do:

- przeprowadzania corocznie testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości składnika wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania lub składnika wartości niematerialnych, który nie jest jeszcze dostępny do użytkowania,
- przeprowadzania corocznie testu na utratę wartości firmy przejętej w wyniku połączenia jednostek gospodarczych. (MSR 36)

*Transakcje w walutach obcych*

Pozycje pieniężne w walucie obcej przelicza się na dzień bilansowy przy zastosowaniu kursu zamknięcia, ogłaszanym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski (NBP).

Pozycje niepieniężne wyceniane według historycznej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia wyrażonego w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursu wymiany z dnia transakcji, ogłaszanym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski (NBP).

Pozycje niepieniężne wyceniane w wartości godziwej wyrażonej w walucie obcej przelicza się przy zastosowaniu kursów wymiany, ogłaszanym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski (NBP), które obowiązywały w dniu, na który wartość godziwa została ustalona. (MSR 21)

*Instrumenty finansowe*

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej, zaś skutki przeszacowania zalicza się do kapitałów własnych. (MSR 39 ust 55 b)

*Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania*

Należności oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania wykazywane są według kwot pierwotnie zafakturowanych (w kwocie wymaganej/wymagającej zapłaty), z uwzględnieniem odpisu aktualizującego. W przypadku gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności/zobowiązania ustalana jest poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej brutto odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeśli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności/zobowiązań w związku z upływem czasu ujmowane jest jako przychody/koszty finansowe. (MSR 39)




---

**Jan Mroczka**  
Prezes Zarządu



---

**Małgorzata Mroczka**  
Wiceprezes Zarządu



---

**Elżbieta Kaliciak**  
Osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Legnica, dn. 31 marca 2017 r.

**BILANS**

	31.12.2016	31.12.2015
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>606 478 990,58</b>	<b>618 674 427,15</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	-	<b>400,05</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	400,05
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>1 193 959,34</b>	<b>1 384 765,47</b>
1. Środki trwałe	1 193 959,34	1 384 765,47
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	90 922,00	90 922,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej wodnej	949 008,33	1 028 920,05
c) urządzenia techniczne i maszyny	81 334,16	101 155,67
d) środki transportu	45 990,14	108 234,68
e) inne środki trwałe	26 704,71	55 533,07
2. Środki trwałe w budowie	-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
<b>III. Należności długoterminowe</b>	-	-
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostałych jednostek	-	-
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>562 634 256,24</b>	<b>575 294 138,63</b>
1. Nieruchomości	25 746 370,36	25 746 370,36
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	536 887 885,88	549 547 768,27
a) w jednostkach powiązanych	535 349 537,77	549 453 961,13
- udziały lub akcje	451 075 077,61	471 389 952,33
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	84 274 460,16	78 064 008,80
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	30 364,99	3 861,70
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	30 364,99	3 861,70
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) w pozostałych jednostkach	1 507 983,12	89 945,44
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	1 507 983,12	89 945,44
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-
5. Nieruchomości w budowie	-	-
6. Zaliczki na nieruchomości w budowie	-	-
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>42 650 775,00</b>	<b>41 995 123,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 650 775,00	41 995 123,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-

Bilans - ciąg dalszy	31.12.2016	31.12.2015
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>173 203 977,74</b>	<b>159 820 375,82</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>116 626 698,08</b>	<b>115 552 804,52</b>
1. Materiały	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	5 978,86	-
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	116 620 719,22	115 384 860,02
5. Zaliczki na dostawy i usługi	-	167 944,50
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>53 114 070,79</b>	<b>43 337 291,22</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	51 229 496,11	42 267 933,78
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	13 396 904,64	14 835 243,22
- powyżej 12 miesięcy	13 170 067,53	14 597 731,67
b) inne	226 837,11	237 511,55
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	37 832 591,47	27 432 690,56
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	21 122,76	18 511,78
- powyżej 12 miesięcy	21 122,76	18 511,78
b) inne	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	1 863 451,92	1 050 845,66
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	170 434,09	324 354,51
- powyżej 12 miesięcy	170 434,09	324 354,51
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	-	-
c) inne	1 182 855,42	220 575,27
d) dochodzone na drodze sądowej	510 162,41	505 915,88
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>3 358 030,97</b>	<b>809 057,86</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 358 030,97	809 057,86
a) w jednostkach powiązanych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w pozostałych jednostkach	832 665,67	766 903,59
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	832 665,67	766 903,59
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 525 365,30	42 154,27
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	40 817,20	42 154,27
- inne środki pieniężne	2 484 548,10	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inwestycje krótkoterminowe	-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>105 177,90</b>	<b>121 222,22</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>223 139,96</b>	<b>223 139,96</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>779 906 108,28</b>	<b>778 717 942,93</b>

Bilans - ciąg dalszy	31.12.2016	31.12.2015
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>108 315 189,95</b>	<b>145 593 620,17</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>3 718 355,00</b>	<b>3 718 355,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>159 931 610,95</b>	<b>159 931 610,95</b>
-nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów	45 853 445,56	45 853 445,56
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym</b>	<b>489 206,43</b>	<b>489 206,43</b>
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-
- na udziały (akcje) własne	-	-
- program motywacyjny	489 206,43	489 206,43
<b>VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>(18 545 552,21)</b>	-
<b>VIII. Zysk (strata) netto</b>	<b>(37 278 430,22)</b>	<b>(18 545 552,21)</b>
<b>IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	-	-
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>671 590 918,33</b>	<b>633 124 322,76</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>8 170 145,92</b>	<b>7 169 366,13</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 181 386,00	5 230 770,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	133 444,40	155 443,44
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	133 444,40	155 443,44
3. Pozostałe rezerwy	1 855 315,52	1 783 152,69
- długoterminowe	1 855 315,52	1 783 152,69
- krótkoterminowe	-	-
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>561 967 795,52</b>	<b>457 585 334,76</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	487 621 159,25	450 606 190,07
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	74 346 636,27	6 979 144,69
a) kredyty i pożyczki	74 346 636,27	3 842 569,24
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	3 136 575,45
d) inne	-	-



<b>Bilans - ciąg dalszy</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>101 375 056,89</b>	<b>167 405 536,87</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	45 625 174,81	22 660 130,30
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 220 703,81	939 635,40
- do 12 miesięcy	1 220 703,81	939 635,40
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	44 404 471,00	21 720 494,90
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	55 734 175,85	144 739 687,71
a) kredyty i pożyczki	35 327 315,33	7 329 047,23
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	128 794 829,82
c) inne zobowiązania finansowe	6 478 267,96	212,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 396 681,01	3 216 702,01
- do 12 miesięcy	4 396 681,01	3 216 702,01
- powyżej 12 miesięcy	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	5 392 819,81	4 830 023,90
h) z tytułu wynagrodzeń	524 648,80	393 274,27
i) inne	3 614 442,94	175 598,48
4. Fundusze specjalne	15 706,23	5 718,86
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>77 920,00</b>	<b>964 085,00</b>
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	77 920,00	964 085,00
- długoterminowa	-	265 000,00
- krótkoterminowa	77 920,00	699 085,00
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>779 906 108,28</b>	<b>778 717 942,93</b>

Wartość księgową	108 315 189,95	145 593 620,17
Liczba akcji	37 183 550,00	37 183 550,00
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	2,91	3,92
Rozwodniona liczba akcji	37 183 550,00	37 183 550,00
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)	2,91	3,92

  
**Jan Mroczka**  
 Prezes Zarządu

  
**Małgorzata Mroczka**  
 Wiceprezes Zarządu

  
**Elżbieta Kaliciak**  
 Osoba, której powierzono  
 prowadzenie ksiąg rachunkowych

Legnica, dn. 31 marca 2017 r.

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>8 966 067,94</b>	<b>15 559 081,76</b>
- od jednostek powiązanych	6 853 029,91	14 157 538,13
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	8 966 067,94	14 287 081,76
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	1 272 000,00
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>1 616 940,27</b>	<b>2 564 636,69</b>
- jednostkom powiązanym	772 786,78	2 442 570,55
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 616 940,27	1 286 940,69
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	1 277 696,00
<b>C. Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>7 349 127,67</b>	<b>12 994 445,07</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>	-	-
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>12 883 090,01</b>	<b>14 973 650,95</b>
<b>F. Zysk/(Strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>(5 533 962,34)</b>	<b>(1 979 205,88)</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>121 962,12</b>	<b>6 796 307,67</b>
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	327 323,20
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	15 969,00
IV. Inne przychody operacyjne	121 962,12	6 453 015,47
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>64 434,82</b>	<b>4 977 503,43</b>
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	8 232,00	108 816,66
III. Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	15 968,64
IV. Inne koszty operacyjne	56 202,82	4 852 718,13
<b>I. Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>(5 476 435,04)</b>	<b>(160 401,64)</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>	<b>11 513 439,01</b>	<b>31 555 938,61</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	27 432 690,56
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	27 432 690,56
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	27 432 690,56
a) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II. Odsetki	4 122 090,89	3 696 992,15
- od jednostek powiązanych	4 010 945,46	3 554 955,38
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	7 391 348,12	129 046,83
- w jednostkach powiązanych	7 418 991,54	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V. Inne	-	297 209,07
<b>K. Koszty finansowe</b>	<b>43 020 470,19</b>	<b>58 499 563,18</b>
I. Odsetki, w tym:	31 764 755,06	32 616 319,78
- dla jednostek powiązanych	23 989 470,81	21 455 878,87
II. Strata z tytułu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- dla jednostek powiązanych	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji	10 582 333,22	25 045 596,22
IV. Inne	673 381,91	837 647,18
<b>L. Zysk/(Strata) brutto (I+J-K)</b>	<b>(36 983 466,22)</b>	<b>(27 104 026,21)</b>
<b>M. Podatek dochodowy</b>	<b>294 964,00</b>	<b>(8 558 474,00)</b>
<b>N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	-	-
<b>O. Zysk/(Strata) netto (L-M-N)</b>	<b>(37 278 430,22)</b>	<b>(18 545 552,21)</b>

Zysk (strata) netto	(37 278 430,22)	(18 545 552,21)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	37 158 118,00	37 158 118,00
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(1,00)	(0,50)
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	37 183 550,00	37 183 550,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(1,00)	(0,50)

  
Jan Mroczka  
Prezes Zarządu

  
Małgorzata Mroczka  
Wiceprezes Zarządu

  
Elżbieta Kaliciak  
Osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Legnica, dn. 31 marca 2017 r.

**RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015 - 31.12.2015</b>
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>(6 573 511,00)</b>	<b>(4 906 567,30)</b>
I. Zysk (strata) netto.	(37 278 430,22)	(18 545 552,21)
II. Korekty razem	30 704 919,22	13 638 984,91
1. Amortyzacja	192 736,84	339 557,34
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	282 895,25	(32 511,70)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	24 446 027,66	(17 605,05)
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(7 391 348,12)	(458 651,50)
5. Zmiana stanu rezerw	1 000 779,79	546 929,07
6. Zmiana stanu zapasów	(1 082 125,56)	41 888,09
7. Zmiana stanu należności	223 598,35	(2 577 039,27)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 997 703,56	894 160,00
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 525 772,68)	(7 971 053,01)
10. Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	(0,36)
11. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	108 816,66
12. Aktualizacja wartości jednostek zależnych	10 549 223,79	25 012 076,20
13. Aktualizacja wartości zapasów	8 232,00	-
14. Inne korekty	2 968,34	2 281,47
15. Inne korekty	-	(2 249 863,03)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(6 573 511,00)	(4 906 567,30)
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(2 593 309,62)</b>	<b>(14 593 936,51)</b>
I. Wpływy	2 700 570,81	4 269 551,09
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomościach oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	2 700 570,81	4 269 551,09
a) w jednostkach powiązanych	2 695 070,81	4 116 953,06
- zbycie aktywów finansowych	1 514 240,00	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	1 010 028,17	3 207 506,97
- odsetki	170 802,64	909 446,09
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	5 500,00	152 598,03
- zbycie aktywów finansowych	5 500,00	152 598,03
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	(5 293 880,43)	(18 863 487,60)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4 499,00)	(95 005,04)
2. Inwestycje w nieruchomościach oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(5 289 381,43)	(18 768 482,56)
a) w jednostkach powiązanych	(5 256 381,43)	(18 768 482,56)
- nabycie aktywów finansowych	-	(2 507 000,00)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(5 256 381,43)	(16 261 482,56)
b) w pozostałych jednostkach	(33 000,00)	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	(33 000,00)	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(2 593 309,62)	(14 593 936,51)

Rachunek przepływów pieniężnych - ciąg dalszy	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>11 650 031,65</b>	<b>19 368 279,69</b>
I. Wpływy.	129 761 863,55	45 745 368,69
1. Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	129 761 863,55	45 745 368,69
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	(118 111 831,90)	(26 377 089,00)
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(9 377 322,39)	(14 861 427,60)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(101 143 089,74)	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	(160 846,54)
8. Odsetki	(7 591 419,77)	(11 354 814,86)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	11 650 031,65	19 368 279,69
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+-B.III+-C.III)</b>	<b>2 483 211,03</b>	<b>(132 224,12)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>2 483 211,03</b>	<b>(132 224,12)</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>42 154,27</b>	<b>174 378,39</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu obrotowego (F+-D)</b>	<b>2 525 365,30</b>	<b>2 525 365,30</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	2 488 781,50	27 381,98

  
**Jan Mrocza**  
 Prezes Zarządu

  
**Małgorzata Mrocza**  
 Wiceprezes Zarządu

  
**Elżbieta Kaliciak**  
 Osoba, której powierzono  
 prowadzenie ksiąg rachunkowych

Legnica, dn. 31 marca 2017 r.

## ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
<b>I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>145 593 620,17</b>	<b>163 916 032,42</b>
- korekty błędów podstawowych	-	-
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
<b>I. a KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU PO KOREKTACH</b>	<b>145 593 620,17</b>	<b>163 916 032,42</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>3 718 355,00</b>	<b>3 718 355,00</b>
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-
a) zwiększenie z tytułu emisji akcji (wydania udziałów)	-	-
b) zmniejszenie z tytułu umorzenia akcji (udziałów)	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	3 718 355,00	3 718 355,00
<b>2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</b>	-	-
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	-	-
<b>3. Udziały (akcje) własne na początek okresu</b>	-	(223 139,96)
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
3.1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	-	(223 139,96)
<b>4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>159 931 610,95</b>	<b>107 719 882,83</b>
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	52 211 728,12
a) zwiększenie z tytułu rozwiązania kapitału rezerwowego	-	49 776 860,04
b) zwiększenie z tytułu podziału zysku	-	2 434 868,08
c) zwiększenie z tytułu podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-
d) zmniejszenie z tytułu pokrycia straty z lat ubiegłych	-	-
d) zmniejszenie z tytułu korekty błędu podstawowego	-	-
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	159 931 610,95	159 931 610,95
<b>5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	-	-
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie z tytułu zbycia środków trwałych	-	-
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
<b>6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>489 206,43</b>	<b>50 266 066,47</b>
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	(49 776 860,04)
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	49 776 860,04
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	489 206,43	489 206,43

Zestawienie zmian w kapitale własnym - ciąg dalszy	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
<b>7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>(18 545 552,21)</b>	<b>2 434 868,08</b>
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	29 571 543,38
- korekty błędów podstawowych	-	-
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniach do danych porównywalnych	-	29 571 543,38
a) zwiększenie z tytułu podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie z tytułu przeznaczenia na pokrycie strat lat ubiegłych	-	27 136 675,30
c) zmniejszenie z tytułu przeznaczenia na kapitał zapasowy	-	2 424 868,08
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	18 545 552,21	27 136 675,30
- korekty błędów podstawowych	-	-
- skutki zmian polityki rachunkowości	-	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	18 545 552,21	27 136 675,30
a) zwiększenie z tytułu przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
b) zmniejszenie	-	27 136 675,30
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	18 545 552,21	-
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(18 545 552,21)	-
<b>8. Wynik netto</b>	<b>(37 278 430,22)</b>	<b>(18 545 552,21)</b>
a) Zysk netto	-	-
b) Strata netto	37 278 430,22	18 545 552,21
- korekty błędów podstawowych	-	-
c) Strata netto po korektach	37 278 430,22	18 545 552,21
d) Odpisy z zysku	-	-
<b>II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>108 315 189,95</b>	<b>145 370 480,21</b>
<b>III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY, PO UWZGLĘDNIENIU PROPONOWANEGO PODZIAŁU ZYSKU (POKRYCIA STRAT)</b>	<b>108 315 189,95</b>	<b>145 370 480,21</b>

  
**Jan Mroczka**  
 Prezes Zarządu

  
**Małgorzata Mroczka**  
 Wiceprezes Zarządu

  
**Elżbieta Kaliciak**  
 Osoba, której powierzono  
 prowadzenie ksiąg rachunkowych

Legnica, dn. 31 marca 2017 r.

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1. Wartości niematerialne i prawne

#### 1.1 Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
BO 01.01.2016	-	-	804 595,37	-	804 595,37
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2016	-	-	804 595,37	-	804 595,37
<b>Umorzenie</b>					
BO 01.01.2016	-	-	(400,05)	-	(400,05)
Zwiększenia	-	-	(804 195,32)	-	(804 195,32)
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2016	-	-	(804 595,37)	-	(804 595,37)
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
BO 01.01.2016	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2016	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>					
BO 01.01.2016	-	-	804 195,32	-	804 195,32
BZ 31.12.2016	-	-	-	-	-

## 2. Rzeczowe aktywa trwałe

### 2.1 Zmiana stanu środków trwałych

	<b>Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów)</b>	<b>Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej</b>	<b>Urządzenia techniczne i maszyny</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Inne środki trwałe</b>	<b>Razem</b>
<b>Wartość brutto</b>						
BO 01.01.2016	90 922,00	2 808 100,32	490 006,23	165 416,60	216 862,04	3 771 307,19
Zwiększenia			4 499,00	-	-	4 499,00
Przemieszczenie wewnętrzne - aport	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	(5 476,20)	-	(5 476,20)
BZ 31.12.2016	90 922,00	2 808 100,32	494 505,23	159 940,40	216 862,04	3 770 329,99
<b>Umorzenie</b>						
BO 01.01.2016	-	(1 779 180,27)	(388 850,56)	(57 181,92)	(161 328,97)	(2 386 541,72)
Zwiększenia	-	(79 911,72)	(24 320,51)	(59 093,66)	(28 828,36)	(192 154,25)
Przemieszczenie wewnętrzne - aport	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	2 325,32	-	2 325,32
BZ 31.12.2016	-	(1 859 091,99)	(413 171,07)	(113 950,26)	(190 157,33)	(2 576 370,65)
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
BO 01.01.2016	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2016	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>						
BO 01.01.2016	90 922,00	1 028 920,05	101 155,67	108 234,68	55 533,07	1 384 765,47
BZ 31.12.2016	90 922,00	949 008,33	81 334,16	45 990,14	26 704,71	1 193 959,34

### 2.2 Wartość gruntów użytkowanych wieczysto.

Spółka posiada grunty użytkowane wieczysto o łącznej powierzchni 130.394 m<sup>2</sup> wykazanych jako środki trwałe, inwestycje długoterminowe w nieruchomości oraz jako towary, z czego w nieruchomości o powierzchni 58.371,00 m<sup>2</sup> spółka posiada 35% udział. Wysokość opłat za użytkowanie wieczyste za 2016 rok wyniosła 764 tys. zł.

#### Środki trwałe nieamortyzowane

Oprócz pomieszczeń biurowych i mieszkania służbowego wynajmowanych w Warszawie o szacunkowej wartości około 1.657 tys. spółka nie posiadała na koniec roku innych istotnych środków trwałych użytkowanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym leasingu operacyjnego.



2.3 Środki trwałe w budowie

Nie wystąpiły środki trwałe w budowie.

2.4 Przyczyny odpisów aktualizujących środki trwałe

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące środki trwałe.

**3. Należności długoterminowe**

Należności długoterminowe nie wystąpiły.

#### 4. Inwestycje długoterminowe

##### 4.1 Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Nieruchomości w budowie	Zaliczki na nieruchomości w budowie	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
<b>Wartość brutto</b>							
BO 01.01.2016	25 862 143,00	-	617 939 235,70	-	-	-	643 801 378,70
Zwiększenia	-	-	9 329 122,49	-	-	-	9 329 122,49
Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	(1 479 507,54)	-	-	-	(1 479 507,54)
Zmniejszenia	-	-	(10 792 190,42)	-	-	-	(10 792 190,42)
Zmniejszenie - przesunięcie do zapasów	-	-	-	-	-	-	-
Skutek aktualizacji wyceny do wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2016	25 862 143,00	-	614 996 660,23	-	-	-	640 858 803,23
<b>Umorzenie</b>							
BO 01.01.2016	(115 772,64)	-	-	-	-	-	(115 772,64)
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2016	(115 772,64)	-	-	-	-	-	(115 772,64)
<b>Odpisy aktualizujące</b>							
BO 01.01.2016	-	-	(68 391 467,43)	-	-	-	(68 391 467,43)
Zwiększenia	-	-	(9 717 306,92)	-	-	-	(9 717 306,92)
Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2016	-	-	(78 108 774,35)	-	-	-	(78 108 774,35)
<b>Wartość netto</b>							
BO 01.01.2016	25 746 370,36	-	549 547 768,27	-	-	-	575 294 138,63
BZ 31.12.2016	25 746 370,36	-	536 887 885,88	-	-	-	562 634 256,24

## 4.2 Wartość godziwa nieruchomości

<b>Nieruchomość</b>	<b>Wartość godziwa nieruchomości</b>	<b>Wartość nieruchomości ujęta w innych pozycjach aktywów</b>	<b>Wartość nieruchomości wykazana w inwestycjach długotermin.</b>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	-	-	-
<i>Nieruchomości o nieokreślonym przeznaczeniu</i>			
Osiedle Ptasie, Legnica	6 142 830,00	-	6 142 830,00
Zgorzelec	9 678 250,00	-	9 678 250,00
Fortepiany, Legnica	9 925 290,36	-	9 925 290,36
<b>Razem</b>	<b>25 746 370,36</b>	<b>-</b>	<b>25 746 370,36</b>

Założenia przyjęte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych o nieokreślonym przeznaczeniu, tzn. Osiedle Ptasie i Fortepiany w Legnicy, oraz nieruchomość w Zgorzelcu obejmują w szczególności przeznaczenie i funkcję w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz stan techniczny budynków i działki, bezpieczeństwo technologii zastosowanych w nieruchomości oraz instalacji i ich podłączeń, zasada najefektywniejszego i najlepszego wykorzystania nieruchomości, położenie i dostępność nieruchomości, wielkość nieruchomości, lokalizację i uzbrojenie terenu.

## 4.3 Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Udziały lub akcje	451 075 077,61	471 389 952,33
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	84 274 460,16	78 064 008,80
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	<b>535 349 537,77</b>	<b>549 453 961,13</b>

## 4.4 Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Udziały lub akcje	-	-
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	30 364,99	3 861,70
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	<b>30 364,99</b>	<b>3 861,70</b>

## 4.5 Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Udziały lub akcje	-	-
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	1 507 983,12	89 945,44
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	<b>1 507 983,12</b>	<b>89 945,44</b>

## 4.6 Wykaz spółek stowarzyszonych, współzależnych i zależnych

Nazwa i siedziba	% posiadanych udziałów/akcji pośrednio i bezpośrednio	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym	Zysk/(Strata) netto za okres	Kapitał własny
E.F. Progress I Sp. z o. o., Warszawa	100,00%	100,00%	(16 810 192,98)	95 052 928,06
E.F. Progress II Sp. z o. o., Legnica	100,00%	100,00%	(7 639 185,61)	10 143 157,11
E.F. Progress III Sp. z o. o., Warszawa	100,00%	100,00%	15 732,17	126 637 044,44
E.F. Progress V Sp. z o. o., Warszawa	100,00%	100,00%	1 447 060,01	74 967 581,88
E.F. Progress VI Sp. z o. o., Warszawa	100,00%	100,00%	1 127 066,50	118 239 400,43
E.F. Progress VII Sp. z o. o., Warszawa	100,00%	100,00%	14 635,52	28 156 266,77
Rank Progress SA Duchnow Spółka Komandytowa (dawniej: E.F. Progress X Sp. z o. o.), Legnica	100,00%	100,00%	(28 143,30)	4 164 970,65
E.F. Progress XI Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	2 788 677,08	(3 075 097,86)
E.F. Progress XII Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(107 291,02)	4 763 314,99
Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o. o., Legnica	100,00%	100,00%	(228,04)	1 075 649,50
Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA, Legnica	100,00%	100,00%	1 272 452,46	9 984 534,70
Gemar Umech Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(20 750,89)	18 951 525,67
Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o. o., Legnica	100,00%	100,00%	(7 170 929,55)	9 160 005,27
Progress II Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	821 502,47	47 532 494,10
Progress III Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	1 367 376,82	36 291 087,31
Progress IV Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	501 036,95	10 545 551,76
Progress V Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	400 337,46	21 247 752,26
Progress VII Sp. z o.o., Legnica	50,00%	50,00%	(22 026,39)	75 576,95
Tempo Asecivel Rank Progress SA Olsztyn Spółka Komandytowa (dawniej: Rank Progress SA Olsztyn Sp. z o.o.), Warszawa	100,00%	100,00%	(1 993 906,25)	19 780 591,55
Progress IX Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	4 899 389,61	140 565 310,10
Progress X Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	(1 595 881,88)	116 310 232,47
Progress XI Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	4 058 984,66	77 306 576,12
Progress XII Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	(14 227 346,66)	96 366 987,09
Progress XIII Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	4 271 559,33	95 802 305,27
Progress XIV Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	(13 975,06)	36 803,92
Progress XIV Sp. z o.o. SKA, Warszawa	100,00%	100,00%	6 906 045,92	11 249 984,50
Progress XIV Sp. z o.o. Oleśnica SKA	100,00%	100,00%	1 124 574,09	21 256 955,04
Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice SKA, Warszawa	100,00%	100,00%	4 553 284,20	89 672 666,31
Progress XXIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe SKA, Warszawa	100,00%	100,00%	1 095 647,93	10 281 677,04
Progress XIV Sp. z o.o. Galeria SKA, Legnica	100,00%	100,00%	(14 924,69)	(20 972,87)
Progress XV Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	(2 493 408,39)	71 608 979,30
Progress XIV Sp. z o. o. Inwestycje SKA (dawniej: Progress XV Sp. z o.o.), Warszawa	100,00%	100,00%	(57 870,93)	(24 507,04)
Progress XVI Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	75 086,17	2 941 947,44
Progress XVIII Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(49 692,07)	(91 672,35)
Progress XVIII Sp. z o.o. SKA, Legnica	100,00%	100,00%	(1 614 101,41)	(1 908 465,26)
Progress XIX Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(128 681,79)	(49 106,02)
Progress XIX Sp. z o.o. SKA, Legnica	100,00%	100,00%	(5 580 608,24)	32 776 664,96
Progress XXI Sp. z o.o. Legnica	100,00%	100,00%	(20 356,90)	(48 804,78)

Progress XXII Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(111 685,06)	(141 741,83)
Progress XXIII Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	8 662 847,75	(3 762 056,73)
Progress XXIV Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	16 232,72	51 962,85
Progress XXV Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(874 707,30)	(890 628,44)
Progress XXVI Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(20 185,40)	(52 703,03)
Rank Progress SA Terespol Spółka Komandytowa (dawniej: Progress XXVII Sp. z o.o. Legnica)	100,00%	100,00%	(30 482,96)	135 490,71
Progress XXIX Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(1 587 000,46)	(3 273 742,03)
Progress XXX Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	(1 401,13)	17 111 065,47
Rank Recycling Energy Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(202 372,78)	3 897 423,54
Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(43 554,89)	(16 108,43)
Rank Recycling Scotland, Glasgow, Szkocja	100,00%	100,00%	(4 009 094,70)	7 935 082,58
RP Energy Sp. z o.o.	90,00%	90,00%	(16 155,52)	16 069,15
RPAAlternative Energy Limited	100,00%	100,00%	(106 021,53)	(131 938,41)
NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o., Legnica	50,00%	50,00%	(1 775 410,75)	(5 191 695,89)

W dniu 21 marca 2016 roku Spółka sprzedała na rzecz jednostki zależnej Progress X Sp. z o. o. 1 udział Spółki Progress VIII Sp. z o. o.

W dniu 21 marca 2016 roku Spółka sprzedała na rzecz jednostki zależnej Progress X Sp. z o. o. 1 udział Spółki E. F. Progress X Sp. z o. o.

W dniu 8 kwietnia 2016 Spółka sprzedała na rzecz jednostki zależnej Progress X Sp. z o. o. 1 udział Spółki Progress XXVII Sp. z o. o.

W dniu 3 czerwca 2016 roku Spółka sprzedała wszystkie posiadane przez siebie udziały w spółkach zależnych Progress XVI Sp. z o.o. oraz Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o. na rzecz jednostki zależnej E.F. Progress XII Sp. z o.o., tym samym jednostki Progress XVI Sp. z o.o. oraz Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o. stały się jednostkami pośrednio zależnymi od Spółki.

W dniu 10 czerwca 2016 r. zostały dokonane przekształcenia spółek z o.o. na spółki komandytowe: Rank Progress Spółka Akcyjna Duchnów Sp.k. oraz Rank Progress Spółka Akcyjna Olsztyn Sp.k., które powstały z przekształcenia jednostek zależnych odpowiednio E.F. Progress X Sp. z o.o. oraz Progress VIII Sp. z o.o., których komandytariuszem jest jednostka zależna Progress X Sp. z o.o., natomiast komplementariuszem jest Spółka Rank Progress S.A. Zmiany zostały zarejestrowane przez właściwy Sąd w dniach odpowiednio 7 oraz 28 lipca 2016 r.

W dniu 16 czerwca 2016 r. zostało dokonane przekształcenie Progress XXVII Sp. z o.o. na spółkę komandytową: Rank Progress Spółka Akcyjna Terespol Sp.k. Komandytariuszem ww. spółki jest jednostka zależna Progress X Sp. z o.o., natomiast komplementariuszem jest Spółka Rank Progress S.A. Zmiana została zarejestrowana przez właściwy Sąd w dniu 25 sierpnia 2016 r.

W dniu 13 lipca 2016 r. Spółka sprzedała wszystkie posiadane przez siebie akcje w spółce zależnej Progress XIV Sp. z o.o. SKA na rzecz jednostki zależnej Progress V Sp. z o.o., tym samym jednostka Progress XIV Sp. z o.o. SKA stała się jednostką pośrednio zależną od Spółki.

W dniu 14 lipca 2016 r. została założona spółka Progress XXX Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, której udziałowcami zostały jednostki zależne E.F. Progress XII Sp. z o.o. oraz Progress V Sp. z o.o. W dniu 14 lipca 2016 r. ww. udziałowcy przenieśli posiadane przez siebie 100% akcji i udziałów spółek pośrednio zależnych Progress XIV Sp. z o.o. SKA, Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o.o. oraz Progress XVI Sp. z o.o. tytułem wkładu niepieniężnego na pokrycie udziałów nowozałożonej spółki Progress XXX Sp. z o.o. Spółka Progress XXX Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS w dniu 5 września 2016 r.

W dniu 1 grudnia 2016 r. Spółka sprzedała wszystkie 100% udziałów w jednostce zależnej E.F. Progress XIII Sp. z o. o. poza Grupę Kapitałową.

W dniu 1 grudnia 2016 r. w związku ze zmianą komplementariusza spółka Progress XV Sp. z o.o. zmieniła nazwę na Progress XIV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Inwestycje SKA. Zmiana została zarejestrowana w KRS w dniu 16 stycznia 2017 r.

W dniu 16 grudnia 2016 r. Spółka sprzedała 50% udziałów w jednostce zależnej Progress VII Sp. z o. o. poza Grupę Kapitałową, spółce „Central Fund of Immovables” Sp. z o.o. W związku z dokonaną transakcją spółka Progress VII Sp. z o. o. nie jest jednostką zależną Grupy na dzień 31 grudnia 2016 r, stanowi ona jednostkę, w której Spółka posiada zaangażowanie w kapitale.

W dniu 14 lutego 2017 r. Spółka zakupiła 100% udziałów w spółkach prawa portugalskiego Tempo Accesivel LDA z siedzibą w Lizbonie oraz Codigo de Primavera Unipessoal LDA z siedzibą w Lizbonie. Spółki w dniu 16 lutego 2017 r. Stały się odpowiednio komplementariuszem oraz komandytariuszem spółki zależnej Tempo Accesivel LDA Olsztyn Sp.k. (dawniej: Progress VIII Sp. z o.o.). Spółka w związku ze zmianą komplementariusza zmieniła nazwę z Rank Progress Spółka Akcyjna Olsztyn Sp.k (dawniej: Progress VIII Sp. z o.o.).

## 5. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe nie wystąpiły.

## 6. Zapasy

Wartość projektu/ nieruchomości	31.12.2016	31.12.2015
1. Materiały	-	-
Płytki	88 776,66	88 776,66
Odpis aktualizujący materiały	(88 776,66)	(88 776,66)
2. Półprodukty i produkty w toku	5 978,86	-
Zgorzelec	540 566,42	534 587,56
Odpisy aktualizujące wartość półproduktów i produktów w toku	(534 587,56)	(534 587,56)
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary - grunty i nakłady na nieruchomości	116 620 719,22	115 384 860,02
Browar-Legnica	6 202 391,39	6 202 391,39
Opole Turawa	3 920 820,15	3 920 820,15
Terespol	-	14 665,00
Brzeg	1 999 567,94	1 999 567,94
Wrocław	79 313 009,71	79 175 614,51
Legnica, Centrostal	818 862,14	810 630,14
Katowice	23 214 850,46	23 214 850,46
Zębów Gmina Paszowice	60 640,24	60 640,24
Skarżysko Kamienna	10 500 498,16	10 659 369,16
Jarosław	61 785,58	61 785,58
Chorzów	1 272 000,00	0,00
Odpisy aktualizujące wartość towarów	(10 743 706,55)	(10 735 474,55)
5. Zaliczki na dostawy	-	167 944,50
<b>Wartość netto zapasów</b>	<b>116 626 698,08</b>	<b>115 552 804,52</b>

Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym nie wystąpiły.

## 7. Należności krótkoterminowe

### 7.1 Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych

	31.12.2016	31.12.2015
<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	13 170 067,53	14 597 731,67
Powyżej 12 miesięcy	226 837,11	237 511,55
	<u>13 396 904,64</u>	<u>14 835 243,22</u>
Stan należności brutto	13 396 904,64	14 835 243,22
Odpis aktualizujący wartość należności	-	-
Stan należności netto	<u>13 396 904,64</u>	<u>14 835 243,22</u>

## 7.2 Struktura wiekowa innych należności krótkoterminowych od jednostek powiązanych

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	37 832 591,47	27 432 690,56
Powyżej 12 miesięcy	-	-
	<u>37 832 591,47</u>	<u>27 432 690,56</u>

## 7.3 Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale

<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	21 122,76	18 511,78
Powyżej 12 miesięcy	-	-
	<u>21 122,76</u>	<u>18 511,78</u>
Stan należności brutto	21 122,76	18 511,78
Odpis aktualizujący wartość należności	-	-
Stan należności netto	<u>21 122,76</u>	<u>18 511,78</u>

## 7.4 Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek

<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	2 752 070,57	2 925 511,28
Powyżej 12 miesięcy	-	-
	<u>2 752 070,57</u>	<u>2 925 511,28</u>
Stan należności brutto	2 752 070,57	2 925 511,28
Odpis aktualizujący wartość należności	(2 581 636,48)	(2 601 156,77)
Stan należności netto	<u>170 434,09</u>	<u>324 354,51</u>

## 7.5 Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych

	<u>Jednostki powiązane</u>	<u>Pozostałe jednostki</u>
BO 01.01.2016	-	3 606 156,76
Zwiększenia	-	(18 761,29)
Wykorzystanie	-	-
przesunięcie	-	-
Rozwiązanie	-	(759,00)
BZ 31.12.2016	<u>-</u>	<u>3 586 636,47</u>

Powyższe odpisy aktualizujące dotyczą zarówno należności handlowych jak i pozostałych należności.

## 8. Inwestycje krótkoterminowe

## 8.1 Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych

Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych nie wystąpiły

## 8.2 Krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Udziały lub akcje	-	-
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	832 665,67	766 903,59
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
<b>w pozostałych jednostkach</b>	<u>832 665,67</u>	<u>766 903,59</u>

## 8.3 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	40 817,20	42 154,27
Inne środki pieniężne	2 484 548,10	-
Inne aktywa pieniężne	-	-
<b>Śr. pieniężne i inne aktywa</b>	<u>2 525 365,30</u>	<u>42 154,27</u>
<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>3 358 030,97</b>	<b>809 057,86</b>

## 9. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Ubezpieczenia	92 079,71	106 227,17
Rozliczenia międzyokresowe leasingu samochodów	-	-
Pozostałe	13 098,19	14 995,05
	<u>105 177,90</u>	<u>121 222,22</u>

## 10. Kapitał własny

## 10.1 Struktura własności kapitału zakładowego, według stanu na dzień bilansowy

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio i pośrednio powyżej 5% udziału głosów:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
Jan Mroccka bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	1 192 504	20 350 086	32,07%	40,75%
<i>Jan Mroccka - bezpośrednio</i>	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	4,22%
<i>Colin Holdings Limited</i>	2 124 426	212 443	2 124 426	5,71%	4,25%
<i>Clarriford Limited</i>	8 746 103	874 610	16 116 632	23,52%	32,28%
Silver Coast Investment Sp. z o.o. SKA	4 325 917	432 592	8 651 834	11,63%	17,33%
Pozostali	20 932 590	2 093 259	20 932 590	56,30%	41,92%
<b>Razem</b>	<b>37 183 550</b>	<b>3 718 355</b>	<b>49 934 510</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej, posiadający akcje Spółki:

Akcjonariusz	Pełniona Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji (zł)	Liczba głosów	Udział % w kapitale	Udział % głosów
<b>Zarząd</b>						
Jan Mroccka bezpośrednio i pośrednio, w tym:	Prezes Zarządu	11 925 043	1 192 504	20 350 086	32,07%	40,75%
<i>Colin Holdings Limited</i>		2 124 426	212 443	2 124 426	5,71%	4,25%
<i>Clarriford Limited</i>		8 746 103	874 610	16 116 632	23,52%	32,28%
Małgorzata Mroccka	Wiceprezes Zarządu	-	-	-	-	-
<b>Rada Nadzorcza</b>						
Marcin Gutowski	Przewodniczący RN	3 292	329	3 292	0,01%	0,01%
Paweł Puterko	Wiceprzewodniczący RN	-	-	-	-	-
Piotr Kowalski	Członek RN	3 000	300	3 000	0,01%	0,01%
Andrzej Chechlowski	Członek RN	-	-	-	-	-
Mateusz Mroccka	Członek RN	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>		<b>11 931 335</b>	<b>1 193 134</b>	<b>20 356 378</b>	<b>32,09%</b>	<b>40,77%</b>



Kapitał podstawowy wynosi 3.718 tys. zł i dzieli się na 37.183.550 akcji o wartości nominalnej 10 groszy każda.

16.250.960 imiennych akcji serii A1 i A2 jest uprzywilejowanych co do głosu na Walnym Zgromadzeniu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy.

16.250.960 akcji serii B są akcjami na okaziciela i nie są uprzywilejowane.

4.643.130 akcji serii C pochodzi z podwyższenia kapitału akcyjnego, które zostało zarejestrowane w KRS w dniu 2 lipca 2010 r.

38.500 akcji serii D pochodzi z podwyższenia kapitału akcyjnego w dniu 15 listopada 2012 r. w kwocie 3,85 tys. zł, które zostało zarejestrowane w dniu 11 grudnia 2012 roku.

Dnia 8 lipca 2010 roku, dopuszczone do obrotu publicznego akcje serii B oraz C zadebiutowały na parkiecie podstawowym GPW w Warszawie. Akcje serii D zostały dopuszczone do obrotu giełdowego w dniu 20 marca 2013 r., natomiast wprowadzone do obrotu giełdowego zostały w dniu 25 marca 2013 r.

Dnia 25 marca 2013 roku, dopuszczone do obrotu publicznego akcje serii D zadebiutowały na parkiecie podstawowym GPW w Warszawie.

W dniu 4 kwietnia 2016 r. udział mWealth Management S.A. z siedzibą w Warszawie w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta spadł poniżej 5%. Zmiana liczby głosów nastąpiła w wyniku transakcji sprzedaży akcji na GPW, przeprowadzonej w dniu 31 marca 2016 r., która została rozliczona w dniu 4 kwietnia 2016 r. Przed zawarciem transakcji sprzedaży akcji Spółki, na rachunkach Klientów mWealth Management S.A. zapisanych było 2.501.844 akcji Spółki, które uprawniały do wykonania 2.501.844 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co daje 5,01% udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce. W wyniku rozliczenia, w dniu 4 kwietnia 2016 r. na rachunkach Klientów mWealth Management S.A. zapisanych było 1.127.002 akcji Spółki, które uprawniają mWealth Management S.A. do wykonania 1.127.002 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co daje 2,26% udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

W dniu 6 maja 2016 r. Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi w wyniku nabycia akcji spółki Rank Progress S.A., przekroczył udział wynoszący 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu jednostki dominującej. Aktualnie zaangażowanie Central Fund of Immovables Sp. z o.o. wynosi 2.865.000 akcji, zapewniających ok. 7,70% udziału w kapitale zakładowym Rank Progress S.A. i dających prawo do 2.865.000 głosów na walnym zgromadzeniu (ok. 5,74% w ogólnej liczbie głosów). Przed zmianą zaangażowanie to wynosiło 2.496.000 akcji, zapewniających 6,71% udziału w kapitale zakładowym Rank Progress S.A. i dających prawo do 2.496.000 głosów na walnym zgromadzeniu (4,99% w ogólnej liczbie głosów).

W dniu 16 listopada 2016 Członek Rady Nadzorczej Mateusz Mrocza zawarł na rynku regulowanym GPW transakcję sprzedaży 243 083 sztuk akcji po cenie 2,01 PLN.

W dniu 22 grudnia 2016 r. Central Fund of Immovables Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi zbył akcje Spółki, w wyniku zawartych w dniu 21 grudnia 2016 roku transakcji na rynku regulowanym i zmniejszeniu stanu posiadania akcji Spółki poniżej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki. Zmniejszenie stanu posiadania akcji Spółki poniżej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce nastąpiło w wyniku zawarcia w dniu 22 grudnia 2016 roku transakcji zbycia na rynku regulowanym 2.698.699 akcji Spółki. Przed zbyciem akcji Central Fund posiadał 2.698.699 akcji Spółki, co stanowiło 7,25% kapitału zakładowego Spółki i uprawniało do 2.698.699 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki, co stanowiło 5,40% ogólnej liczby głosów. Po transakcji sprzedaży Central Fund nie posiada akcji Spółki. Central Fund of Immovables Sp. z o.o. poinformował iż powodem zbycia wszystkich akcji Spółki było nabycie przez Central Fund 50% udziałów w kapitale zakładowym Spółki Progress VII Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której połowę udziałów posiada jednostka dominująca, co może, zdaniem Central Fund, powodować dostęp do informacji poufnych, mających wpływ na wartość akcji Spółki. Zatem w celu zachowania transparentności oraz wykluczenia podejrzeń, co do możliwości dokonywania przez Central Fund transakcji dotyczących akcji w oparciu o informacje poufne, zarząd Central Fund of Immovables Sp. z o.o. podjął decyzję o zbyciu wszystkich posiadanych akcji Spółki.

## 10.2 Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Zarząd proponuje Radzie Nadzorczej pokryć stratę netto z zysków lat przyszłych.

## 10.3 Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy

W roku 2016 ani w okresie do dnia przygotowania niniejszego sprawozdania finansowego nie wypłacono ani nie zadeklarowano dywidendy.

**11. Rezerwy**

## 11.1 Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

	<i>Odprawy emerytalne</i>	<i>Nagrody jubileuszowe</i>	<i>Niewykorzystane urlopy</i>	<b>Razem</b>
<b>BO 01.01.2016</b>	-	-	155 443,44	155 443,44
Zwiększenia	-	-	126 179,39	126 179,39
Wykorzystanie	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	(148 178,43)	(148 178,43)
<b>BZ 31.12.2016</b>	-	-	133 444,40	133 444,40
<i>w tym część:</i>				
długoterminowa	-	-	-	-
krótkoterminowa	-	-	133 444,40	133 444,40

## 11.2 Pozostałe rezerwy długoterminowe

	<b>Rezerwa na zobowiązania</b>	<b>Inne rezerwy</b>	<b>Razem</b>
BO 01.01.2016	1 783 152,69	-	1 783 152,69
Zwiększenia	72 162,83	-	72 162,83
Wykorzystanie	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	-
<b>BZ 31.12.2016</b>	<b>1 855 315,52</b>	-	<b>1 855 315,52</b>

## 11.3 Pozostałe rezerwy krótkoterminowe

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe nie wystąpiły.

**12. Zobowiązania długoterminowe**

## 12.1 Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<i>Przypadające do spłaty:</i>		
powyżej 1 roku do 3 lat	487 621 159,25	450 606 190,07
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	<b>487 621 159,25</b>	<b>450 606 190,07</b>
<i>Przypadające do spłaty:</i>		
do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)	-	-

## 12.2 Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

	<b>Kredyty i pożyczki</b>	<b>Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>	<b>Inne zobowiązania finansowe</b>	<b>Inne</b>	<b>Razem</b>
<i>Przypadające do spłaty:</i>					
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-	-	-	-
powyżej 3 do 5 lat	74 346 636,27	-	-	-	74 346 636,27
powyżej 5 lat	-	-	-	-	-
	<b>74 346 636,27</b>	-	-	-	<b>74 346 636,27</b>
<i>Przypadające do spłaty:</i>					
do 1 roku	35 327 315,33	-	-	-	35 327 315,33
<i>(ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)</i>					

- 12.3 Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli
- Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli nie wystąpiły.
- 13. Zobowiązania krótkoterminowe**
- 13.1 Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług
- Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług w kwocie 1 220 703,81 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.
- Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 4 396 681,01 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.
- 13.2 Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu obligacji
- W dniu 29 lutego 2016 r. podmiot zależny Progress XXV Sp. z o.o. nabył 10.190 szt. obligacji serii D, których emitentem był Rank Progress S.A. za cenę 10.301.689,32 PLN. Sprzedającym obligacje był Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie, reprezentowany przez Open Finance Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.
- W dniu 1 marca 2016 r. podmiot zależny Progress XXV Sp. z o.o. nabył 5.720 szt. obligacji serii D, których emitentem był Rank Progress S.A. za cenę 5.794.700,18 PLN. Sprzedającym obligacje był Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty z siedzibą w Warszawie, reprezentowany przez Pioneer Pekao Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie.
- W dniu 31 marca 2016 r. podmiot zależny Progress XXV Sp. z o.o. nabył 4.381 szt. obligacji serii D, których emitentem był Rank Progress S.A. za cenę 4.480.799,18 PLN. Sprzedającym obligacje był Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie, reprezentowany przez Open Finance Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.
- W dniu 12 kwietnia 2016 r. podmiot zależny Progress XXV Sp. z o.o. nabył 2.477 szt. obligacji serii D, których emitentem był Rank Progress S.A. za cenę 2.520.000,01 PLN. Sprzedającym obligacje był Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty z siedzibą w Warszawie, reprezentowany przez Pioneer Pekao Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie.
- W dniu 5 maja 2016 r. podmiot zależny Progress XXV Sp. z o.o. nabył 3.927 szt. obligacji serii D, których emitentem był Rank Progress S.A. za cenę 4.039.626,36 PLN. Sprzedającym obligacje był Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie, reprezentowany przez Open Finance Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.
- W dniu 9 maja 2016 r. Spółka dokonała wykupu 1.997 szt. obligacji serii D przedstawionych do dobrowolnego nabycia. Obligacje o łącznej wartości nominalnej 1.997.000,00 PLN zostały nabyte za cenę 2.055.472,16 PLN tj. po cenie 1.029,28 PLN za jedną obligację. Przedterminowy wykup obligacji został dokonany przez Spółkę po cenie odpowiadającej wartości nominalnej obligacji powiększonej o odsetki należne do dnia wcześniejszego wykupu. Obligacje zostały wykupione w celu ich umorzenia.
- W dniu 13 maja 2016 r. podmiot zależny Progress XXV Sp. z o.o. nabył 1.592 szt. obligacji serii D, których emitentem był Rank Progress S.A. za cenę 1.646.334,96 PLN. Sprzedającym obligacje był Open Finance Obligacji Przedsiębiorstw Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie, reprezentowany przez Open Finance Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.
- W dniu 13 maja 2016 r. podmiot zależny Progress XXV Sp. z o.o. nabył 1.600 szt. obligacji serii D, których emitentem był Rank Progress S.A. za cenę 1.646.733,87 PLN. Sprzedającym obligacje był Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty z siedzibą w Warszawie, reprezentowany przez Pioneer Pekao Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie.
- W dniu 8 czerwca 2016 r. została zawarta umowa kredytu nieodnawialnego w wysokości 106.365.000,00 PLN, pomiędzy Rank Progress S.A., jednostkami zależnymi Rank Progress Spółka Akcyjna Olsztyn Sp. k. (dawniej: Progress VIII Sp. z o.o.) i Progress IX Sp. z o.o. oraz jednostką powiązaną Choice Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, łącznie zwanymi Kredytobiorcami, a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie, jako Kredytodawcą.

Oprocentowanie Kredytu oparte jest o zmienną stopę procentową WIBOR 3M powiększoną o ustaloną marżę banku w wysokości 3,92%.

Dodatkowo Kredytobiorca zapłaci bankowi na pokrycie kosztu Bankowego Funduszu Gwarancyjnego kwotę odpowiadającą obowiązkowej opłacie rocznej oraz opłacie ostrożnościowej ponoszonym przez Bank z tytułu udzielonego kredytu.

Zabezpieczeniami kredytu są m.in.: pełnomocnictwo do rachunków bieżących i innych rachunków Kredytobiorców w Banku; zastaw finansowy z klauzulą kompensacyjną oraz zastaw rejestrowy na rachunkach bieżących prowadzonych w Banku dla Kredytobiorców; weksle in blanco Kredytobiorców; hipoteki na wyszczególnionych nieruchomościach należących do Kredytobiorców; przelewy wierzytelności Kredytobiorców z określonych szczegółowo tytułów; przywłaszczenie szczegółowo opisanych nieruchomości. Na podstawie Umowy Kredytu Kredytobiorcy poddają się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 159.547.500,00 PLN.

#### 14. Inne rozliczenia międzyokresowe

##### 14.1 Rozliczenia długoterminowe

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Przychody przyszłych okresów	-	265 000,00
	-	265 000,00

##### 14.2 Rozliczenia krótkoterminowe

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
RMB koszty badania sprawozdań finansowych	57 000,00	57 000,00
Przychody przyszłych okresów	-	636 000,00
Koszty usług księgowych	14 835,00	-
Pozostałe	6 085,00	6 085,00
	<u>77 920,00</u>	<u>699 085,00</u>

#### 15. Struktura przychodów ze sprzedaży

	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>	<u>01.01.2015 - 31.12.2015</u>
<i>Struktura terytorialna</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>		
Kraj	8 966 067,94	14 287 081,76
Eksport	-	-
	<u>8 966 067,94</u>	<u>14 287 081,76</u>
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</b>		
Kraj	-	1 272 000,00
Eksport	-	-
	<u>-</u>	<u>1 272 000,00</u>
<i>Struktura rzeczowa</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>		
Usługi najmu	793 524,45	1 077 367,44
Pozostałe usługi	218 472,26	340 385,98
Usługi doradztwa	794 445,51	1 338 781,86
Usługi finansowe	5 490 266,00	5 247 685,10
Usługi zarządzania nieruchomością	1 503 359,72	1 454 244,66
Usługi zastępstwa inwestycyjnego	166 000,00	4 750 000,00
Pozostała sprzedaż	-	78 616,72
	<u>8 966 067,94</u>	<u>14 287 081,76</u>
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</b>		
Sprzedaż nieruchomości	-	1 272 000,00
Sprzedaż towarów	-	-
	<u>-</u>	<u>1 272 000,00</u>

W dniu 14 października 2015, na podstawie umowy zobowiązującej sprzedaży z dnia 25 września 2015, Spółka sprzedała prawo wieczystego użytkowania nieruchomości w Chorzowie za kwotę netto 1 272 000,00 PLN. W dniu 20 października 2016 umowa niniejsza, na skutek niewykonania zobowiązań Spółki kupującej, zgodnie z art. 353 Kodeksu Cywilnego, została rozwiązana, a sprzedaż anulowana.

#### 16. Przychody odsetkowe (w tym wynikające z dłużnych instrumentów finansowych oraz pożyczek udzielonych i należności własnych)

w okresie 01.01.2016 - 31.12.2016

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne	170 802,64	-	98 871,51	3 852 416,74	4 122 090,89
Pozostałe aktywa	7 391 348,12	-	-	-	7 391 348,12
<b>Razem</b>	<b>7 562 150,76</b>	<b>-</b>	<b>98 871,51</b>	<b>3 852 416,74</b>	<b>11 513 439,01</b>

w okresie 01.01.2015 - 31.12.2015

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne	913 240,83	-	-	2 510 709,59	3 423 950,42
Pozostałe aktywa	628 274,40	-	(355 232,67)	-	273 041,73
<b>Razem</b>	<b>1 541 515,23</b>	<b>-</b>	<b>(355 232,67)</b>	<b>2 510 709,59</b>	<b>3 696 992,15</b>

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące odsetki naliczone i niezrealizowane do dnia bilansowego od aktywów finansowych zaliczonych do kategorii pożyczki udzielone i należności własne.

#### 17. Koszty odsetkowe

w okresie 01.01.2016 - 31.12.2016

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	5 976 835,02	-	1 266 859,84	72 162,83	7 315 857,69
Długoterminowe zobowiązania finansowe	5 889 610,37	-	-	18 424 648,72	24 314 259,09
Pozostałe pasywa	15 611,26	-	119 027,02	-	134 638,28
<b>Razem</b>	<b>11 882 056,65</b>	<b>-</b>	<b>1 385 886,86</b>	<b>18 496 811,55</b>	<b>31 764 755,06</b>

w okresie 01.01.2015 - 31.12.2015

	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności				Razem
	Odsetki zrealizowane	do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	10 687 139,37	1 188 169,90	120 404,54	-	11 995 713,81
Długoterminowe zobowiązania finansowe	6 320 264,21	-	-	14 249 880,45	20 570 144,66
Pozostałe pasywa	50 461,31	-	-	-	50 461,31
<b>Razem</b>	<b>17 057 864,89</b>	<b>1 188 169,90</b>	<b>120 404,54</b>	<b>14 249 880,45</b>	<b>32 616 319,78</b>

**18. Pozostałe przychody operacyjne**

	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	-	<b>327 323,20</b>
Sprzedaż środków trwałych	-	327 323,20
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	-	<b>15 969,00</b>
Fortepiany	-	15 969,00
<b>Inne przychody operacyjne</b>	<b>121 962,12</b>	<b>6 453 015,47</b>
Otrzymane kary, grzywny, odszkodowania	36 440,11	4 223 487,19
Zaokrąglenia - rozliczenie VAT, inne	7,36	6,34
Zwrot kosztów windykacji i egzekucji	59 903,61	14 907,83
Odpisy aktual. wartość długot. aktywów trwałych	19 520,29	-
Pozostałe przychody operacyjne	6 090,75	2 214 614,11
<b>RAZEM</b>	<b>121 962,12</b>	<b>6 796 307,67</b>

**19. Pozostałe koszty operacyjne**

	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	-	-
<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>8 232,00</b>	<b>108 816,66</b>
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	8 232,00	108 816,66
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	-	<b>15 968,64</b>
Fortepiany	-	15 968,64
<b>Inne koszty operacyjne</b>	<b>56 202,82</b>	<b>4 852 718,13</b>
Aktualizacja wartości należności	18 761,29	4 529 283,46
Pozostałe	37 441,53	323 434,67
<b>RAZEM</b>	<b>64 434,82</b>	<b>4 977 503,43</b>

**20. Zyski nadzwyczajne**

Nie wystąpiły.

**21. Straty nadzwyczajne**

Nie wystąpiły.

**22. Podatek dochodowy od osób prawnych**

## 22.1 Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015 - 31.12.2015</b>
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Dodatkowe zobowiązania podatkowe za lata poprzednie	-	-
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	<u>294 964,00</u>	<u>(8 558 474,00)</u>
	<u>294 964,00</u>	<u>(8 558 474,00)</u>

## 22.2 Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015 - 31.12.2015</b>
Zysk/(Strata) brutto	(36 983 466,22)	(27 104 026,21)
I. Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu		
Amortyzacja	208 705,48	355 525,98
Wynagrodzenia z narzutami	1 341 142,14	778 152,02
Opłata PFRON	21 141,00	24 522,00
Koszty reprezentacji	101 629,50	56 032,96
Ubezpieczenia rzeczowe	63 587,82	68 015,20
Pozostałe koszty	6 306,62	10 415,89
Wydatki na Radę Nadzorczą	17 105,91	75 258,79
Odsetki zrealizowane budżetowe	14,00	1 374,20
Odsetki od obligacji	530 899,22	480 511,65
Naliczone odsetki od zobowiązań, podatków i opłat, budżetowe	1 192 301,58	1 228 631,21
Odpis na ZFŚS (niezapłacony)	11 026,82	-
Odsetki naliczone od pożyczek	18 424 648,72	14 358 209,45
Odpisy aktualizujące towary	8 232,00	-
Odpisy aktualizujące należności	5 496,74	-
Odpisy aktualizujące długoterminowe aktywa trwałe	-	18 920,00
Odpisy aktualizujące pożyczki	33 109,43	33 520,02
Odpisy aktualizujące udziały	10 549 223,79	25 012 076,20
Pozostałe koszty egzekucyjne i rezerwy	16 252,25	40 188,97
RMB badanie sprawozdań finansowych	57 000,00	57 000,00
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	126 179,39	153 386,12
Rezerwa na usługi księgowe	14 835,00	-
Zrealizowane prowizje od kredytu NKUP	230 457,49	-
Darowizny	2 062,00	2 012,00
Wartość likwidacji ŚT	-	2281,47
Różnice kursowe zrealizowane NKUP	84 337,94	-
Dostawcy - korekta kosztów	433 335,92	1 612 633,51
Pozostałe <10% ogólnej wartości	<u>27 810,87</u>	<u>507 791,78</u>
Razem	<u>33 506 841,63</u>	<u>44 876 459,42</u>

II. Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania		
Koszty leasingu operacyjnego	-	171 942,95
RMK bierne	205 178,43	211 648,99
Odpis na ZFŚS (zapłacony za okresy ubiegłe)	13 963,31	-
Wyplacone wynagrodzenia i ZUS roku ubiegłego	635 487,07	623 062,92
Naliczone odsetki od zobowiązań	55,86	-
Amortyzacja podatkowa	332 224,02	416 376,99
Odszkodowania z tyt. rozwiązania kontraktów	721 458,51	47 664,47
Odpisy aktualizujące należności (wartość ujemna)	24 258,03	15 496 531,75
Wartość zbytych inwestycji (akcje, udziały)	860 944,84	-
Odsetki i prowizje zapłacone	1 382 745,00	-
Udział komplementariusza w kosztach	524 769,45	-
Dostawcy - korekta kosztów	1 612 633,51	-
Pozostałe < 10% ogólnej wartości	-	7 030,94
Razem	<u>6 313 718,03</u>	<u>16 974 259,01</u>
III. Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania		
Dodatknie różnice kursowe niezrealizowane	198 557,31	-
Udział komplementariusza w przychodach	0,77	-
Inne	-	355 232,67
Razem	<u>198 558,08</u>	<u>355 232,67</u>
IV. Przychody, nie będące przychodami podatkowymi		
Dywidenda	-	27 432 690,56
Odpis z tyt.przywrócenia wartości należności	759,00	-
Odpisy z tytułu przywrócenia wartości niefinansowym aktywom trwałym	15 968,64	-
Przychody z tytułusz szkód - odszkodowania OC/AC	12 383,00	-
Różnice kursowe	174,85	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	15 969,00
Naliczone odsetki	3 951 288,25	2 510 709,59
Pozostałe <10% ogólnej wartości	5 402,76	417 637,74
Razem	<u>3 985 976,50</u>	<u>30 377 006,89</u>
Dochód do opodatkowania/(strata podatkowa)	(13 577 761,04)	(29 223 600,02)
Ulga inwestycyjna	-	-
Darowizny	-	-
Strata z lat ubiegłych	-	-
Podstawa opodatkowania	<u>(13 577 761,04)</u>	<u>(29 223 600,02)</u>
Podatek dochodowy	-	-



## 22.3 Odroczonego podatek dochodowy

	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015 - 31.12.2015</b>
Ujemne różnice przejściowe:		
· Naliczone odsetki od pożyczek	70 702 863,89	52 591 044,83
· Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	2 490 869,67	2 541 025,18
· Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych	77 461 932,49	67 777 734,99
· Rezerwa na utratę prawa do ulgi w pod. od nieruchomości	2 166 640,48	2 166 640,48
· Koszt wynagrodzeń wypłaconych w roku następnym	567 556,62	514 621,58
· Odsetki od obligacji	2 995 526,96	1 709 324,65
· Różnice kursowe od pożyczek	43 089,92	
· Zobowiązania handlowe - odsetki naliczone	1 693 820,24	1 391 657,45
· Kredyt - odsetki	312 829,66	
· Odpis aktualizujący wartość pożyczek	646 841,87	613 732,44
· Strata podatkowa 2012	15 794 552,02	31 589 104,03
· Strata podatkowa 2013	19 674 251,80	19 674 251,80
· Strata podatkowa 2014	27 015 858,98	27 015 858,98
· Strata podatkowa 2015	29 223 600,02	29 223 600,02
· Strata podatkowa 2016	13 577 761,04	-
· Odpis na należności Katowice, Jarosław	1 407 611,62	1 407 611,62
· Przeszacowanie towarów: Katowice, Centrostal, Jarosław	10 907 640,98	10 899 408,98
· Produkcja w toku-Zgorzelec	534 587,56	534 587,56
· Zobowiązania z tytułu podatków	147 126,61	242 530,44
· Inne zobowiązania handlowe - korekta CIT	433 335,92	1 612 633,51
· RMK bierne	205 279,40	212 443,44
· Korekta strat podatkowych o lata ubiegłe	-	21 501,42
· Odpis na ZFSS	11 026,82	13 963,61
Ujemne różnice przejściowe razem	<u>278 014 604,56</u>	<u>251 753 277,01</u>
Wartość brutto aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	52 822 775,00	47 833 123,00
Odpis aktualizujący	<u>(10 172 000,00)</u>	<u>(5 838 000,00)</u>
<b>Wartość netto aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<u>42 650 775,00</u>	<u>41 995 123,00</u>
Dodatnie różnice przejściowe:		
· Aktualizacja wyceny nieruchomości	15 899 082,68	15 883 114,04
· Środki trwałe - różnica amortyzacji podatkowej i księgowej	813 019,59	689 501,05
· Różnice kursowe od pożyczek	-	239 805,33
· Kredyt - prowizja	1 152 287,51	-
· Środki pieniężne	437 632,42	-
· Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	14 231 590,02	10 717 948,94
Dodatnie różnice przejściowe razem	<u>32 533 612,22</u>	<u>27 530 369,36</u>
<b>Wartość rezerwy na odroczonego podatek dochodowy</b>	<u>6 181 386,00</u>	<u>5 230 770,00</u>
Kompensata	-	-
<b>Wykazane w bilansie aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego</b>	<u>42 650 775,00</u>	<u>41 995 123,00</u>
<b>Wykazana w bilansie rezerwa na odroczonego podatek dochodowy</b>	<u>6 181 386,00</u>	<u>5 230 770,00</u>
<b>Zmiana bilansowa netto aktywa/rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<u>(294 964,00)</u>	<u>8 558 474,00</u>
<b>Wartość podatku odroczonego ujętego w kapitałach w okresie</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat</b>	<u>(294 964,00)</u>	<u>8 558 474,00</u>

**23. Koszty rodzajowe**

	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015 - 31.12.2015</b>
Amortyzacja	192 736,84	339 557,34
Zużycie materiałów i energii	662 111,23	753 780,72
Usługi obce	5 408 665,74	6 614 378,40
Podatki i opłaty, w tym:	1 396 118,10	1 420 734,80
- podatek akcyzowy	-	-
Wynagrodzenia	5 514 515,03	5 484 912,61
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	754 351,38	783 361,36
- emerytalne	267 483,43	-
Pozostałe koszty rodzajowe	568 630,54	840 229,59
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(1 257 335,00)	1 277 696,00
<b>RAZEM</b>	<b>13 239 793,86</b>	<b>17 514 650,82</b>

**24. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015 - 31.12.2015</b>
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:		
- poniesione w roku	(4 499,00)	(95 005,04)
- planowane na rok następny	100 000,00	200 000,00
w tym na ochronę środowiska:		
- poniesione w roku	-	-
- planowane na rok następny	-	-

**25. Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych**

## 25.1 Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych

	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015 - 31.12.2015</b>
Wysięgowanie różnic kursowych	-	-
Różnice kursowe od pożyczek	84 337,94	35 786,36
Różnice kursowe od pożyczek	198 557,31	(68 298,06)
	<b>282 895,25</b>	<b>(32 511,70)</b>

## 25.2 Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)

	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015 - 31.12.2015</b>
Odsetki od pożyczek otrzymanych	24 314 259,09	20 976 099,02
Odsetki od pożyczek udzielonych	(3 684 458,47)	(3 423 950,42)
Zrealizowane odsetki od leasingów	-	(11 096,41)
Prowizja od kredytu	230 457,49	-
Naliczone odsetki od obligacji	(493 511,08)	367 308,21
Naliczone odsetki od obligacji	-	-
Zrealizowane odsetki od obligacji	3 829 796,64	9 038 289,00
Różnica kosztowa obligacji	249 483,99	468 436,11
Przeniesienie odsetek ElSORIA na PIX	-	-
Dywidenda	-	(27 432 690,56)
	<b>24 446 027,66</b>	<b>(17 605,05)</b>

## 25.3 Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej

	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>	<u>01.01.2015 - 31.12.2015</u>
Zysk/Strata z tyt.likwidacji środków trwałych	-	(329 604,67)
Zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(7 391 348,12)	(129 046,83)
	<u>(7 391 348,12)</u>	<u>(458 651,50)</u>

## 25.4 Zmiana stanu zapasów

	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>	<u>01.01.2015 - 31.12.2015</u>
Zmiana stanu zapasów	(1 073 893,56)	150 704,75
Odpis aktualizujący zapasy	(8 232,00)	(108 816,66)
Korekta o nakłady z lat ubiegłych	-	-
	<u>(1 082 125,56)</u>	<u>41 888,09</u>

## 25.5 Zmiana stanu należności

	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>	<u>01.01.2015 - 31.12.2015</u>
Zmiana stanu należności	(17 497 533,98)	(21 917 260,76)
Kompensata	(5 669 990,56)	(8 221 769,88)
Należności niezapłacone z tytułu sprzedaży udziałów	15 637 259,05	
Zmiana stanu należności z tytułu pożyczek udzielonych	7 753 863,84	
Należności z tyt.sprzedaży ŚT	-	129 300,81
Niezapłacone należności z tytułu dywidendy	-	27 432 690,56
	<u>223 598,35</u>	<u>(2 577 039,27)</u>

## 25.6 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)

	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>	<u>01.01.2015 - 31.12.2015</u>
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	38 351 980,78	32 264 275,30
Zmiana stanu kredytów i pożyczek	(135 517 304,31)	(31 105 341,34)
Zmiana stanu innych zobowiązań finansowych (w tym leasingu)	-	171 942,95
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	101 163 027,09	(480 511,65)
Kompensaty	-	43 794,74
	<u>3 997 703,56</u>	<u>894 160,00</u>

## 25.7 Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>	<u>01.01.2015 - 31.12.2015</u>
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 525 772,68)	(7 971 053,01)
	<u>(1 525 772,68)</u>	<u>(7 971 053,01)</u>

## 26. Informacja o wspólnych przedsięwzięciach, nie podlegających konsolidacji

Nie wystąpiły wspólne przedsięwzięcia.

## 27. Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły

**28. Zatrudnienie**

Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym

	Kobiety	Mężczyźni	Razem
Pracownicy umysłowi	19	8	27
Pracownicy fizyczni	-	4	4
	19	12	31

**29. Wynagrodzenia oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących**

Wynagrodzenia członków Zarządu wyniosły za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. łącznie 1 834 tys. zł (za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.: 2 059 tys. zł), a wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej łącznie 252 tys. zł (w okresie porównywalnym roku 2015 r.: 383 tys. zł).

Nie wystąpiły pożyczki i innego rodzaju świadczenia o podobnym charakterze na rzecz członków Zarządu ani Rady Nadzorczej.

**30. Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

Dane za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 oraz na dzień 31.12.2016

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Saldo udzielonej pożyczki	Saldo naliczonych odsetek udzielonej pożyczki	Saldo otrzymanej pożyczki	Saldo naliczonych odsetek od otrzymanej pożyczki	Odsetki od podmiotu powiązanego ujęte w RW	Odsetki dla podmiotu powiązanego ujęte w RW	Saldo należności
E.F.Progress I Sp. z o.o.	2 696,44	-	66,79	1,78	-	-	437 634,20	22 602,14	2 849,44
E.F.Progress II Sp. z o.o.	1 453,17	-	6 164 062,62	308 454,44	787 000,00	17 739,61	284 895,90	17 739,61	991,17
E.F.Progress III Sp. z o.o.	2 617,29	-	-	-	549 192,61	18 426,42	-	45 586,69	2 770,29
E.F.Progress V Sp. z o.o.	2 042,57	-	-	-	33 269 068,17	4 243 894,34	-	1 989 695,82	965,57
E.F. Progress VI Sp. z o.o.	2 554,83	-	-	-	36 215 237,49	7 386 997,49	-	2 179 496,65	2 707,83
E.F.Progress VII Sp. z o.o.	1 515,94	-	5 000,00	460,12	811 712,37	353 203,99	231,09	37 573,26	1 668,94
Rank Progress S.A.Duchnow SK	13 642,00	-	619 454,08	44 290,36	-	-	26 264,01	-	16 580,99
E.F.Progress XI Sp. z o.o.	631 512,11	-	-	-	-	-	-	-	15 866,46
Progress XIV Sp. z o.o. Oleśnica SKA	2 553,77	-	8 119,11	274,83	368 281,95	15 045,37	431,36	17 160,88	2 714,00
E.F.Progress XII Sp. z o.o.	86 300,00	1 889,86	-	-	2 120 383,83	59 416,53	329,12	64 301,30	838,00
E.F.Progress XIII Sp.z o.o.	1 200,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Progress II Sp. z o.o.	1 908,97	-	197 322,08	7 917,07	41 357 905,60	11 151 083,34	8 139,31	1 912 101,77	2 061,97
Progress III Sp. z o.o.	1 618,00	-	-	-	28 886 910,71	8 697 864,59	-	1 335 119,91	1 771,00
Progress IV Sp. z o.o.	1 300,00	342 622,95	15 844 536,71	4 913 662,12	-	-	731 955,78	-	223,00
Progress V Sp. z o.o.	986 146,71	200,00	-	-	27 963 968,29	2 431 736,95	1 410,00	1 667 751,65	332 307,38
Tempo Acessivel LDA Olsztyn SK	5 395,55	-	369 102,40	32 961,66	2 161 951,91	67 648,53	17 059,51	103 165,04	7 034,92
Progress IX Sp. z o.o.	2 988,24	-	1 024,00	49,40	124 245 043,31	18 898 547,27	47,31	5 652 820,38	2 895,24
Progress X Sp. z o.o.	1 637 879,21	-	17 285 910,91	5 148 396,77	49 842 659,79	4 675 415,65	798 933,15	2 223 170,54	4 567 368,90
Progress XI Sp. z o.o.	1 384 662,38	72 000,00	-	-	21 232 804,18	3 321 588,10	-	972 200,98	2 013 269,59
Progress XII Sp. z o.o.	2 437,00	-	-	-	351 623,20	27 349,04	-	16 251,62	2 590,00
Progress XIII Sp. z o.o.	686 349,09	12 741,20	16 684 015,03	2 291 068,92	-	-	1 075 639,00	-	4 037 259,58
Progress XIV Sp. z o.o.	1 300,00	-	16 500,00	926,02	6 763,57	193,40	696,31	338,58	1 453,00
Progress XIV Sp. z o.o. SKA	2 599,73	-	12 500,84	908,20	7 368 009,49	294 681,55	4 364,36	301 020,68	2 882,96
Progress XIV Sp. z o.o. Galeria SKA	2 401,00	-	-	-	16 877,09	615,73	-	780,04	3 499,23
Progress XV Sp. z o.o.	2 028,83	-	-	-	120 380,97	4 909,50	-	5 343,58	2 181,83
Progress XIV Sp. z o.o. Inwestycje SKA (dawniej Progress XV Sp. z o. o. SKA)	2 401,00	-	-	-	6 556,33	257,87	-	309,31	3 745,23
Progress XVI Sp. z o.o.	1 300,00	-	-	-	2 721 109,00	465 268,81	-	125 766,53	-
Progress XVIII Sp. z o.o.	1 300,00	-	37 700,00	1 574,21	-	-	1 553,32	-	1 084,00
Progress XVIII Sp. z o.o. SKA	16 401,00	1 741,28	1 678 356,31	68 079,89	-	-	67 862,27	812,15	14 469,00
Progress XIX Sp. z o.o.	1 300,00	-	19 900,00	908,55	23 563 901,03	7 167 388,24	838,99	-	1 453,00
Progress XIX Sp. z o.o. SKA	2 716,06	-	381 959,54	40 472,09	-	-	17 653,73	2 356 390,08	5 290,00

Progress XXI Sp. z o.o.	1 300,00	-	15 000,00	1 049,24	-	-	665,74	-	2 145,00	-
Progress XXI Sp. z o.o.Grudziądz SKA	2 956,98	-	4 000,00	200,67	1 223 542,57	169 856,25	184,87	56 550,76	30 029,39	-
Progress XXII Sp. z o.o.	1 300,00	-	1 316 049,77	91 501,64	-	-	100 809,84	-	715,00	-
Progress XXIII Sp. z o.o.	2 314 904,40	-	-	-	-	-	-	-	1 475 207,74	-
Progress XXIV Sp. z o.o.	1 300,00	-	-	-	9 331,69	484,10	-	466,54	1 084,00	-
Progress XIV Sp. z o.o.Chojnice SKA	5 638,85	-	-	-	5 995 802,30	477 445,26	-	239 638,00	5 846,89	-
Progress XXIV Sp. z o.o.Miejsce Piastowe SKA	40 459,54	-	-	-	1 830 713,89	267 181,63	-	84 613,52	18 856,81	-
Progress XXV Sp. z o.o.	1 300,00	30 827 543,89	1 069 161,95	34 714,14	-	-	34 714,14	940 443,89	2 145,00	-
Progress XXVI Sp. z o.o.	1 300,00	-	229 100,40	21 114,22	-	-	10 567,51	3,67	2 162,29	-
Rank Progress S.A.Terespol SK	17 470,95	-	272 394,86	25 295,42	-	-	12 550,37	-	223,00	-
Progress XXIX Sp. z o.o.	2 336,00	4 970,44	28 901,67	833,63	3 779 339,27	31 492,87	3 513,54	28 450,83	123,00	-
Progress XXX Sp. z o.o.	554,84	-	-	-	-	-	-	-	682,45	-
Rank Recycling Energy	3 067,51	-	33 579,29	1 045,43	-	-	19 275,21	-	17 169,56	-
Rank Recycling Długoszyń	1 300,00	-	536 449,37	82 658,48	-	-	24 770,05	-	2 022,00	-
RP Energy Sp. z o.o.	1 552,00	-	-	-	3 133,08	107,62	-	147,43	3 906,36	-
RP Alternativ Energy Limited	(1 272 000,00)	-	72 381,64	2 618,49	-	-	2 492,96	-	7 215,18	-
Gemar Umech Sp. z o.o.	1 412,69	-	-	-	33 422,28	1 139,64	-	1 638,44	1 565,69	-
Rank Prosper Skarzysko Kamienna Sp. z o.o.	1 300,00	-	10 000,00	1 176,35	426 752,99	53 919,64	462,19	17 762,85	1 453,00	-
Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o.	235 406,24	-	-	-	48 000,00	2 880,96	-	1 572 255,69	753 528,19	-
Rank Recycling Scotland	-	-	7 519 609,55	719 687,10	-	-	325 000,32	-	-	-
Progress XVII Sp. z o.o.	800,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Colin Holdings	-	-	-	-	-	-	-	-	20 031,57	-
MB Progress Capital Limited	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,00
NCT IS (*)	1 550,98	-	-	-	-	-	31 197,74	-	13 895,94	-
E.F.Progress IV Sp. z o.o.w likwidacji (*)	1 300,00	-	3 758,94	276,48	-	-	173,72	-	5 896,82	-
Progress VII Sp. z o.o. (*)	1 300,00	-	25 000,00	1 329,57	-	-	1 094,37	-	1 330,00	-
<b>Ogółem</b>	<b>6 860 331,87</b>	<b>31 263 709,62</b>	<b>70 460 917,86</b>	<b>13 843 907,29</b>	<b>417 317 378,96</b>	<b>70 303 780,29</b>	<b>4 043 411,29</b>	<b>23 989 470,81</b>	<b>13 418 027,40</b>	<b>1 220 703,81</b>
(*) jednostki, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	28 758,94	1 606,05	-	-	32 465,83	-	-	-
<b>Razem jednostki powiązane</b>	-	-	<b>70 432 158,92</b>	<b>13 842 301,24</b>	-	-	<b>4 010 945,46</b>	<b>23 989 470,81</b>	-	-

Dane za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 oraz na dzień 31.12.2015

Podmiot powiazany	Sprzedaz	Zakup	Saldo udzielonej pożyczki	Saldo naliczonych odsetek udzielonej pożyczki	Saldo otrzymanej pożyczki	Saldo naliczonych odsetek od otrzymanej pożyczki	Odsetki od podmiotu powiazanego ujete w RW	Odsetki dla podmiotu powiazanego ujete w RW	Saldo należności	Saldo zobowiązań
E.F.Progress I Sp. z o.o.	2 633,21	-	-	-	1 987 218,95	493 112,12	-	93 478,76	1 925,21	-
E.F.Progress II Sp. z o.o.	1 524,16	-	6 164 062,62	23 558,54	-	-	322 628,24	-	570,16	-
E.F.Progress III Sp. z o.o.	2 566,29	-	-	-	2 325 884,34	1 210 448,00	-	109 409,60	5 867,59	-
E.F.Progress V Sp. z o.o.	1 976,06	-	-	-	33 269 068,17	2 668 848,52	-	1 615 765,63	1 268,06	-
E.F. Progress VI Sp. z o.o.	2 458,97	-	-	-	36 215 237,49	5 728 420,83	-	1 703 720,69	1 750,97	-
E.F.Progress VII Sp. z o.o.	1 499,01	-	5 000,00	229,03	816 712,37	506 021,29	229,03	38 367,63	668,01	-
E.F.Progress X Sp. z o.o.	1 500,00	-	419 954,08	18 026,35	-	-	17 519,73	-	569,00	-
E.F.Progress XI Sp. z o.o.	648 085,26	2 629,41	-	-	-	-	-	420,21	162 042,66	-
Progress XIV Sp. z o.o. Oleśnica SKA	1 704,82	-	12 655,37	307,21	392 133,05	4 033,39	898,10	22 895,61	750,82	-
E.F.Progress XII Sp. z o.o.	1 400,00	8 363,01	23 100,00	723,77	-	-	703,59	-	733,70	5 857,55
E.F.Progress XIII Sp.z o.o.	899,48	-	-	-	-	-	-	-	246,00	-
Progress II Sp. z o.o.	1 850,86	-	123 800,00	299,84	41 516 119,89	9 510 367,28	410,35	1 975 226,35	896,86	-
Progress III Sp. z o.o.	1 580,50	-	-	-	28 886 910,71	7 470 644,68	-	1 358 873,48	626,50	-
Progress IV Sp. z o.o.	1 400,00	347 726,02	15 784 836,71	4 181 706,34	-	-	742 053,37	-	446,00	347 726,02
Progress V Sp. z o.o.	5 891 547,67	2 219,17	270 366,91	854,19	17 446 968,29	767 800,30	6 970,91	1 166 435,10	3 681 359,47	246,00
Progress VII Sp. z o.o.	1 400,00	-	14 500,00	235,20	-	-	235,20	189,21	446,00	-
Progress VIII Sp. z o.o.	1 469,48	-	369 102,40	15 902,15	2 627 607,09	46 258,31	19 130,26	123 602,63	515,48	-
Progress IX Sp. z o.o.	13 135,75	-	1 024,00	2,09	124 035 080,33	13 260 739,87	273 043,82	5 671 177,56	6 535,07	-
Progress X Sp. z o.o.	1 562 645,45	-	17 285 810,91	4 349 463,62	49 842 659,79	2 452 245,11	813 124,55	2 264 000,59	2 929 213,69	-
Progress XI Sp. z o.o.	1 370 112,68	-	-	-	20 591 304,18	2 349 387,12	-	940 039,39	640 277,56	-
Progress XII Sp. z o.o.	2 363,74	-	-	-	351 623,20	29 647,42	-	16 540,36	1 532,74	-
Progress XIII Sp. z o.o.	968 618,29	11 527,75	16 161 563,97	1 215 429,92	-	-	962 796,04	-	3 900 792,01	-
Progress XIV Sp. z o.o.	1 440,65	566,21	5 000,00	229,71	8 850,35	18,04	229,71	538,39	569,00	-
Progress XIV Sp. z o.o. SKA	156 440,65	-	355 208,61	43 734,58	3 577 168,34	7 734,86	16 862,86	8 917,56	191 096,00	-
Progress XIV Sp. z o.o. Galeria SKA	1 400,00	-	-	-	16 877,09	335,69	-	818,97	569,00	-
Progress XV Sp. z o.o.	2 019,69	1 019,17	-	-	106 204,41	442,48	-	4 146,63	1 148,04	-
Progress XV Sp. z o.o. SKA	1 400,00	-	-	-	7 462,81	42,08	-	492,46	815,00	-
Progress XVI Sp. z o.o.	1 400,00	-	-	-	2 721 109,00	354 202,28	-	128 769,80	-	578 110,99
Progress XVIII Sp. z o.o.	1 400,00	-	7 700,00	20,89	-	-	20,89	799,57	446,00	-
Progress XVIII Sp. z o.o. SKA	13 226,98	407,69	150 000,00	275,18	87 511,43	379,20	275,18	16 400,31	7 515,08	-
Progress XIX Sp. z o.o.	1 400,00	-	7 600,00	69,56	-	-	69,56	230,43	446,00	-
Progress XIX Sp. z o.o. SKA	2 629,71	-	381 959,54	22 818,36	23 563 901,03	4 810 998,16	17 587,47	2 360 403,56	2 044,71	-
Progress XXI Sp. z o.o.	1 400,00	-	11 000,00	383,50	-	-	377,24	-	569,00	-
Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA	5 764,76	-	4 000,00	15,80	1 223 542,57	113 305,49	15,80	59 661,52	14 047,76	-

Progress XXII Sp. z o.o.	1 400,00	-	1 412 000,00	92 041,57	-	-	92 041,57	-	569,00	-
Progress XXIII Sp. z o.o.	1 879 308,07	32,52	-	-	-	-	-	-	178 572,68	40,00
Progress XXIV Sp. z o.o.	1 400,00	-	-	-	16 168,76	180,49	176,06	469,45	446,00	-
Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice SKA	3 204,03	-	-	-	3 913 802,30	244 807,26	-	186 846,47	586 583,32	-
Progress XXIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe SKA	39 420,67	-	-	-	1 830 713,89	182 568,11	-	77 897,98	18 955,19	-
Progress XXV Sp. z o.o.	1 400,00	-	-	-	-	-	217,95	-	569,00	-
Progress XXVI Sp. z o.o.	1 417,29	1 200,00	227 000,00	10 546,71	640,26	1,31	9 085,95	1 041,57	586,29	123,00
Progress XXVII Sp. z o.o.	1 400,00	-	267 594,86	12 745,05	-	-	11 142,55	529,35	446,00	-
Progress XXIX Sp. z o.o.	3 341,00	180,00	160 000,00	15 221,76	433 339,27	3 042,04	14 767,20	20 581,31	123,00	180,00
Rank Recycling Energy	20 204,46	580,93	1 102 020,91	38 994,14	3 467,60	25,67	36 324,80	-	13 479,88	-
Rank Recycling Długoszyń	1 400,00	-	532 449,37	57 888,43	-	-	24 710,17	-	446,00	-
RP Energy Sp. z o.o.	1 780,00	-	-	-	-	-	-	93,27	2 020,40	-
RP Alternativ Energy Limited	1 275 186,00	-	13 285,04	125,53	-	-	125,53	-	1 571 775,18	-
Gemar Umech Sp. z o.o.	1 400,08	-	-	-	49 123,35	100,13	160,29	2 317,98	446,08	-
Rank Prosper Skarzysko Kamienna Sp. z o.o.	1 550,00	-	10 000,00	714,16	437 595,75	39 364,03	470,38	18 640,42	569,00	-
Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o.	246 291,11	1 328 831,98	-	-	48 000,00	662,45	-	1 472 590,86	878 861,00	-
Rank Recycling Scotland	-	-	6 284 163,54	394 686,78	-	-	242 119,96	-	-	-
NCT IŚ	1 519,30	-	675 000,00	91 903,59	-	-	31 751,99	-	12 068,96	-
Progress XVII Sp. z o.o.	1 400,00	1 200,00	-	-	-	-	-	-	2 122,00	-
Progress XX Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E.F. Progress IV Sp. z o.o. w likwidacji	2 222,00	-	3 758,94	102,76	-	-	102,76	-	4 320,82	-
Kular Gobi	-	-	-	-	-	-	-	-	34,00	-
KJ Investment	-	-	-	-	-	-	-	-	2 430,48	-
MB Progress Capital Limited	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,00
Colin Holdings	-	-	-	-	-	-	-	-	20 031,57	-
Clarriford	-	-	75 000,00	14 945,44	17 030,79	8 632,88	3 528,11	2 181,09	-	7 343,84
<b>Razem</b>	<b>14 157 538,13</b>	<b>1 706 483,86</b>	<b>68 320 517,78</b>	<b>10 604 201,75</b>	<b>398 367 036,85</b>	<b>52 264 816,89</b>	<b>3 661 907,17</b>	<b>21 464 511,75</b>	<b>14 853 755,00</b>	<b>939 635,40</b>



**31. Istotne transakcje zawarte ze stronami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe**

Zarówno w roku ubiegłym jak i bieżącym roku sprawozdawczym, jednostka nie zawierała istotnych transakcji ze stronami powiązаныmi na warunkach odbiegających od warunków rynkowych.

**32. Charakter i cel gospodarczy zawartych umów nieuwzględnionych w bilansie**

Nie wystąpiły istotne umowy nie uwzględnione w bilansie.

**33. Sprawy sądowe**

Spółka toczy następujące istotne postępowania przed organami sądowymi.

**„Przewalutowanie”**

W roku 2009 miała miejsca transakcja zastąpienia kredytu budowlanego w PLN zaciągniętego przez Spółkę i służącego budowie Galerii Piastów w Legnicy przez kredyt inwestycyjny w EUR przy wykorzystaniu kontraktów terminowych typu forward na sprzedaż waluty EUR. Rozliczenie dla celów podatku CIT transakcji zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny zostało rozliczone zgodnie z posiadaną dokumentacją odnosząc w koszty finansowe straty zrealizowane na kontraktach terminowych na sprzedaż waluty EUR w koszty podatkowe.

W grudniu 2012 r. UKS we Wrocławiu wszczął w Spółce m.in. kontrolę rozliczenia podatku CIT za rok 2009. W lutym 2013 r. Spółka otrzymała protokół z kontroli UKS, który wyrażał stanowisko kontrolujących odmienne od stanowiska Spółki. Spółka w lutym 2013 r. złożyła zastrzeżenia do protokołu UKS. Nie zgodziła się ze stanowiskiem UKS, przede wszystkim opierając się na treści umowy z bankiem, gdzie wskazano, że nastąpiła spłata kredytu w PLN (a konsekwencji nie mogło dojść do powszechnie rozumianego przewalutowania) oraz na fakcie zawarcia kontraktu terminowego typu forward na sprzedaż waluty EUR otrzymanej z uzyskanego kredytu inwestycyjnego, w wyniku realizacji którego, Spółka otrzymała środki w PLN, które posłużyły spłacie kredytu budowlanego w PLN. Dodatkowo Spółka nie zgodziła się ze stanowiskiem organu, który zakwestionował sposób rozliczenia dofinansowania dla kontrahenta wynajmującego lokal w Galerii Piastów. Organ wskazał bowiem, iż dofinansowanie udzielone Kontrahentowi powinno zwiększać wartość początkową środka trwałego (tj. Galerii), z czym Spółka się nie zgadza. Argumenty przedstawione przez Spółkę w postępowaniu przed organami skarbowymi zostały odrzucone przez UKS wobec czego Emitent wniósł odwołanie od tej decyzji w lipcu 2013 roku.

W dniu 20 listopada 2013 roku Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu wydał decyzję utrzymującą w mocy decyzję UKS, w której stwierdził, iż uwzględniając materiał dowodowy zgromadzony w postępowaniu, po rozpoznaniu stanu faktycznego i prawnego sprawy, nie znalazł podstaw do zmiany stanowiska i określił zobowiązanie podatkowe w wysokości ok. 5 mln zł, przy czym całkowita kwota do zapłaty dla Spółki (należność główna wraz z należnościami ubocznymi) wynosi obecnie 8,3 mln.

Zdaniem organu podatkowego, w sprawie doszło do przewalutowania kredytu, a nie do sprzedaży waluty. Tym samym – w opinii organu podatkowego, UKS zasadnie nie uznał kosztów poniesionych przez Spółkę różnic kursowych z tytułu sprzedaży waluty za koszty uzyskania przychodów. Organ podatkowy stwierdził również, iż wydatki poczynione na dofinansowanie najemcy lokalu w Galerii Piastów powinny zwiększać wartość początkową budynku, mimo iż jak wskazywała Spółka w swoich poprzednich pismach w sprawie, nie można dokładnie wskazać, na co została przeznaczona kwota dofinansowania wypłacona najemcy. Spółka nie zgodziła się z rozstrzygnięciem organu podatkowego i wniosła, dnia 7 stycznia 2014 roku, skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu.

Zarząd Spółki stoi na stanowisku, iż rozliczenie dla celów podatku CIT transakcji zastąpienia kredytu budowlanego przez kredyt inwestycyjny przy wykorzystaniu kontraktu terminowego na sprzedaż waluty EUR w roku 2009 zostało przeprowadzone zgodnie z przepisami podatkowymi.

Zgodnie ze standardową procedurą, wobec uprawomocnienia się decyzji organu podatkowego, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego, działając jako organ egzekucyjny, wszczął u Emitenta egzekucję mającą na celu przymusową zapłatę podatku. Pod koniec grudnia 2013 roku organ egzekucyjny zawiadomił Spółkę o zablokowaniu jego rachunków bankowych i rozpoczął czynności egzekucyjne, ściągając z rachunku bankowego ponad 408 tysięcy zł.

Dnia 27 czerwca 2014 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wydał wyrok (sygn. akt I SA/Wr 261/14) w którym uchylił decyzję Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu i uznał, że ww. decyzja nie podlega wykonaniu. W pisemnym uzasadnieniu motywów rozstrzygnięcia WSA we Wrocławiu wskazał, iż organ podatkowy w sposób wadliwy przeprowadził postępowanie dowodowe w sprawie. W szczególności sąd wskazał, iż organ podatkowy nie przesłuchał świadków, ani nie uwzględnił dowodów składanych przez Spółkę, pomimo, że miał taki obowiązek ze względu na zasadę czynnego udziału strony

w postępowaniu. Tym samym organ podatkowy oparł swoje rozstrzygnięcie na wybiórczym materiale dowodowym.

Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu wniósł, dnia 12 września 2014 roku, skargę kasacyjną od przedmiotowego wyroku. W swojej skardze Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu wskazał, że zaskarżony wyrok nie odpowiada prawu, ponieważ zgromadzony przez organ materiał dowodowy jest kompletny i wyraźnie wskazuje, że w sprawie wystąpiło przewalutowanie udzielonego Spółce kredytu. Należy wskazać, że skarga kasacyjna Dyrektora Izby Skarbowej jest co do zasady powtórzeniem argumentów przedstawianych przez Dyrektora Izby Skarbowej w toku postępowania administracyjnego, z tą różnicą, że Dyrektor Izby Skarbowej przedstawił, na potwierdzenie swoich argumentów, nowy dowód w sprawie, co zdaniem Spółki, na tym etapie postępowania sądowo administracyjnego, jest niedopuszczalne.

Zarząd negatywnie ocenia możliwość uwzględnienia skargi organu podatkowego przez NSA. Po pierwsze, orzeczenie WSA we Wrocławiu dotyczy głównie braku zebrania i rozpatrzenia w sprawie całości materiału dowodowego, z którymi to uchybieniami proceduralnymi prowadzonego postępowania podatkowego, Dyrektorowi Izby Skarbowej we Wrocławiu będzie niezmiernie trudno polemizować. Po drugie, wskazywanie przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, na etapie skargi kasacyjnej, na nowy dowód w sprawie, tylko potwierdza zasadność uznania przez WSA we Wrocławiu, że w sprawie, na etapie postępowania podatkowego, nie został zebrany i rozpatrzony cały materiał dowodowy, co było argumentem, na podstawie którego WSA we Wrocławiu uchylił decyzję Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu.

Spółka również wniosła skargę kasacyjną w przedmiotowej sprawie. W swojej skardze Spółka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku WSA we Wrocławiu z uwagi na brak jednoznacznego wskazania przez WSA we Wrocławiu wszystkich uchybień Dyrektora Izby Skarbowej, w szczególności tych dotyczących niewłaściwego zakwalifikowania przez Emitenta wydatków poczynionych na dofinansowanie najemcy lokalu w Galerii Piastów (zdaniem Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, powinny one zwiększać wartość początkową budynku, natomiast zdaniem Spółki powinny być zaliczone bezpośrednio w ciężar kosztów uzyskania przychodów).

Zarząd Spółki pozytywnie ocenia szanse uwzględnienie skargi Spółki przez NSA ze względu na błędy sądu I instancji w zakresie interpretacji umowy łączącej strony (tj. Spółkę i najemcę).

W związku z wydanym przez WSA we Wrocławiu wyrokiem Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu zawiadomieniem z dnia 19 sierpnia 2014 wstrzymał realizację zajęcia wierzytelności, co oznacza, że nie może przeprowadzać nowych czynności egzekucyjnych od momentu wydania wyroku przez WSA we Wrocławiu. Pozostają natomiast w mocy wszelkie czynności egzekucyjne przedsięwzięte przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu do momentu wydania wyroku, w tym blokada starych rachunków bankowych Emitenta (nowy rachunek został już otwarty i nie podlega zajęciu), zastaw rejestrowy na udziałach i hipoteka przymusowa na nieruchomości.

W dniu 25 sierpnia 2016 roku Naczelny Sąd Administracyjny oddalił złożone przez Emitenta i Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu skargi kasacyjne. W uzasadnieniu wyroku Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że wyrok WSA we Wrocławiu odpowiada prawu, ponieważ w sprawie nie został przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu wyczerpująco zebrany i rozpatrzony zebrany materiał dowodowy. Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego z zebranego materiału dowodowego bynajmniej nie wynika teza stawiana przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu. Naczelny Sąd Administracyjny wskazał bowiem, że WSA we Wrocławiu zasadnie wskazał w swoim wyroku na uchybienia procesowe Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, ponieważ zgromadzony w sprawie materiał dowodowy jest niepełny, przez co nie pozwala na formułowanie jednoznacznych wniosków co do charakteru prowadzonych operacji finansowych oraz ich prawopodatkowych skutków. Dlatego też WSA we Wrocławiu, zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego, dostrzegając ww. wątpliwości, zasadnie nakazał Dyrektorowi Izby Skarbowej we Wrocławiu uzupełnienie materiału dowodowego, poprzez przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego, a następnie dokonanie pełnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i wyjaśnienie wszelkich wątpliwości. Jednocześnie Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że odnoszenie się do meritum sprawy jest przedwczesne, z uwagi na błędy proceduralne prowadzonego przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu postępowania podatkowego.

Dodatkowo, Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że zasadne jest twierdzenie WSA we Wrocławiu dotyczące wydatków na dofinansowanie, ponieważ wydatki te podwyższają wartość początkową Galerii Piastów, co w opinii Naczelnego Sądu Administracyjnego, wynika z treści umowy dotyczącej dofinansowania. Jak bowiem wskazał Naczelny Sąd Administracyjny, z ustaleń organów podatkowych wynika, że najemca prowadził prace wykończeniowe budynku (tj. Galerii Piastów) oraz że wykonane prace dotyczyły instalacji i urządzeń stałych, stanowiących części składowe budynku, a także elementów konstrukcyjnych budynku. Dodatkowo, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, nakłady poczynione na budynek zostały sprzedane Spółce, co dokumentuje faktura VAT wystawiona przez najemcę.

W wyniku oddalenia skarg kasacyjnych przez Naczelny Sąd Administracyjny, sprawa Spółki wróciła do Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, który miał obowiązek przeprowadzenia postępowania

podatkowego i wzięcia pod uwagę wytycznych WSA we Wrocławiu, tj. miał obowiązek wzięcia pod uwagę dowodów przedstawionych w toku postępowania podatkowego przez Spółkę, a także oparcia swojego rozstrzygnięcia na pełnym materialnie dowodowym.

Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu w dniu 22 grudnia 2016 roku wydał decyzję, w której uchylił w całości decyzję Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. W swojej decyzji Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu wskazał, że w sprawie nie został ustalony faktyczny przebieg zdarzeń, jaki miał miejsce w badanym okresie pomiędzy Spółką zależną a Bankiem, stąd w sprawie wymagane jest przeprowadzenie postępowania dowodowego w znacznej części, w szczególności przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków.

Wobec powyższego, Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu uznał, że zasadne jest przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ podatkowy, ponieważ przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego w całości przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu naruszałoby zasadę dwuinstancyjności.

Zarząd Spółki wskazuje, że obecnie sprawa jest ponownie rozpoznawana przez organ podatkowy, który zgodnie z wiedzą Spółki nie dokonał jeszcze żadnych czynności w ramach prowadzonego postępowania podatkowego.

Wobec pozytywnego zakończenia postępowania sądowo-administracyjnego, Zarząd Spółki negatywnie odnosi się do możliwości ponownego wydania przez Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu decyzji, w której Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu ponowiłby swoje wcześniejsze stanowisko w sprawie i uznałby dokonaną przez Spółkę transakcję za przewalutowanie. Zarząd Spółki wskazuje bowiem, że materiał dowodowy możliwy do zgromadzenia w sprawie, w tym dowody wnioskowane przez Spółkę, których przeprowadzenia odmówił organ podatkowy (a które teraz powinien przeprowadzić), wyraźnie wskazuje, że w sprawie nie doszło do przewalutowania, a tylko zawarcia kontraktu terminowego typu forward na sprzedaż waluty EUR otrzymanej z uzyskanego kredytu inwestycyjnego.

Jednocześnie w związku z wyrokiem wydanym przez Naczelny Sąd Administracyjny, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu postanowieniem z dnia 13 grudnia 2016 roku, umorzył postępowanie egzekucyjne prowadzone przeciwko Spółce z uwagi, na fakt, że zobowiązanie podatkowe Spółki nie jest wymagalne. W związku z powyższym Spółka zamierza złożyć wniosek do Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu w przedmiocie umorzenia ww. postępowania. Jednocześnie z wnioskiem o umorzenie postępowania egzekucyjnego Spółka będzie żądała zwrotu zapłaconych przez nią kosztów postępowania egzekucyjnego w kwocie 408 tys. zł.

Ryzyko związane z przedmiotową sprawą obejmuje kwotę 5 mln zł, tj. kwotę określonego zobowiązania podatkowego Spółki, która wraz z kosztami ubocznymi, tj. odsetkami nie powinna przekroczyć kwoty 8,5 mln zł (odsetki ok. 3,7 tys. zł). Jednocześnie Spółka wskazuje, że ww. kwota nie została przez nią uiszczona, z uwagi na brak wymagalności zobowiązania podatkowego (brak decyzji wymiarowej w sprawie).

#### **Podatek od nieruchomości**

W latach 2007-2011 Spółka korzystała z pomocy horyzontalnej Prezydenta Miasta Legnica w postaci zwolnienia z podatku od nieruchomości, przyznanej na podstawie uchwały nr XL/409/05 Rady Miejskiej w Legnicy z dnia 18 listopada 2005 roku. W 2009 roku Spółka dokonała sprzedaży lokalu wchodzącego w skład nieruchomości będących podstawą przyznania pomocy horyzontalnej, a w konsekwencji zwolnienia z podatku od nieruchomości.

W związku z tą sprzedażą, Prezydent Miasta Legnica wszczął postępowania dotyczące określenia wysokości zobowiązania podatkowego Spółki w podatku od nieruchomości za lata 2009, 2010 i 2011, a także postępowanie w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji z 2008 roku zwalniającej Spółkę z podatku od nieruchomości.

Organ podczas postępowania wskazał iż Spółka poprzez wniesienie aportu do spółki PROGRESS XII Sp. z o.o. w postaci nieruchomości przy ulicy Najśw. Marii Panny oraz przy ulicy Grodzkiej oraz przez brak realizacji nowych inwestycji przy ulicy Witelona i przy ulicy Senatorskiej w myśl zapisów § 2 ust. 1 uchwały Nr XL/409/05 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 28 listopada 2005 r. w sprawie przyjęcia Programu pomocy horyzontalnej na rozwój małych i średnich przedsiębiorstw na terenie miasta Legnicy, nie dopełniła warunków uprawniających do skorzystania ze zwolnienia z podatku od nieruchomości w ramach Programu pomocy horyzontalnej, tak więc utraciła prawo do tego zwolnienia z podatku od nieruchomości.

W związku z powyższym Organ w dniu 26 listopada 2014 r. wydał dwie decyzje określające wysokość zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości dla Spółki za lata 2009 i 2010 – 2011 w kwotach: 600 448,00 PLN za 2009 rok, 1 166 131 PLN za 2010 roku oraz w kwocie 1 164 202 PLN za 2011 rok. Spółka w dniu 10 grudnia 2014 r. wniosła odwołania od w/w decyzji.

W dniu 9 kwietnia 2015 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Legnicy (dalej – „SKO”) uchyliło obydwie decyzje Organu. Postępowanie dotyczące zobowiązania podatkowego w podatku

od nieruchomości za 2009 roku zostało przez SKO umorzone. Sprawa dotycząca lat 2010 i 2011 została przekazana przez SKO do ponownego rozpatrzenia przez Organ.

W swoich decyzjach SKO stwierdziło, że Organ wydając decyzje określające zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości za lata 2009 - 2011 naruszył przepisy uchwały Nr XL/409/05 Rady Miejskiej Legnicy dotyczące postępowania w zakresie przyznania i ewentualnej utraty prawa do zwolnienia w podatku od nieruchomości przez Emitenta. Dlatego też, w opinii SKO, ww. decyzje powinny zostać wyeliminowane z obrotu prawnego, jako nieodpowiadające przepisom prawa. Zgodnie bowiem z przepisami Uchwały RM, Organ najpierw miał obowiązek rozpatrzyć wnioski Spółki o udzielenie pomocy horyzontalnej (złożone w latach 2010 – 2011) i dopiero w sytuacji ewentualnego negatywnego rozpatrzenia ww. wniosków i braku zwrotu przez Spółkę udzielonej pomocy w terminach wynikających z Uchwały RM, Organ mógłby wydać decyzję określającą zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości za 2010 i 2011 rok.

W związku z wydaniem przez SKO decyzji umarzającej postępowanie w sprawie, postępowanie dotyczące 2009 roku zostało definitywnie zakończone, natomiast postępowanie dotyczące lat 2010 – 11 wróciło do ponownego rozpatrzenia przez Organ. Organ nie podjął na razie żadnych kroków w sprawie dotyczącej wysokości zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości za 2010 i 2011 rok (czyli w sprawie która została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez SKO).

Organ natomiast, zgodnie z wytycznymi SKO, rozpatrzył złożone przez Spółkę w 2010 i 2011 roku wnioski o zwolnienie w podatku od nieruchomości. Organ w dniu 9 lipca 2015 roku wydał dwie decyzje dotyczące lat 2010 i 2011, w których to decyzjach odmówił Spółce zwolnienia z podatku od nieruchomości w 2010 i 2011 roku.

W swoich decyzjach Organ stwierdził, że Spółka nie zachowała warunków wynikających z przepisów Uchwały RM, ponieważ zbyt dwie z inwestycji realizowanych na nieruchomościach, co do których został złożony wniosek o udzielenie zwolnienia, a na pozostałych dwóch nie jest prowadzona działalność, którą można by zakwalifikować jako nową inwestycję (czyli polegającą na utworzeniu, rozbudowaniu, nabyciu przedsiębiorstwa, lub też na rozpoczęciu działalności obejmującej dokonanie zasadniczych zmian produkcji, produktu lub procesu produkcyjnego) poprzez co utracił prawo do zwolnienia w podatku od nieruchomości za ww. lata. Spółka złożyła odwołania od przedmiotowych decyzji.

W dniu 2 grudnia 2015 roku SKO uchyliło obydwie decyzje Organu i przekazało sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Organ.

W swoich decyzjach SKO stwierdziło, że Organ dokonał niewłaściwej wykładni przepisów uchwały RM. Zgodnie bowiem z interpretacją SKO, za nową inwestycję należy uważać również zakup nieruchomości. Nakłady na nieruchomości zostały, w opinii SKO, niewątpliwie poczynione w celu rozbudowania przedsiębiorstwa Spółki. W związku z wydaniem przez SKO ww. decyzji postępowanie podatkowe dotyczące lat 2010 – 2011 wróciły do ponownego rozpatrzenia przez Organ.

Zdaniem Zarządu Spółki, postępowanie podatkowe dotyczące 2010 roku powinno zostać umorzone przez Organ. Wynika to z faktu, że zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości za 2010 rok uległo przedawnieniu w dniu 31 grudnia 2015 roku.

Natomiast odnośnie postępowania podatkowego dotyczącego 2011 roku, Spółka wskazuje, iż w świetle wytycznych SKO, które są pozytywne dla Spółki, postępowanie podatkowe dotyczące 2011 roku również powinno zostać umorzone przez Organ. Jeżeli bowiem, podążając za wykładnią dokonaną przez SKO, uznać że nową inwestycją jest również zakup nieruchomości, to Spółka spełnia wszelkie warunki zwolnienia z nieruchomości określone w uchwale RM, a więc przysługuje mu w dalszym ciągu pomoc horyzontalna na podstawie przepisów uchwały RM.

Spółka, dnia 4 lipca 2016 roku, złożyła odwołanie od ww. decyzji Organu. W swoim odwołaniu Spółka wskazała, że Organ dokonał błędnej wykładni przepisów Uchwały RM, ponieważ zgodnie z literalnym brzmieniem przepisów ww. Uchwały RM wszystkie nieruchomości będące w Spółce, które były wykorzystywane na prowadzenie działalności gospodarczej powinny podlegać w 2011 roku zwolnieniu z podatku od nieruchomości. Tym samym, skoro Spółka w 2011 roku spełniła wszystkie warunki wskazane w przepisach Uchwały RM, niezbędne do uzyskania zwolnienia z podatku od nieruchomości za 2011 rok (co sam przyznał Organ, częściowo zwalniając nieruchomości będące w posiadaniu Spółki z podatku od nieruchomości), to nie miał on podstaw do odmowy zwolnienia z podatku od nieruchomości za 2011 rok pozostałej części nieruchomości posiadanych przez Spółkę

W dniu 13 października 2016 roku SKO wydało decyzję, w której utrzymało w mocy decyzję Organu. W swojej decyzji SKO wskazało, że zwolnienie z podatku od nieruchomości ma charakter wnioskowy, a więc dotyczy tylko i wyłącznie konkretnych nieruchomości wykazanych przez Spółkę w złożonych przez niego wnioskach. Tym samym, w opinii SKO, Spółka niezasadnie żądała zwolnienia z podatku od nieruchomości za 2011 rok wszystkich posiadanych przez siebie, w danym roku, nieruchomości położonych w Legnicy.

Na przedmiotową decyzję SKO Spółka złożyła, dnia 14 grudnia 2016 roku, skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. W swojej skardze Spółka wskazała, że SKO niezasadnie wykluczyło ze zwolnienia z podatku od nieruchomości za 2011 roku te nieruchomości, w odniesieniu do których Spółka nie złożyła wniosku o udzielenie pomocy horyzontalnej w 2006 roku. W opinii Spółki, zgodnie z gramatyczną wykładnią przepisów Uchwały RM, zwolnieniu podlegają wszystkie nieruchomości będące w posiadaniu Spółki (i znajdujące się na terenie Miasta Legnica). Tym samym działanie SKO, które usankcjonowało działanie Organu, polegające na wykluczeniu ze zwolnienia części nieruchomości posiadanych przez Spółkę było działaniem contra legem. Obecnie Spółka oczekuje na wyznaczenie rozprawy przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu.

Należy wskazać, że Zarząd Spółki pozytywnie ocenia możliwość uchylecia decyzji SKO przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu. Zdaniem Zarządu Spółki działanie SKO, polegające na usankcjonowaniu działania Organu, polegającego na zwolnieniu z podatku od nieruchomości tylko części nieruchomości należących do Spółki w 2011 roku nie jest zgodne z przepisami Uchwały RM. Z przepisów tych wyraźnie bowiem wynika, że skoro Spółka spełniła w 2011 roku wszelkie warunki zwolnienia z nieruchomości określone w uchwale RM, to przysługiwało jej zwolnienie z podatku od nieruchomości w stosunku do wszystkich posiadanych przez nią w 2011 roku nieruchomości.

Jednocześnie, Organ, postanowieniem z dnia 2 listopada 2016 roku wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji z dnia 31 maja 2016 roku w części dotyczącej zwolnienia z podatku od nieruchomości za 2011 rok za nieruchomości położone przy ul. Witelona i Senatorskiej. Prezydent Miasta Legnicy uznał bowiem, że Spółka zbyła nieruchomości położone przy ul. Witelona i Senatorskiej, a tym samym nie dopełniła warunku prowadzenia działalności gospodarczej związanej z nową inwestycją przez co najmniej 5 lat od dnia jej zakończenia.

W dniu 16 listopada 2016 roku Organ wydał decyzję w sprawie, w której to decyzji stwierdził wygaśnięcie ww. decyzji z dnia 31 maja 2016 roku ze względu na zbycie ww. nieruchomości. W swojej decyzji Organ nie przytoczył żadnej argumentacji, w której potwierdziłby zasadność swojego stanowiska, a sama decyzja była lakoniczna i ograniczała się do stwierdzenia, że nieruchomości przy ul. Witelona i Senatorskiej zostały przez Spółkę zbyte, a więc Spółce nie przysługuje zwolnienie z podatku od nieruchomości za 2011 rok.

Spółka, dnia 27 grudnia 2016 roku złożyła odwołanie od ww. decyzji, wskazując, że dalej prowadzi działalność gospodarczą na ww. nieruchomościach, a także realizuje na nich nowe inwestycje, spełnienie której to przesłanki uprawnia ją do zachowania prawa do zwolnienia z podatku od nieruchomości w 2011 roku. Jednocześnie, Spółka w swoim odwołaniu wskazała, że nie dokonała definitywnego zbycia nieruchomości położonych przy ul. Witelona i Senatorskiej, a jedynie dokonała przewłaszczenia ww. nieruchomości na zabezpieczenie, kredytu bankowego która to czynność nie powoduje ostatecznego zbycia nieruchomości, jak zdaje się na to wskazywać Organ. Jednocześnie, przewłaszczenie na zabezpieczenie nie jest uważane za definitywne zbycie w rozumieniu przepisów prawa podatkowego, ponieważ – pomimo zbycia – Spółka zależna nadal może korzystać z ww. nieruchomości i prowadzić na nich działalność gospodarczą.

Spółka wskazuje, że sprawa została przekazana przez Organ do SKO, obecnie więc Spółka oczekuje na wydanie przez SKO decyzji w sprawie. Jednocześnie Zarząd Spółki negatywnie ocenia możliwość podtrzymania przez SKO decyzji Organu. Należy bowiem wskazać, że Spółka zarówno w swoim odwołaniu, jak i późniejszych pismach złożonych w toku postępowania odwoławczego, udowodniła, że nadal posiada ekonomiczne władztwo nad ww. nieruchomościami, a więc nadal może prowadzić na ww. nieruchomościach działalność gospodarczą, w tym realizować na nich nowe inwestycje.

Z przedmiotowym postępowaniem wiąże się ryzyko konieczności zwrotu pomocy horyzontalnej otrzymanej przez Spółkę w 2011 roku, tj. kwoty ok. 300 tys. zł wraz z odsetkami od zaległości podatkowych (ok. 185 tys.). Łączna kwota ewentualnej zaległości wynosi ok. 485 tys. zł. Jednakże biorąc pod uwagę fakt, że ww. zobowiązanie w podatku od nieruchomości uległo przedawnieniu z dniem 31 grudnia 2016 roku, Zarząd Spółki ocenia ryzyko związane z koniecznością zapłaty ww. należności jako minimalne do teoretycznego.

## Inne spory i postępowania

### Postępowanie w sprawie powództwa D. Obuchowicza o zapłatę

Powód – Dariusz Obuchowicz wystąpił w roku 2011 z zawezwaniem do próby ugodowej, która rozpatrywana jest przez Sąd Rejonowy w Legnicy oraz w roku 2012 z powództwem o zapłatę (m.in. tytułem odszkodowania) przed Sadem Okręgowym w Zamościu. Powód domagał się pierwotnie kwoty 15 mln. zł. Powództwo zostało następnie rozszerzone do kwoty 19 mln zł. W ocenie Zarządu Spółki roszczenia powoda są w pełni bezzasadne, wysokość dochodzonego odszkodowania całkowicie oderwana od realiów oraz jakichkolwiek podstaw prawnych i faktycznych. Ponadto w toku postępowania przed Sądem Okręgowym w Zamościu pozwany wytoczył powództwo wzajemne o zapłatę kwoty 242.187 zł tytułem niezapłaconego czynszu najmu. W dniu 10 kwietnia 2014 r. Sąd postanowił przekazać sprawę do Sądu Okręgowego w Lublinie według właściwości, postanowieniem z dnia 18 września 2014 r. Sąd Apelacyjny w Lublinie uchylił postanowienie o przekazaniu sprawy, w związku z czym sprawa ponownie trafiła przed Sąd Okręgowy w Zamościu.

W dniu 23 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Zamościu wydał wyrok, w ramach którego w ramach powództwa głównego zasądził od Rank Progress S.A. na rzecz Dariusza Obuchowicza kwotę 500 tys. PLN wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 kwietnia 2012 r. i oddalił powództwo główne w pozostałej części. Ponadto Sąd zasądził od Dariusza Obuchowicza na rzecz każdego z pozwanych po 7,2 tys. PLN tytułem kosztów procesu i z powództwa wzajemnego zasądził od Dariusza Obuchowicza na rzecz Rank Progress S.A. kwotę 242.187 PLN wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od każdej z kwot częściowych począwszy od dnia wymagalności do dnia zapłaty. W dniu 27 marca 2015 r. złożona została apelacja w imieniu Rank Progress S.A., skutek wezwania Sądu w dniu 17 kwietnia 2015 r. złożony został wniosek o zwolnienie od kosztów apelacji. W dniu 9 kwietnia 2015 r. wpłynęła apelacja złożona w imieniu Dariusza Obuchowicza. Powód został zwolniony w całości z opłaty od apelacji. Wniosek Rank Progress S.A. o zwolnienie od kosztów został oddalony postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2015 r. W/w postanowienie

zostało zaskarżone w dniu 25 sierpnia 2015 r. W dniu 21 grudnia 2015 r. zostało przedłużone potwierdzenie uiszczenia opłaty od apelacji

Wyrokiem z dnia 7 września 2016 r. Sąd Apelacyjny w Lublinie zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że oddalił powództwo główne także w części dotyczącej żądania zasądzenia kwoty 500.000 zł wraz z odsetkami. Apelacja Dariusza Obuchowicza została oddalona w całości. Sąd zasądził od Dariusza Obuchowicza na rzecz Rank Progress S.A. kwotę 30.400 zł oraz na rzecz A.Bartnickiego kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Dariusz Obuchowicz złożył skargę kasacyjną, w dniu 14 lutego 2017 r. złożona została odpowiedź na skargę kasacyjną. Równolegle zainicjowane zostało postępowanie egzekucyjne przeciwko Dariuszowi Obuchowiczowi, KM 147/17, Komornik przy SR w Zamościu, Andrzej Szcząchor.

#### **Postępowanie w sprawie zwrotu pożyczek**

Przed Sądem Okręgowym w Legnicy toczy się postępowanie w sprawie powództwa o zapłatę wniesionego przez Progress IV Sp. z o.o. i Rank Progress S.A. przeciwko NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. Pozew dotyczy zwrotu pożyczek w wysokości 24.252.000 zł udzielonych pozwanemu przez Progress IV Sp. z o.o. oraz 675.000 zł - udzielonych pozwanemu przez Rank Progress S.A. Sąd wydał dwa postanowienia o zabezpieczeniu roszczeń powodów poprzez ustanowienie hipotek przymusowych na nieruchomościach w Miedzianej Górze należących do pozwanego. Strona pozwana złożyła zażalenie, które zostało odrzucone z powodu braku wykazania umocowania pełnomocnika strony pozwanej. Zażalenie na postanowienie o odrzuceniu zażalenia jest aktualnie rozpatrywane przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu. W dniu 9 lutego 2015 r. Tomasz Nalepa, Prezes pozwanej spółki, zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanej, wobec której została wobec której zgłoszona została opozycja. W dniu 20 kwietnia 2015 r. odbyło się posiedzenie Sądu – Sąd wydał postanowienie o uwzględnieniu opozycji wobec zgłoszonej interwencji ubocznej oraz postanowienie o zawieszeniu postępowania. W dniu 18 maja 2015 r. złożone zostały przez powodowe spółki dwa zażalenia na postanowienie o zawieszeniu postępowania. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu uchylił zaskarżone postanowienie w wyniku czego w sprawie zostały wyznaczone dwa nowe terminy na dzień 14 oraz 15 marca 2016 r., na terminy rozpraw zostali wezwani wszyscy zawnioskowani przez strony świadkowie. Zarząd ocenia pozytywnie szanse wygrania przedmiotowej sprawy.

Sprawozdanie NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. za rok 2014 nie zostało zatwierdzone, nie podjęto też uchwał o kontynuacji działania spółki.

W dniach 14 i 15 marca oraz 9 maja 2016 r., odbyły się rozprawy. Zostali przesłuchani świadkowie, Sąd oddalił wniosek interwenienta ubocznego, Tomasza Nalepy, o przesłuchanie 3 świadków. Termin publikacji wyroku został wyznaczony na dzień 23 maja 2016r.

W dniu 23 maja 2016 r. Tomasz Nalepa złożył wniosek o otwarcie rozprawy. Sąd ogłosił wyrok uwzględniający powództwo.

W dniu 2 sierpnia 2016 r. Tomasz Nalepa złożył apelację. Trwa oczekiwanie na wezwanie Tomasza Nalepy na uiszczenie opłaty od apelacji.

Rank Progress S.A. jest stroną w sporach z najemcami oraz byłymi najemcami o zapłatę czynszu najmu lokali w centrach i galeriach handlowych.

#### **34. Wynagrodzenie biegłego rewidenta**

	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>	<u>01.01.2015 - 31.12.2015</u>
Badania sprawozdań finansowych	57 000,00	57 000,00
Przeglądy sprawozdań finansowych	54 000,00	54 000,00
	<u>111 000,00</u>	<u>111 000,00</u>

Powyższe wynagrodzenie dotyczy przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 r. oraz badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz ze sporządzeniem opinii i raportu z badania za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

#### **35. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Rank Progress S.A. z siedzibą w Legnicy jest jednostką dominującą najwyższego szczebla, która sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

### 36. Zobowiązania warunkowe

Gwarancje, poręczenia i zobowiązania warunkowe wobec podmiotów powiązanych

1. Poręczenie weksli w imieniu spółki Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o. („Dłużnik”) na rzecz Banku PKO BP SA („Bank”) stanowiącego zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego w kwocie 28.500.000,00 PLN oraz obrotowego w kwocie 6.300.000,00 PLN. Kredyt inwestycyjny udzielony jest na okres od 24 lutego 2010r. do 24 lutego 2032r., a obrotowy na okres od 24 lutego 2010r. do 31 sierpnia 2011r.
2. Poręczenie udzielone w dniu 29 czerwca 2011 roku w imieniu spółki Progress XI Sp. z o.o. na rzecz mBank SA. Poręczenie dotyczy zobowiązań z tytułu kredytu o charakterze budowlanym do maksymalnej wysokości 93.264.000,00 PLN, z tytułu kredytu o charakterze inwestycyjnym do maksymalnej wysokości 23.316.000,00 EUR i z tytułu kredytu VAT do maksymalnej wysokości 12.768.750,00 PLN. Termin spłaty środków uzyskanych z transzy budowlanej i z transzy VAT upłynął 31 marca 2013 roku. Termin spłaty Kredytu Inwestycyjnego upływa 31 marca 2028 roku.
3. Poręczenie udzielone w dniu 05 kwietnia 2012 roku w imieniu spółki Progress XIII Sp. z o.o. na rzecz Banku Zachodniego WBK SA. Poręczenie dotyczy zobowiązań z tytułu kredytów inwestycyjnych i jest dokonane do kwoty 15.000.000 EUR. Poręczenia udzielono na okres nie późniejszy niż do 01 września 2019 roku.
4. Dnia 25 lutego 2013 roku w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytu pomiędzy Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA, a PeKaO Bank Hipoteczny SA, spółka udzieliła gwarancji do wypłaty ze środków własnych na rzecz Banku kwoty niezbędnej do uzupełnienia kaucji DSRA do 6-krotności miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej. Gwarancja wygasa z końcem okresu kredytowania, tj. 30 listopada 2018 roku.
5. Dnia 17 października 2013 roku spółka Rank Recycling Scotland Limited, jako kupujący, podpisał umowę nabycia aktywów spółki Scotgen Dumfries Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii. W związku z zawarciem powyższej umowy Rank Progress udzielił gwarancji za zobowiązania pieniężne Kupującego do maksymalnej kwoty 2.500.000 funtów brytyjskich. Niniejsza gwarancja stanowi stałe zabezpieczenie i pozostaje w mocy do czasu wypełnienia wszystkich zobowiązań gwarancyjnych. W dniu 04.03.2016 roku zobowiązanie Spółki Rank Recycling Scotland Limited zostało ostatecznie spłacone, dlatego też w tym dniu wygasło również poręczenie Rank Progress.
6. W dniu 17 października 2013 roku została zawarta pomiędzy Scotland Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii, jednostką zależną Rank Recycling Scotland Limited oraz Rank Progress SA. Zgodnie z umową Scotland Limited wyraża zgodę na dzierżawę przez Rank Recycling Scotland Limited gruntu w miejscowości Dumfries (Szkocja) na której położony jest zakład produkcyjny spółki Scotgen Dumfries Limited. Dodatkowo Rank Progress SA udziela gwarancji na wykonanie wszelkich zobowiązań z przedmiotem dzierżawy do maksymalnej kwoty 1.000.000 funtów brytyjskich. Niniejsza gwarancja stanowi stałe zabezpieczenie i pozostaje w mocy do czasu wypełnienia wszystkich zobowiązań gwarancyjnych.
7. W dniu 16 grudnia 2014 roku w celu zabezpieczenia wykonania umowy kredytu zawartej pomiędzy Progress XXIII Sp. z o.o., a mBANK S.A. z siedzibą w Warszawie, Emitent udzielił poręczenia zaciągniętych przez spółkę zależną kredytów w wysokości 15.800.000 EUR oraz w wysokości 37.300.000 PLN, na okres nie dłuższy niż do dnia 31 grudnia 2026 roku. Kredyt został spłacony przez Progress XXIII Sp. z o.o. w całości w dniu 2 grudnia 2015 roku, dlatego też wygasło poręczenie udzielone przez Rank Progress.
8. W dniu 8 czerwca 2016 r. została zawarta umowa kredytu nieodnawialnego w wysokości 106.365.000,00 PLN, pomiędzy Rank Progress S.A., jednostkami zależnymi Rank Progress Spółka Akcyjna Olsztyn Sp. k. (dawniej: Progress VIII Sp. z o.o.) i Progress IX Sp. z o.o. oraz jednostką powiązaną Choice Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy, łącznie zwanymi Kredytobiorcami, a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie, jako Kredytodawcą.

Zabezpieczeniami kredytu są m.in.: pełnomocnictwo do rachunków bieżących i innych rachunków Kredytobiorców w Banku; zastaw finansowy z klauzulą kompensacyjną oraz zastaw rejestrowy na rachunkach bieżących prowadzonych w Banku dla Kredytobiorców; weksle in blanco Kredytobiorców; hipoteki na wyszczególnionych nieruchomościach należących do Kredytobiorców; przelewy wierzytelności Kredytobiorców z określonych szczegółowo tytułów; przywłaszczenie szczegółowo opisanych nieruchomości. Na podstawie Umowy Kredytu Kredytobiorcy poddają się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 159.547.500,00 PLN.

### 37. Informacje na temat ryzyka płynności

Spółka monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania,



poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty inwestycyjne, umowy leasingu finansowego, pożyczki, dłużne papiery wartościowe. Dywersyfikacja tych źródeł oraz różne okresy zapadalności finansowania zapewniają utrzymanie płynności.

Działalność Grupy Kapitałowej, której częścią jest Spółka polega przede wszystkim na realizacji projektów inwestycyjnych w tym na budowaniu, a następnie zarządzaniu przez Grupę nieruchomościami handlowymi przynajmniej przez okres kilku lat od momentu oddania danej inwestycji do użytkowania. W celu finansowania kolejnych projektów inwestycyjnych oraz wywiązywania się przez Emitenta z bieżących zobowiązań, Grupa pozyskuje zasadnicze własne środki finansowe z transakcji sprzedaży poszczególnych projektów inwestycyjnych, w tym przede wszystkim, ze sprzedaży funkcjonujących obiektów handlowych sukcesywnie w stosunku do zapotrzebowania na środki finansowe konieczne do realizacji kolejnych zadań inwestycyjnych przez Grupę. Emitent w ramach swoich kompetencji w Grupie Kapitałowej, prowadzi odpowiedni rozdział pozyskiwanych środków finansowych pomiędzy poszczególne spółki Grupy w celu zaopatrzenia ich w odpowiedni kapitał obrotowy konieczny do ich bieżącego funkcjonowania oraz kapitał inwestycyjny w celu przeprowadzenia przez nie poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Ze względu na małą przewidywalność terminu zakończenia procesu sprzedaży obiektów handlowych przez Grupę Kapitałową, nie da się wykluczyć sytuacji polegających na przejściowych niedoborach środków finansowych i powstania zaległości płatniczych w Grupie Kapitałowej. W celu uniknięcia trudności związanych z przejściowym brakiem płynności Spółka oraz jej podmioty zależne umiejętnie wykorzystują zewnętrzne źródła finansowania. W tym celu wykorzystywane są przez Grupę m.in. emisje obligacji, kredyty obrotowe, pożyczki, w tym pożyczki hipoteczne, a także porozumienia z wierzycielami dotyczące prolongaty terminu płatności jak i dodatkowe podwyższenia istniejących kredytów inwestycyjnych (tzw. uwolnienie kapitału kredytu). Wykorzystanie wymienionych dodatkowych instrumentów ma na celu zwiększenie płynności Grupy Kapitałowej do momentu sprzedaży obiektów handlowych. W chwili obecnej Spółka wykorzystuje wymienione instrumenty do momentu zakończenia powodzeniem trwającego procesu sprzedaży wybranych nieruchomości inwestycyjnych, który powinien zakończyć się w bieżącym roku.

Wskaźniki rentowności oraz płynności, kształtują się dla Spółki na niezadowalającym poziomie. Zobowiązania stanowią ok. 86% sumy bilansowej jednak w dużej mierze dotyczą one długoterminowych kredytów bankowych finansujących nieruchomości inwestycyjne.

Jak wskazano powyżej, przyjęty model biznesowy sprawia, że wpływy z posiadanych przez Grupę Kapitałową nieruchomości oraz z usług świadczonych stronom trzecim są niewystarczające do przeprowadzenia planu inwestycyjnego bez uszczerbku dla regulowania bieżących zobowiązań jednostki dominującej, w tym obsługi jej zadłużenia jak i obsługi kredytów zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów na finansowanie nieruchomości. W celu terminowego wywiązywania się przez Grupę Kapitałową zarówno z zobowiązań bieżących, kredytowych jak i inwestycyjnych, model zakłada sprzedaż nieruchomości komercyjnych w ciągu kilku lat od wprowadzenia ich do użytkowania, w miarę pojawiania się potrzeb finansowych. W ostatnim okresie taka potrzeba wystąpiła, jednak w planowanym terminie, sprzedaż wybranych nieruchomości nie miała miejsca ze względu na przedłużające się procedury negocjacyjne. W celu utrzymania płynności Emitenta i Grupy Kapitałowej, Zarząd Spółki podjął wszelkie niezbędne kroki w celu pozyskania dodatkowych źródeł finansowania, w tym przede wszystkim, pożyczek od stron trzecich i jednostek powiązanych, które zostaną spłacone w momencie dokonania transakcji sprzedaży.

Zarząd Spółki ocenia, iż prowadzone obecnie negocjacje w sprawie sprzedaży wybranych nieruchomości handlowych, do których należą: Centrum Handlowe Brama Pomorza w Chojnicach, park handlowy Pasaż Wiślany w Grudziądzu, minicentrum handlowe Pogodne Centrum w Oleśnicy i park handlowy Miejsce Piastowe k. Krosna charakteryzują się wysokim stopniem zaawansowania dającym podstawę do przekonania iż transakcja powinna mieć miejsce w przeciągu następnych miesięcy.

Natomiast w przypadku Galerii Świdnickiej w Świdnicy, w dniu 22 grudnia 2016 r. spółka zależna Progress XI Sp. z o.o. (dalej "Sprzedający") podpisała ze spółką Caliope Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej "Kupujący"), przedwstępną umowę sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi m.in. prawo użytkowania wieczystego gruntów (Kw nr SW1S/00041344/8 ) o łącznym obszarze 3,2234 ha oraz własności budynków pod nazwą "Galeria Świdnicka" o powierzchni zabudowy 19.777 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej 22.939,37 m<sup>2</sup> i kubaturze 140.359 m<sup>3</sup> oraz powierzchni najmu netto wynoszącej 15.515 m<sup>2</sup> i budowli stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Na podstawie zawartej umowy, Strony Umowy zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży nie później niż w dniu 16 maja 2017r. Cena sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa wynosić będzie 26.700.000,00 EUR (dwadzieścia sześć milionów siedemset tysięcy euro). Natomiast w przypadku przejęcia przez Kupującego zadłużenia w Banku Sprzedającego Cena sprzedaży Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa zostanie obliczona w EUR (Euro) jako różnica pomiędzy: kwotą 26.700.000,00 EUR (dwadzieścia sześć milionów siedemset tysięcy euro); a całkowitą kwotą (saldo) zadłużenia Sprzedającego wobec Banku Sprzedającego z Umowy Kredytu, wystarczającą do spłaty wszelkich długów (zobowiązań) Sprzedającego wobec Banku Sprzedającego, według stanu na moment zawarcia Umowy Przyrzeczonej. Spółka wskazuje jednocześnie, iż zawarcie umowy



przyrzeczonej uzależnione jest od spełnienia się szeregu warunków, przy czym warunki te są warunkami rynkowymi.

Alternatywnie Zarząd Spółki prowadzi negocjacje w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej we Wrocławiu, na której miał być realizowany projekt mieszkaniowy. Wpływy z planowanych transakcji będą na poziomie wystarczającym na realizację planu inwestycyjnego Grupy i na bieżące regulowanie zobowiązań bieżących jak i kredytowych przynajmniej w ciągu roku od daty publikacji niniejszego sprawozdania. Również spółki zależne wymagające stałego zasilania w środki, w tym wymienione powyżej Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o.o. oraz Progress XIII Sp. z o.o., zostaną w odpowiedni sposób zaopatrzone w środki pozwalające na prowadzenie przez nie działalności w najbliższej przyszłości. Alternatywnie, w przypadku braku sprzedaży nieruchomości w najbliższym okresie, Grupa przewiduje uwolnienie dodatkowych kwot z kredytów zaciągniętych na finansowanie niektórych nieruchomości i szacuje, co powinno zapewnić Grupie nieprzerwaną działalność przez okres co najmniej roku od daty niniejszego sprawozdania.

W ciągu następnych kilku lat, Grupa Kapitałowa przeprowadzi kilka nowych projektów inwestycyjnych, które będą sukcesywnie sprzedawane w celu pozyskania środków na utrzymanie Grupy Kapitałowej i kontynuowanie planu inwestycyjnego.

**38. Działalność zaniechana**

Nie wystąpiła.

**39. Łączenie się spółek**

Nie wystąpiło.

**40. Kontynuacja działalności**

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę.

W nocy objaśniającej 37 Zarząd przedstawił szczegółowe informacje na temat ryzyka płynności w Spółce oraz w Grupie Kapitałowej.

## 41. Informacje o instrumentach finansowych

## 41.1 Charakterystyka instrumentów finansowych

Portfel	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	-	-	-
- instrumenty pochodne	-	-	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		-	-
Pożyczki udzielone i należności własne	350 oprocentowanych pożyczek udzielone w tym: 247 pożyczek udzielonych jednostkom zależnym w PLN; 3 oprocentowane pożyczki udzielone jednostkom zależnym w GBP; 4 oprocentowane pożyczki udzielone jednostkom zależnym w EUR; 19 oprocentowanych pożyczek udzielonych jednostkom, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale; 83 oprocentowane pożyczki udzielona jednostkom obcym	86 645 473,94	terminy spłat do 31.12.2020 r. oprocentowanie pożyczek w PLN: WIBOR 1M+3%, WIBOR 1M+5%, WIBOR 1M+6%; pożyczki w GBP: LIBOR 1M+3%, pożyczki w EUR: EURIBOR 1M+3%, EURIBOR 1M+10,5%
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-
Środki pieniężne	Należności handlowe	13 588 461,49	różne terminy płatności
	Środki pieniężne w walucie polskiej i obcej	40 817,20	dostępne na datę bilansową
	Krótkoterminowy depozyt środków pieniężnych	-	dostępne na datę bilansową
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	-	-	-
- instrumenty pochodne	-	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	211 oprocentowanych pożyczek otrzymanych, w tym: od jednostek zależnych 197, w tym 2 denominowane w EUR i 14 oprocentowanych pożyczek otrzymanych od jednostek obcych, w tym jedna denominowana w euro	491 769 568,70	różne terminy spłat do 31.12.2020 r., pożyczki w PLN: oprocentowanie 7%, 10%, WIBOR 1M+2,5%, WIBOR 1M+3%, WIBOR 1M+3,5%, WIBOR 1M+4%, WIBOR 1M+5,5% pożyczki w EUR: EURIBOR 1M+3%; EURIBOR 1M+10%
	Kredyt nieodnawialny w PLN	106 677 829,66	terminy spłaty rat: 1 rata - 35 455 000 do dnia 10.06.2017; 2 rata - 35 455 000 do dnia 10.06.2018; 3 rata - 35 455 000 do dnia 07.06.2019; oprocentowanie WIBOR 3M + marża 3,92% w skali roku
	Zobowiązania handlowe	5 617 384,82	różne terminy płatności

## 41.2 Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Na dzień bilansowy instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

## 41.3 Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny w zakresie instrumentów finansowych

Nie wystąpiły.

## 41.4 Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa PLN	Termin wykupu lub przeszacowania wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
pożyczki udzielone denominowane w GBP	636 567	31.12.2020r.	3,53%	ryzyko stopy procentowej i kursu walutowego
pożyczki udzielone denominowane w EUR	1 058 070	31.12.2020r.	3,62%	ryzyko stopy procentowej i kursu walutowego
pożyczki udzielone denominowane w PLN	84 950 837	31.12.2020r.	5,07%	ryzyko stopy procentowej
pożyczki otrzymane denominowane w EUR	7 671 143	31.12.2020r.	3,59%	ryzyko stopy procentowej i kursu walutowego
pożyczki otrzymane denominowane w PLN	484 098 426	31.12.2020r.	5,06%	ryzyko stopy procentowej
kredyt nieodnawialny w PLN	106 677 830	07.06.2019	5,60%	ryzyko stopy procentowej

## 41.5 Informacje na temat ryzyka kredytowego

Klientami Spółki są w większości renomowane firmy, w tym firmy posiadające wieloletnie doświadczenie w branży handlowej na rynku polskim i zagranicznym. Dodatkowo, w celu ograniczenia ryzyka kredytowego, Spółka stosuje na szeroką skalę instrumenty zabezpieczające, np. w postaci zadatków, gwarancji bankowych jak i depozytów gwarancyjnych.

Na dzień bilansowy nie istniała istotna koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

Ryzyko kredytowe w największej mierze dotyczy wierzytelności ujętych w bilansie od najemców powierzchni handlowych oraz innych nieistotnych wierzytelności powstałych na skutek pozostałej sprzedaży. Na należności od kontrahentów, których ryzyko kredytowe zostało ustalone powyżej przeciętnego, Spółka dokonała utworzenia odpowiednich odpisów aktualizujących.

## 41.6 Zestawienie odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych

W bieżącym roku Spółka utworzyła odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych wskutek obniżenia wartości nieruchomości handlowych posiadanych przez te jednostki lub ich spółki zależne, na podstawie wycen otrzymanych przez niezależnych rzeczoznawców. Wartość tych odpisów wyniosła 10 549 223,79 zł. Spółka utworzyła dodatkowy odpis aktualizujący na wartość pożyczki udzielonej podmiotowi trzeciemu o kwotę 33 109,43 zł do wysokości odpisu 646 841,87 zł.

## 41.7 Brak możliwości ustalenia wartości godziwej.

Spółka nie posiada instrumentów finansowych dla których nie można ustalić wartości godziwej

## 41.8 Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych nie jest istotnie różna od wartości bilansowej.

## 41.9 Transakcje, w wyniku których aktywa finansowe przekształcone zostały w papiery wartościowe lub umowy leasingu

Nie wystąpiły.

41.10 Informacje na temat przeklasyfikowania aktywów finansowych wycenianych według wartości godziwej do aktywów finansowych wycenianych w skorygowanej cenie nabycia

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przekwalifikowania aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej do aktywów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia.

41.11 Informacje na temat stosowanych zasad rachunkowości zabezpieczeń

Spółka nie stosowała w bieżącym roku zasad rachunkowości zabezpieczeń.

#### 42. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania na 31.12.2015	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
Hipoteki	109 673 951,60 PLN	165 690 330 PLN	26 651 493 PLN
Zastawy rejestrowe na udziałach/akcjach	-	60 051 904 EUR	5 481 679,00 PLN
Zastawy rejestrowe inne	-	-	-
Weksle	-	-	-
Inne rodzaje	-	-	-

  
**Jan Mroczka**  
 Prezes Zarządu

  
**Małgorzata Mroczka**  
 Wiceprezes Zarządu

  
**Elżbieta Kaliciak**  
 Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Legnica, dn. 31 marca 2017 r.