

# **SPRAWOZDANIE FINANSOWE**



**Rank Progress SA**

ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY

31 GRUDNIA 2017 ROKU

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Dane identyfikujące Spółkę.

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

Rank Progress Spółka Akcyjna  
Siedzibą Spółki 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 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. natomiast dane porównawcze zostały zaprezentowane na dzień 31 grudnia 2016 r. dla pozycji bilansowych oraz za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 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 35 Zarząd przedstawił szczegółowe informacje na temat ryzyka płynności w Spółce oraz w Grupie Kapitałowej.

#### 1.7. Łączenie się spółek.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nastąpiło połączenie spółek. W dniu 11 grudnia 2017 r. zostało zarejestrowane połączenie spółki zależnej Progress XV sp. z o. o. ze Spółką Rank Progress S.A. Połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów. Szczegółowe informacje dotyczące połączenia zostały zaprezentowane w nocie nr 37.

#### 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 Mrocza na Wiceprezesa Zarządu na trzyletnią kadencję.

Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 14 czerwca 2017r. został odwołany z funkcji członka Rady Nadzorczej Pan Piotr Emilian Kowalski, natomiast do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej powołano Panią Magdalenę Dyś-Sokołowską.

Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 4 października 2017r. został odwołany z funkcji członka Rady Nadzorczej Pan Andrzej Chelchowski, natomiast do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej powołano Pana Radosława Mrowińskiego.

Skład Rady Nadzorczej od dnia 4 października 2017r. i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Marcin Gutowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Paweł Puterko – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Mateusz Mrocza – Członek Rady Nadzorczej,
- Magdalena Dyś – Członek Rady Nadzorczej,
- Radosław Mrowiński – Członek Rady Nadzorczej.

#### 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 2017 r. Rank Progress S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Rank Progress S.A. wobec 51 podmiotów – spółek celowych oraz sprawującym współkontrolę nad ustaleniami umownymi stanowiącymi wspólne przedsięwzięcia: NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o. ( w którym posiada po 50% udziałów i głosów ) oraz Winhall Sp. z o.o. (w którym posiada po 45% udziałów i głosów), oraz trzech spółek w likwidacji: E.F. Progress IV Sp. z o. o. w likwidacji, RP Alternative Energy Limited, Rank Recycling Scotland.

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 2016 r. poz. 1047 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 wysokości progu zawartego w przepisach o podatku dochodowym, 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 trwale 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 trwale w budowie.

Środki trwale 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 może być stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwale 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 (art. 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 trwale 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 trwale 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. 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 niematerialnych i prawnych 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 zewnątrz 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 ściągalność 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 ogłaszanym 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 ogłaszanym 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.

##### *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. Wszelkie warunkowe przychody z transakcji sprzedaży są ujmovane 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	
	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży	39 780	7 709	9 372	1 761
Zysk na sprzedaży	24 286	(5 559)	5 722	(1 270)
Zysk na działalności operacyjnej	24 343	(5 446)	5 735	(1 244)
Zysk brutto	(12 693)	(39 476)	(2 990)	(9 020)
Zysk netto	(6 514)	(39 772)	(1 535)	(9 088)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(933)	(6 505)	(220)	(1 486)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	1 597	(2 690)	376	(615)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	1 566	11 653	369	2 663
Przepływy pieniężne razem	2 230	2 458	525	562
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Nieruchomości inwestycyjne	25 736	25 746	6 170	5 820
Aktywa razem	814 060	780 982	195 176	176 533
Zobowiązania długoterminowe	594 044	561 994	142 426	127 033
Zobowiązania krótkoterminowe	108 688	101 396	26 059	22 919
Kapitał własny	102 831	109 345	24 654	24 716
Kapitał zakładowy	3 718	3 718	891	840
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 2017 r. kurs 1 EUR = 4,1709 PLN, a na 31 grudnia 2016 r. kurs 1 EUR = 4,4240 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 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. kurs 1 EUR = 4,2447 PLN, a za okres 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. kurs 1 EUR = 4,3764 PLN.
- kurs obowiązujący na ostatni dzień każdego okresu

EURO:  
31.12.2017 – 4,1709 PLN  
31.12.2016 – 4,4240 PLN

GBP:  
31.12.2017 – 4,7001 PLN  
31.12.2016 – 5,1445 PLN

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

EURO:  
od 01.01.2017 do 31.12.2017 - 4,2447 PLN  
od 01.01.2016 do 31.12.2016 - 4,3764 PLN

GBP:  
od 01.01.2017 do 31.12.2017 – 4,8457 PLN  
od 01.01.2016 do 31.12.2016 – 5,3355 PLN

- najwyższy i najniższy kurs w danym okresie

EURO:

od 01.01.2017 do 31.12.2017

kurs najwyższy 4,4157 PLN (z dnia 02.01.2017r.)

kurs najniższy 4,1709 PLN (z dnia 29.12.2017r..)

od 01.01.2016 do 31.12.2016

kurs najwyższy 4,5035 PLN (z dnia 06.12.2016r.)

kurs najniższy 4,2355 PLN (z dnia 04.04.2016r..)

GBP:

od 01.01.2017 do 31.12.2017

kurs najwyższy 5,1975 PLN (z dnia 03.01.2017r.)

kurs najniższy 4,5852 PLN (z dnia 29.08.2017r.)

od 01.01.2016 do 31.12.2016

kurs najwyższy 5,8958 PLN (z dnia 26.01.2016r.)

kurs najniższy 4,7275 PLN (z dnia 11.10.2016r.)

**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, ogłaszanych 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. 29 marca 2018 r.

**BILANS**

	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>611 261 568,34</b>	<b>607 471 919,76</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1 239,00</b>	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	1 239,00	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>1 053 217,82</b>	<b>1 193 959,34</b>
1. Środki trwałe	1 053 217,82	1 193 959,34
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	90 922,00	90 922,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej wodnej	869 096,61	949 008,33
c) urządzenia techniczne i maszyny	72 903,04	81 334,16
d) środki transportu	8 020,91	45 990,14
e) inne środki trwałe	12 275,26	26 704,71
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, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Od pozostałych jednostek	-	-
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>561 055 130,52</b>	<b>563 627 185,42</b>
1. Nieruchomości	25 735 821,72	25 746 370,36
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	535 319 308,80	537 880 815,06
a) w jednostkach powiązanych	505 251 514,20	536 342 466,95
- udziały lub akcje	425 936 235,21	451 932 678,12
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	79 315 278,99	84 409 788,83
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	28 500 447,78	30 364,99
- udziały lub akcje	25 152 448,24	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	3 347 999,54	30 364,99
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) w pozostałych jednostkach	1 567 346,82	1 507 983,12
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	1 567 346,82	1 507 983,12
- 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>49 151 981,00</b>	<b>42 650 775,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	49 151 981,00	42 650 775,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-

Bilans - ciąg dalszy	31.12.2017	31.12.2016
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>202 575 705,27</b>	<b>173 234 894,63</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>115 760 732,65</b>	<b>116 626 698,08</b>
1. Materiały	19 585,66	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	5 978,86
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	115 741 146,99	116 620 719,22
5. Zaliczki na dostawy i usługi	-	-
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>81 078 875,12</b>	<b>53 144 889,30</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	71 360 420,39	51 249 269,62
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	15 431 217,50	13 416 678,15
- powyżej 12 miesięcy	15 222 312,34	13 189 841,04
- powyżej 12 miesięcy	208 905,16	226 837,11
b) inne	55 929 202,89	37 832 591,47
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	8 719 158,88	21 122,76
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	8 719 158,88	21 122,76
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	999 295,85	1 874 496,92
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	67 802,43	170 484,09
- powyżej 12 miesięcy	67 802,43	170 484,09
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	72 536,09	1 193 850,42
c) inne	858 957,33	510 162,41
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>5 620 743,48</b>	<b>3 358 129,35</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 620 743,48	3 358 129,35
a) w jednostkach powiązanych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) w pozostałych jednostkach	865 765,18	832 665,67
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	865 765,18	832 665,67
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 754 978,30	2 525 463,68
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	748 563,30	40 915,58
- inne środki pieniężne	4 006 415,00	2 484 548,10
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inwestycje krótkoterminowe	-	-
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>115 354,02</b>	<b>105 177,90</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>274 989,96</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>814 060 413,57</b>	<b>780 981 804,35</b>

Bilans - ciąg dalszy	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>102 830 635,58</b>	<b>109 344 543,44</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 (akcji)	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>4 101 928,61</b>	<b>4 101 928,61</b>
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	3 612 722,18	3 612 722,18
- na udziały (akcje) własne	-	-
- program motywacyjny	489 206,43	489 206,43
<b>VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>(58 407 351,12)</b>	<b>(18 635 512,51)</b>
<b>VIII. Zysk (strata) netto</b>	<b>(6 513 907,86)</b>	<b>(39 771 838,61)</b>
<b>IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	-	-
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>711 229 777,99</b>	<b>671 637 260,91</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>8 434 692,28</b>	<b>8 170 145,92</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 503 677,00	6 181 386,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	3 734,82	133 444,40
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	3 734,82	133 444,40
3. Pozostałe rezerwy	1 927 280,46	1 855 315,52
- długoterminowe	1 927 280,46	1 855 315,52
- krótkoterminowe	-	-
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>594 044 035,61</b>	<b>561 993 541,27</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	551 628 206,31	487 646 905,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	42 415 829,30	74 346 636,27
a) kredyty i pożyczki	39 653 370,01	74 346 636,27
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	2 762 459,29	-
d) inne	-	-

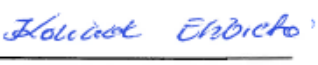


<b>Bilans - ciąg dalszy</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>108 687 965,10</b>	<b>101 395 653,72</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	49 275 501,46	45 627 356,64
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 826 750,21	1 222 885,64
- do 12 miesięcy	3 826 750,21	1 222 885,64
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	45 448 751,25	44 404 471,00
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	59 392 870,86	55 752 590,85
a) kredyty i pożyczki	35 231 250,42	35 327 315,33
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	7 012 592,26	6 478 267,96
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 461 467,17	4 408 981,01
- do 12 miesięcy	3 461 467,17	4 408 981,01
- powyżej 12 miesięcy	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
f) zobowiązania wekslowe	-	-
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	12 218 204,61	5 392 819,81
h) z tytułu wynagrodzeń	1 383 641,85	530 763,80
i) inne	85 714,55	3 614 442,94
4. Fundusze specjalne	19 592,78	15 706,23
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>63 085,00</b>	<b>77 920,00</b>
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	63 085,00	77 920,00
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	63 085,00	77 920,00
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>814 060 413,57</b>	<b>780 981 804,35</b>

Wartość księgową	102 830 635,58	109 344 543,44
Liczba akcji	37 183 550,00	37 183 550,00
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	2,77	2,94
Rozwodniona liczba akcji	37 183 550,00	37 183 550,00
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)	2,77	2,94

  
**Jan Mroczka**  
Prezes Zarządu

  
**Małgorzata Mroczka**  
Wiceprezes Zarządu

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

Legnica, dn. 29 marca 2018 r.

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>39 780 481,37</b>	<b>7 708 732,94</b>
- od jednostek powiązanych	6 897 256,31	6 853 029,91
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 439 542,10	8 966 067,94
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	32 340 939,27	(1 257 335,00)
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>5 983 275,12</b>	<b>1 957 791,60</b>
- jednostkom powiązanym	1 297 498,51	1 772 786,78
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	2 134 718,82	3 215 126,60
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 848 556,30	(1 257 335,00)
<b>C. Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>33 797 206,25</b>	<b>5 750 941,34</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>	-	-
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>9 510 740,13</b>	<b>11 309 857,01</b>
<b>F. Zysk/(Strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>24 286 466,12</b>	<b>(5 558 915,67)</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>992 219,67</b>	<b>177 002,96</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	29 239,14	-
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV. Inne przychody operacyjne	962 980,53	177 002,96
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>935 808,83</b>	<b>64 446,42</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	15 968,64	8 232,00
III. Inne koszty operacyjne	919 840,19	56 214,42
<b>I. Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>24 342 876,96</b>	<b>(5 446 359,13)</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>	<b>4 948 055,38</b>	<b>11 518 870,79</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
a) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II. Odsetki	4 671 321,87	4 127 472,67
- od jednostek powiązanych	4 397 067,57	4 016 327,24
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	7 391 398,12
- w jednostkach powiązanych	-	7 419 041,54
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V. Inne	276 733,51	-
<b>K. Koszty finansowe</b>	<b>41 983 755,20</b>	<b>45 548 092,27</b>
I. Odsetki, w tym:	30 065 635,06	31 765 846,90
- dla jednostek powiązanych	23 323 902,03	23 990 420,65
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	8 361,55	-
- dla jednostek powiązanych	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	11 898 864,45	13 108 863,46
IV. Inne	10 894,14	673 381,91
<b>L. Zysk/(Strata) brutto (I+J-K)</b>	<b>(12 692 822,86)</b>	<b>(39 475 580,61)</b>
<b>M. Podatek dochodowy</b>	<b>(6 178 915,00)</b>	<b>296 258,00</b>
<b>N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	-	-
<b>O. Zysk/(Strata) netto (L-M-N)</b>	<b>(6 513 907,86)</b>	<b>(39 771 838,61)</b>

Zysk (strata) netto	(6 513 907,86)	(39 771 838,61)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	37 158 118,00	37 158 118,00
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,18)	(1,07)
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	37 183 550,00	37 183 550,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	(0,18)	(1,07)

  
Jan Mroczka  
Prezes Zarządu

  
Małgorzata Mroczka  
Wiceprezes Zarządu

  
Elżbieta Kaliciak  
Osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Legnica, dn. 29 marca 2018 r.

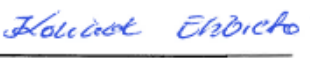
**RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>(933 409,28)</b>	<b>(6 504 772,20)</b>
I. Zysk (strata) netto.	(6 513 907,86)	(39 771 838,61)
II. Korekty razem	5 580 498,58	33 267 066,41
1. Amortyzacja	161 001,23	192 736,84
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(278 685,64)	282 895,25
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	26 055 036,32	24 446 027,66
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	14 099,55	(7 391 348,12)
5. Zmiana stanu rezerw	264 546,36	1 072 614,79
6. Zmiana stanu zapasów	865 965,43	(1 082 125,56)
7. Zmiana stanu należności	(35 879 900,93)	223 598,35
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	9 165 043,86	3 997 703,56
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(6 526 217,12)	(1 597 607,68)
10. Aktualizacja wartości udzielonych pożyczek	5 220 261,27	-
11. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
12. Aktualizacja wartości udziałów jednostek zależnych	6 678 603,18	13 075 754,03
13. Aktualizacja wartości zapasów	-	8 232,00
14. Umorzenie pożyczek	76 706,40	-
15. Aktualizacja wartości nieruchomości	15 968,64	-
16. Połączenie spółek	136 691,93	-
17. Inne korekty	(388 621,90)	38 585,29
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(933 409,28)	(6 504 772,20)
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 596 603,02</b>	<b>(2 690 479,62)</b>
I. Wpływy	2 546 226,60	2 692 270,81
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:	2 546 226,60	2 692 270,81
a) w jednostkach powiązanych	2 546 226,60	2 686 770,81
- zbycie aktywów finansowych	2 546 226,60	1 514 240,00
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	1 002 604,73
- odsetki	-	169 926,08
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	5 500,00
- zbycie aktywów finansowych	-	5 500,00
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II. Wydatki	(949 623,58)	(5 382 750,43)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(21 527,86)	(4 499,00)
2. Inwestycje w nieruchomościach oraz wartości niematerialne i prawne	(5 420,00)	(5 420,00)
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(922 675,72)	(5 372 831,43)
a) w jednostkach powiązanych	(70 675,72)	(5 339 831,43)
- nabycie aktywów finansowych	(33 088,60)	(51 850,00)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(37 587,12)	(5 287 981,43)
b) w pozostałych jednostkach	(852 000,00)	(33 000,00)
- nabycie aktywów finansowych	(852 000,00)	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	33 000,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 596 603,02	(2 690 479,62)

Rachunek przepływów pieniężnych - ciąg dalszy	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>1 566 320,88</b>	<b>11 653 332,65</b>
I. Wpływy.	42 303 619,03	129 765 163,55
1. Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	42 303 619,03	-
2. Kredyty i pożyczki	-	129 765 163,55
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	(40 737 298,15)	(118 111 830,90)
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	(35 455 000,00)	(9 377 322,39)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(101 143 089,74)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	(5 282 298,15)	(7 591 418,77)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	1 566 320,88	11 653 332,65
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+-B.III+-C.III)</b>	<b>2 229 514,62</b>	<b>2 458 080,83</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>2 229 514,62</b>	<b>2 458 080,83</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>2 525 463,68</b>	<b>42 198,75</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu obrotowego (F+-D), w tym:</b>	<b>4 754 978,30</b>	<b>2 525 463,68</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	4 011 362,24	2 488 781,50

  
**Jan Mroczka**  
Prezes Zarządu

  
**Małgorzata Mroczka**  
Wiceprezes Zarządu

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

Legnica, dn. 29 marca 2018 r.

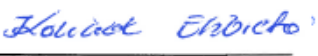
## ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
<b>I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>109 344 543,44</b>	<b>145 370 481,21</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
<b>I. a KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU, PO KOREKTACH</b>	<b>109 344 543,44</b>	<b>145 370 481,21</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	-	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
b) zmniejszenie	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	3 718 355,00	3 718 355,00
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>159 931 610,95</b>	<b>159 931 610,95</b>
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- rozwiązania kapitału rezerwowego	-	-
- podziału zysku (ustawowo)	-	-
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-
b) zmniejszenie	-	-
- pokrycia straty	-	-
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	159 931 610,95	159 931 610,95
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowosci</b>	-	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie z tytułu zbycia środków trwałych	-	-
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>4 101 928,61</b>	<b>489 206,43</b>
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	3 612 722,18
a) zwiększenie (z tytułu)	-	3 612 722,18
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	4 101 928,61	4 101 928,61

Zestawienie zmian w kapitale własnym - ciąg dalszy	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>(58 407 351,12)</b>	<b>(19 664 866,00)</b>
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	18 635 512,51	19 664 866,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	18 635 512,51	19 664 866,00
a) zwiększenie (z tytułu)	39 771 838,61	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	39 771 838,61	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	1 029 353,49
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	58 407 351,12	18 635 512,51
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	<b>(58 407 351,12)</b>	<b>(18 635 512,51)</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>(6 513 907,86)</b>	<b>(39 771 838,61)</b>
a) Zysk netto	-	-
b) Strata netto	6 513 907,86	39 771 838,61
c) Odpisy z zysku	-	-
<b>II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>102 830 635,58</b>	<b>109 344 543,44</b>
<b>III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY, PO UWZGLĘDNIENIU PROPONOWANEGO PODZIAŁU ZYSKU (POKRYCIA STRAT)</b>	<b>102 830 635,58</b>	<b>109 344 543,44</b>

  
**Jan Mroczka**  
 Prezes Zarządu

  
**Małgorzata Mroczka**  
 Wiceprezes Zarządu

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

Legnica, dn. 29 marca 2018 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	-	-	6 912,00	-	6 912,00
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2017	-	-	811 507,37	-	811 507,37
<b>Umorzenie</b>					
BO 01.01.2016	-	-	(804 595,37)	-	(804 595,37)
Zwiększenia	-	-	(5 673,00)	-	(5 673,00)
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2017	-	-	(810 268,37)	-	(810 268,37)
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
BO 01.01.2016	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2017	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>					
BO 01.01.2016	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2017	-	-	1 239,00	-	1 239,00

**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	494 505,23	159 940,40	216 862,04	3 770 329,99
Zwiększenia			14 615,86	-	-	14 615,86
Przemieszczenie wewnętrzne - aport	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	(879,14)	-	(879,14)
BZ 31.12.2017	90 922,00	2 808 100,32	509 121,09	159 061,26	216 862,04	3 784 066,71
<b>Umorzenie</b>						
BO 01.01.2016	-	(1 859 091,99)	(413 171,07)	(113 950,26)	(190 157,33)	(2 576 370,65)
Zwiększenia	-	(79 911,72)	(23 046,98)	(37 940,08)	(14 429,45)	(155 328,23)
Przemieszczenie wewnętrzne - aport	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	849,99	-	849,99
BZ 31.12.2017	-	(1 939 003,71)	(436 218,05)	(151 040,35)	(204 586,78)	(2 730 848,89)
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
BO 01.01.2016	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2017	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto</b>						
BO 01.01.2016	90 922,00	949 008,33	81 334,16	45 990,14	26 704,71	1 193 959,34
BZ 31.12.2017	90 922,00	869 096,61	72 903,04	8 020,91	12 275,26	1 053 217,82

## 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% udziału. Wysokość opłat za użytkowanie wieczyste za 2017 rok wyniosła 689 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	25 878 111,64	-	606 272 282,49	-	-	-	632 150 394,13
Zwiększenia	2 566 818,00	-	34 471 344,07	-	-	-	37 038 162,07
Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	(2 561 398,00)	-	(27 296 856,95)	-	-	-	(29 858 254,95)
Zmniejszenie - przesunięcie do zapasów	-	-	-	-	-	-	-
Skutek aktualizacji wyceny do wartości godziwej	-	-	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2017	25 883 531,64	-	613 446 769,61	-	-	-	639 330 301,25
<b>Umorzenie</b>							
BO 01.01.2016	(131 741,28)	-	-	-	-	-	(131 741,28)
Zwiększenia	(15 968,64)	-	-	-	-	-	(15 968,64)
Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2017	(147 709,92)	-	-	-	-	-	(147 709,92)
<b>Odpisy aktualizujące</b>							
BO 01.01.2016	-	-	(68 391 467,43)	-	-	-	(68 391 467,43)
Zwiększenia	-	-	(9 735 993,38)	-	-	-	(9 735 993,38)
Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
BZ 31.12.2017	-	-	(78 127 460,81)	-	-	-	(78 127 460,81)
<b>Wartość netto</b>							
BO 01.01.2016	25 746 370,36	-	537 880 815,06	-	-	-	563 627 185,42
BZ 31.12.2017	25 735 821,72	-	535 319 308,80	-	-	-	561 055 130,52

## 4.2 Wartość godziwa nieruchomości

Nieruchomość	Wartość godziwa nieruchomości	Wartość nieruchomości ujęta w innych pozycjach aktywów	Wartość nieruchomości wykazana w inwestycjach długotermin.
<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	9 914 741,72	-	9 914 741,72
<b>Razem</b>	<b>25 735 821,72</b>	<b>-</b>	<b>25 735 821,72</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

	31.12.2017	31.12.2016
Udziały lub akcje	425 936 235,21	451 932 678,12
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	79 315 278,99	84 409 788,83
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	<b>505 251 514,20</b>	<b>536 342 466,95</b>

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

	31.12.2017	31.12.2016
Udziały lub akcje	25 152 448,24	-
Inne papiery wartościowe		
Udzielone pożyczki	3 347 999,54	30 364,99
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	<b>28 500 447,78</b>	<b>30 364,99</b>

## 4.5 Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach

	31.12.2017	31.12.2016
Udziały lub akcje	-	-
Inne papiery wartościowe		
Udzielone pożyczki	1 567 346,82	1 507 983,12
Inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	<b>1 567 346,82</b>	<b>1 507 983,12</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%	(1 258 352,18)	93 794 575,88
E.F. Progress II Sp. z o. o., Legnica	100,00%	100,00%	(3 217 948,69)	6 925 208,42
E.F. Progress III Sp. z o. o., Warszawa	100,00%	100,00%	(7 186,02)	126 629 858,42
E.F. Progress IV Sp. z o. o. w likwidacji, Legnica	100,00%	100,00%	(335 886,81)	(9 101 070,82)
E.F. Progress V Sp. z o. o., Warszawa	100,00%	100,00%	2 575 561,93	77 543 143,81
E.F. Progress VI Sp. z o. o., Warszawa	100,00%	100,00%	1 351 667,88	119 591 068,31
E.F. Progress VII Sp. z o. o., Warszawa	100,00%	100,00%	5 618,27	28 161 885,04
Rank Progress SA Duchnow Spółka Komandytowa (dawniej: E.F. Progress X Sp. z o. o.), Legnica	100,00%	100,00%	(104 227,46)	4 060 743,19
E.F. Progress XI Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	2 323 690,63	(751 407,23)
E.F. Progress XII Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(191 718,04)	4 573 487,95
Rank Prosper Skarżysko Kamienna Sp. z o. o., Legnica	100,00%	100,00%	77,00	1 075 726,50
Progress XXI Sp. z o.o. Grudziądz SKA, Legnica	100,00%	100,00%	441 624,49	10 426 209,19
Gemar Umech Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(75 898,12)	18 875 627,55
Rank Müller Jelenia Góra Sp. z o. o., Legnica	100,00%	100,00%	(3 249 825,07)	5 910 180,20
Progress II Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(466 183,00)	47 066 311,10
Progress III Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	1 079 639,52	37 370 726,83
Progress IV Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	202 472,64	10 748 024,40
Progress V Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	1 180 952,63	22 428 704,89
Progress VII Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(421 036,77)	(345 459,82)
Tempo Acessivel Rank Progress SA Olsztyn Spółka Komandytowa (dawniej: Rank Progress SA Olsztyn Sp. z o.o.), Warszawa	100,00%	100,00%	(1 490 324,05)	18 290 267,50
Progress IX Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	1 385 952,41	141 951 262,81
Progress X Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	(506 449,05)	115 974 111,42
Progress XI Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	(1 496 711,12)	75 809 865,00
Progress XII Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	3 685 487,06	100 052 474,15
Progress XIII Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	3 685 987,90	99 488 293,17
Progress XIV Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	(24 413,36)	12 390,56
Progress XIV Sp. z o.o. SKA, Warszawa	100,00%	100,00%	1 538 970,47	12 789 004,97
Progress XIV Sp. z o.o. Oleśnica SKA	100,00%	100,00%	(680 837,77)	20 567 167,27
Progress XIV Sp. z o.o. Chojnice SKA, Warszawa	100,00%	100,00%	(1 119 314,25)	88 553 402,06
Progress XXIV Sp. z o.o. Miejsce Piastowe SKA, Warszawa	100,00%	100,00%	347 042,24	10 628 769,28
Progress XIV Sp. z o.o. Galeria SKA, Legnica	100,00%	100,00%	(15 007,75)	(35 930,62)
Progress XIV Sp. z o. o. Inwestycje SKA (dawniej: Progress XV Sp. z o.o.), Warszawa	100,00%	100,00%	(15 754,15)	(40 211,19)
Progress XVI Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(23 473,28)	2 918 474,16
Progress XVIII Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(40 054,41)	(131 726,76)
Progress XVIII Sp. z o.o. SKA, Legnica	100,00%	100,00%	(1 461 660,20)	(3 370 075,46)
Progress XIX Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(25 580,25)	(74 686,27)
Progress XIX Sp. z o.o. SKA, Legnica	100,00%	100,00%	(1 610 176,43)	31 166 488,50
Progress XXI Sp. z o.o. Legnica	100,00%	100,00%	(30 188,81)	(78 993,59)
Progress XXII Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(1 103 821,90)	(1 245 563,73)
Progress XXIII Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	5 731 903,20	1 966 432,05
Progress XXIV Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(12 888,37)	39 074,48
Progress XXV Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(1 467 482,51)	(2 358 110,95)
Progress XXVI Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(37 249,36)	(89 952,39)

Rank Progress SA Terespol Spółka Komandytowa (dawniej: Progress XXVII Sp. z o.o. Legnica)	100,00%	100,00%	(15 920,37)	119 570,34
Progress XXIX Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(2 358 422,21)	(5 573 567,70)
Progress XXX Sp. z o.o., Warszawa	100,00%	100,00%	(4 855,32)	17 106 210,15
Rank Recycling Energy Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(498 980,07)	3 398 443,47
Rank Recycling Długoszyn Sp. z o.o., Legnica	100,00%	100,00%	(108 057,98)	(124 166,41)
Rank Recycling Scotland (w likwidacji), Glasgow, Szkocja	100,00%	100,00%	(957 087,00)	(9 871 487,00)
RP Energy Sp. z o.o.	90,00%	90,00%	(8 424,94)	(24 494,09)
RPAlternative Energy Limited (w likwidacji)	100,00%	100,00%	(259 233,00)	-
NCT Inwestycje Świętokrzyskie I Sp. z o.o., Legnica	50,00%	50,00%	(1 776 052,14)	(6 837 039,48)
Winhall Sp. z o.o.	45,00%	45,00%	(299 837,24)	54 093 284,26
Tempo Acessivel LDA, Lizbona	100,00%	100,00%	(214 122,30)	(206 218,76)
Codigo de Primavera Uniperssoal. Lizbona	100,00%	100,00%	(11 503,18)	(7 132,28)

W dniu 14 lutego 2017 r. Spółka zakupiła 100% udziałów w spółkach prawa portugalskiego Tempo Acessivel 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 Acessivel 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.) na Tempo Acessivel LDA Olsztyn Sp.k

W dniu 9 sierpnia 2017 r. w spółce Rank Recycling Scotland Ltd in compulsory liquidation rozpoczęła się likwidacja. Aktualnie majątek spółki, który stanowi zakład utylizacji odpadów w Szkocji jest przeznaczony do sprzedaży w celu pokrycia zobowiązań spółki, które stanowią głównie pożyczki udzielone przez Grupę Kapitałową Rank Progress S.A. Po przeprowadzeniu analizy prawnej i aktualnej sytuacji spółki z uwagi na brak bezpośredniej kontroli oraz możliwości decydowania o polityce i dalszym działaniu spółki nie jest ona dłużej jednostką zależną w Grupie Kapitałowej Rank Progress S.A., stwierdzono utratę kontroli. Pomimo pośredniego wpływu Grupy Kapitałowej na wyniki finansowe spółki oraz ekspozycję na zmienne wyniki finansowe, nie ma jednak sprawowania władzy w spółce, ze względu na powołanie likwidatora.

Spółka RP Alternative Energy Limited w roku 2017 została postawiona w stan likwidacji.

W dniu 26 października 2017 r. Spółka zakupiła 50% udziałów w jednostce zależnej Progress VII Sp. z o.o od spółki „Central Fund of Immovables” Sp. z o.o. W związku z dokonaną transakcją spółka Progress VII Sp. z o. o. jest jednostką zależną Grupy na dzień 31 grudnia 2017 r, stanowi ona jednostkę, w której Spółka posiada 100% udziałów.

W dniu 11 grudnia 2017 nastąpiło połączenie spółek: Progress XV Sp. z o. o. ze spółką Rank Progress S.A. Połączenie nastąpiło metodą łączenia udziałów.

W dniu 14 grudnia 2017 Spółka zakupiła 45% udziałów spółki Winhall Sp. z o. o. od spółki Vistra Shelf Companies Sp. z o. o. Drugim udziałowcem Winhall Sp. z o. o. w tym samym dniu został Vantage Development S.A, który nabył 55% udziałów tej spółki.

## 5. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe nie wystąpiły.

**6. Zapasy**

<b>Wartość projektu/ nieruchomości</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
1. Materiały	19 585,66	-
Płytki	19 585,66	88 776,66
Odpis aktualizujący materiały	-	(88 776,66)
2. Półprodukty i produkty w toku	-	5 978,86
Zgorzelec	534 587,56	540 566,42
Odpisy aktualizujące wartość półproduktów i produktów w toku	(534 587,56)	(534 587,56)
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary - grunty i nakłady na nieruchomości	115 741 146,99	116 620 719,22
Browar-Legnica	6 210 770,89	6 202 391,39
Legnica-Os.Ptasie	-	-
Opole Turawa	3 920 820,15	3 920 820,15
Terespol	-	-
Brzeg	1 999 567,94	1 999 567,94
Wrocław	79 694 057,98	79 313 009,71
Legnica, Centrostal	818 862,14	818 862,14
Katowice	23 214 850,46	23 214 850,46
Jastrzębie Zdrój	-	-
Zębów Gmina Paszowice	60 640,24	60 640,24
Dąbrowa Górnicza	-	-
Skarżysko Kamienna	10 503 498,16	10 500 498,16
Jarosław	61 785,58	61 785,58
Chorzów	-	1 272 000,00
Odpisy aktualizujące wartość towarów	(10 743 706,55)	(10 743 706,55)
5. Zaliczki na dostawy	-	-
<b>Wartość netto zapasów</b>	<b>115 760 732,65</b>	<b>116 626 698,08</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

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	15 368 344,49	13 189 841,04
Powyżej 12 miesięcy	208 905,16	226 837,11
	<u>15 577 249,65</u>	<u>13 416 678,15</u>
Stan należności brutto	15 577 249,65	13 416 678,15
Odpis aktualizujący wartość należności	(146 032,15)	-
Stan należności netto	<u>15 431 217,50</u>	<u>13 416 678,15</u>

## 7.2 Struktura wiekowa innych należności krótkoterminowych od jednostek powiązanych

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	55 929 202,89	37 832 591,47
Powyżej 12 miesięcy	-	-
	<u>55 929 202,89</u>	<u>37 832 591,47</u>

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

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	8 719 158,88	21 122,76
Powyżej 12 miesięcy	-	-
	<u>8 719 158,88</u>	<u>21 122,76</u>
Stan należności brutto	8 747 396,82	21 122,76
Odpis aktualizujący wartość należności	(28 237,94)	-
Stan należności netto	<u>8 719 158,88</u>	<u>21 122,76</u>

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

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	67 802,43	170 484,09
Powyżej 12 miesięcy	-	-
	<u>67 802,43</u>	<u>170 484,09</u>
Stan należności brutto	2 778 807,40	170 484,09
Odpis aktualizujący wartość należności	(2 711 004,97)	-
Stan należności netto	<u>67 802,43</u>	<u>170 484,09</u>

## 7.5 Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych

	<b>Jednostki, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>Pozostałe jednostki</b>
	<u>Jednostki powiązane</u>	<u>Pozostałe jednostki</u>
BO 01.01.2016	-	2 581 636,48
Zwiększenia	451 841,61	140 815,08
Wykorzystanie	-	-
przesunięcie	-	-
Rozwiązanie	(305 809,46)	(11 446,59)
BZ 31.12.2017	<u>146 032,15</u>	<u>2 711 004,97</u>

Powyższe odpisy aktualizujące dotyczą zarówno należności handlowych jak i pozostałych należności bez uwzględnienia pożyczek.

## 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>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Udziały lub akcje	-	-
Inne papiery wartościowe	-	-
Udzielone pożyczki	865 765,18	832 665,67
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
<b>w pozostałych jednostkach</b>	<u>865 765,18</u>	<u>832 665,67</u>

## 8.3 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	748 563,30	40 915,58
Inne środki pieniężne	4 006 415,00	2 484 548,10
Inne aktywa pieniężne	-	-
<b>Śr. pieniężne i inne aktywa</b>	<u>4 754 978,30</u>	<u>2 525 463,68</u>
<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>5 620 743,48</b>	<b>3 358 129,35</b>

## 9. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Ubezpieczenia	101 765,52	92 079,71
Pozostałe	13 588,50	13 098,19
	<u>115 354,02</u>	<u>105 177,90</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 Mrocza bezpośrednio i pośrednio, w tym:	11 925 043	1 192 504	20 350 086	32,07%	40,75%
<i>Jan Mrocza - 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 Mrocza bezpośrednio	Prezes Zarządu	1 054 514	105 451	2 109 028	2,84%	4,22%
Małgorzata Mrocza	Wiceprezes Zarządu	-	-	-	-	-
<b>Rada Nadzorcza</b>						
Marcin Gutowski	Przewodniczący RN	3 292	329	3 292	0,01%	0,01%
Paweł Puterko	Wiceprzewodniczący RN	-	-	-	-	-
Mateusz Mrocza	Członek RN	-	-	-	-	-
Magdalena Dyś	Członek RN	-	-	-	-	-
Radosław Mrowiński	Członek RN	-	-	-	-	-
<b>Razem</b>		<b>1 057 806</b>	<b>105 781</b>	<b>2 112 320</b>	<b>2,84%</b>	<b>4,23%</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. o podjął decyzję o zbyciu wszystkich posiadanych akcji Spółki.

Wg najlepszej wiedzy Spółki w roku 2017 nie było żadnych zmian posiadania akcji Spółki wśród akcjonariuszy posiadających ponad 5% głosów na WZA.

Wg najlepszej wiedzy Spółki w roku 2017 nie było również zmian posiadania akcji wśród członków Zarządu, ani Rady Nadzorczej.

#### 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 2017 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>	-	-	133 444,40	133 444,40
Zwiększenia	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	(129 709,58)	(129 709,58)
<b>BZ 31.12.2017</b>	-	-	3 734,82	3 734,82
<i>w tym część:</i>				
długoterminowa	-	-	-	-
krótkoterminowa	-	-	3 734,82	3 734,82

## 11.2 Pozostałe rezerwy długoterminowe

	<b>Rezerwa na zobowiązania</b>	<b>Inne rezerwy</b>	<b>Razem</b>
BO 01.01.2016	1 855 315,52	-	1 855 315,52
Zwiększenia	71 964,94	-	71 964,94
Wykorzystanie	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	-
<b>BZ 31.12.2017</b>	<b>1 927 280,46</b>	-	<b>1 927 280,46</b>

## 11.3 Pozostałe rezerwy krótkoterminowe

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe nie wystąpiły.

**12. Zobowiązania długoterminowe**

## 12.1 Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<i>Przypadające do spłaty:</i>		
powyżej 1 roku do 3 lat	508 136 597,64	487 646 905,00
powyżej 3 do 5 lat	43 491 608,67	-
powyżej 5 lat	-	-
	<b>551 628 206,31</b>	<b>487 646 905,00</b>
<i>Przypadające do spłaty:</i>		
do 1 roku (ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)	-	-
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Pożyczki		
powyżej 1 roku do 3 lat	508 136 597,64	487 646 905,00
powyżej 3 do 5 lat	43 491 608,67	-
	<b>551 628 206,31</b>	<b>487 646 905,00</b>

W/w zobowiązania to pożyczki od podmiotów powiązanych i w przyszłości mogą być kompensowane lub rozliczane w wyniku połączenia spółek zależnych ze Spółką Rank Progress S.A., albo aneksowane w ramach terminów spłaty w zależności od potrzeby.

## 12.2 Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		Inne zobowiązania finansowe	Inne	Razem
<i>Przypadające do spłaty:</i>						
powyżej 1 roku do 3 lat	35 217 875,79	-		2 762 459,29	-	37 980 335,08
powyżej 3 do 5 lat	4 435 494,22	-		-	-	4 435 494,22
powyżej 5 lat	-	-		-	-	-
	<u>39 653 370,01</u>	<u>-</u>		<u>2 762 459,29</u>	<u>-</u>	<u>42 415 829,30</u>
<i>Przypadające do spłaty:</i>						
do 1 roku	-	-		-	-	-
<i>(ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe)</i>						

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Kredyty		
powyżej 1 roku do 3 lat	35 217 875,79	70 198 226,82
Pożyczki		
powyżej 3 do 5 lat	4 435 494,22	4 148 409,45
	<u>4 435 494,22</u>	<u>4 148 409,45</u>

Kwota 2 762 459,29 zł wykazana jako inne zobowiązania finansowe to zobowiązanie z tytułu zakupu udziałów Rank Recycling Energy Sp. z o. o. od Spółki MB Progress 1 Sp. z o. o. – termin płatności to 30 czerwca 2020 roku.

## 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 3 826 750,21 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 3 461 467,17 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

## 13.2 Zobowiązania krótkoterminowe inne wobec jednostek powiązanych

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Zobowiązanie z tyt. wykupu obligacji		
od 3 do 12 miesięcy	45 448 751,25	44 404 471,00

Na kwotę zobowiązań z tytułu wykupu obligacji składają się kwoty dotyczące dwóch podmiotów zależnych: Progress XXV Sp. z o. o. – 30 827 443,89 zł  
Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o. o. – 14 621 307,36 zł

W przypadku Progress XXV Sp. z o. o. zobowiązanie to rozliczy się w roku 2018 w wyniku planowanego połączenia tej spółki z Rank Progress S.A.

Natomiast odnośnie Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o. o. Spółka Rank Progress S.A. porozumiała się z wierzycielem w sprawie terminu spłaty zobowiązania i ustalono, iż obecnie wymagalne zobowiązanie zostanie uregulowane do końca 2018 roku. Do czasu uregulowania zobowiązania naliczane są odsetki.

W roku 2017 nie wystąpiły transakcje na obligacjach, wszystkie zobowiązania z tego tytułu powstały w latach ubiegłych.

## 13.3 Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Kredyty i pożyczki		
- kredyty (od 3 do 12 m-cy)	35 210 849,75	35 306 914,66
- pożyczki (wymagalne)	20 400,67	20 400,67
	<u>35 231 250,42</u>	<u>35 327 315,33</u>

Zobowiązanie w kwocie 35 210 848,75 zł dotyczy kredytu z Banku Ochrony Środowiska, kwota jest częścią krótkoterminową z terminem spłaty na czerwiec 2018r.

Kwota 20 400,67 zł to pozostałe odsetki od pożyczek zaciągniętych przez Spółkę obecnie wymagalne.

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Inne zobowiązania finansowe		
- zobowiązania z tyt. wykupu obligacji (od 3 do 12 m-cy)	7 012 592,26	6 478 267,96
	<u>7 012 592,26</u>	<u>6 478 267,96</u>

Kwota dotyczy zobowiązania z tytułu obligacji. Spółka porozumiała się z wierzycielem Clarriford Limited w sprawie terminu spłaty zobowiązań i ustalono, iż obecne wymagalne zobowiązania zostaną uregulowane do końca 2018 roku. Do czasu spłaty naliczane są odsetki.

Zobowiązania z tytułu	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
a) podatków, ceł, ubezpieczeń oraz innych tytułów publicznoprawnych	12 218 204,61	5 392 819,81
-wymagalne	2 625 644,94	2 456 721,11
- wymagalne (sprawa sporna na drodze sądowej)	2 166 640,48	2 166 640,48
- do 1 m-ca	7 425 919,19	769 458,22
b) wynagrodzeń	1 383 641,85	530 763,80
-wymagalne	1 123 515,01	-
-do 1 m-ca	260 126,84	530 763,80
c) inne (od 3 do 12 m-cy)	85 714,55	3 614 442,94
	<u>27 289 407,47</u>	<u>15 461 610,16</u>

Zmiany w strukturze zobowiązań podatkowych są związane przede wszystkim ze sprzedażą prawa pierwokupu nieruchomości we Wrocławiu, skutkiem czego jest zwiększenie zobowiązań podatkowych z terminem wymagalności do 1 miesiąca o 6 571,7 tys. zł. Kwota ta została uregulowana w styczniu 2018r. w terminie płatności podatku VAT.

Z kwoty zobowiązań podatkowych obecnie wymagalne zobowiązania podatkowe wynoszą 2 625,6 tys. zł., natomiast zobowiązania podatkowe dotyczące sporów sądowych opisane w nocie 31 wynoszą 2 166 tys. zł (w roku 2016 przeterminowane zobowiązania podatkowe wynosiły 2 456 tys. zł., zobowiązania podatkowe dotyczące spraw spornych 2 166 tys. zł.).

Kwota sporna o wartości 2 166,6 tys. zł. jest ujęta w sprawozdaniu ze względu na zasadę ostrożności, jednak Zarząd przewiduje, iż nie będzie ona wymagała uregulowania ze względu na jej przeterminowanie. Pozostała kwota przeterminowanych zobowiązań podatkowych zostanie uregulowana do końca 2018 roku.

Wymagalne zobowiązania z tytułu wynagrodzeń to kwota 1 123,5 tys. zł. Na kwotę tę składają się wynagrodzenia członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki. Wszystkie wymagalne wynagrodzenia zostaną uregulowane w ciągu 2018 roku.

Środki na spłatę w/w zobowiązań będą pochodzić ze sprzedaży nieruchomości we Wrocławiu oraz z dodatkowej transzy kredytu zaciągniętej przez jednostkę zależną w marcu 2018 roku. Zarząd nie wyklucza również zbycia przynajmniej jednej galerii handlowej oraz części gruntów w ciągu 2018 roku.

Ryzyko płynności Spółki zostało opisane szczegółowo w nocie 35.

**14. Inne rozliczenia międzyokresowe**

## 14.1 Rozliczenia długoterminowe

Rozliczenia długoterminowe nie wystąpiły.

## 14.2 Rozliczenia krótkoterminowe

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
RMB koszty badania sprawozdań finansowych	57 000,00	57 000,00
Koszty usług księgowych	-	14 835,00
Pozostałe	6 085,00	6 085,00
	<u>63 085,00</u>	<u>77 920,00</u>

**15. Struktura przychodów ze sprzedaży**

	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>
<i>Struktura terytorialna</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>		
Kraj	7 439 542,10	8 966 067,94
Eksport	-	-
	<u>7 439 542,10</u>	<u>8 966 067,94</u>
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</b>		
Kraj	-	-
Eksport	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Struktura rzeczowa</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>		
Usługi najmu	588 253,00	793 524,45
Pozostałe usługi	107 830,42	218 472,26
Usługi doradztwa	-	794 445,51
Usługi finansowe	4 470 041,97	5 411 649,28
Usługi zarządzania nieruchomością	2 101 297,39	1 503 359,72
Usługi zastępstwa inwestycyjnego	-	166 000,00
Pozostała sprzedaż	172 119,32	78 616,72
	<u>7 439 542,10</u>	<u>8 966 067,94</u>
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</b>		
Sprzedaż nieruchomości	-	-
Sprzedaż towarów	32 340 939,27	(1 257 335,00)
	<u>32 340 939,27</u>	<u>(1 257 335,00)</u>

Kwota ze sprzedaży towarów prawie w całości dotyczy sprzedaży prawa pierwokupu nieruchomości we Wrocławiu, umowę sprzedaży zawarto w dniu 19 grudnia 2017 roku ze spółką Winhall Sp. z o. o.

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

w okresie 01.01.2017 - 31.12.2017

	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	2 708 719,11	-	69 889,67	1 892 875,62	4 671 484,40
Pozostałe aktywa	31,95	-	276 539,03	-	276 570,98
<b>Razem</b>	<b>2 708 751,06</b>	<b>-</b>	<b>346 428,70</b>	<b>1 892 875,62</b>	<b>4 948 055,38</b>

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	3 857 848,52	4 127 522,67
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>3 857 848,52</b>	<b>11 518 870,79</b>

**17. Koszty odsetkowe**

w okresie 01.01.2017 - 31.12.2017

	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	5 455 213,11	-	1 748 681,56	230 098,09	7 433 992,76
Długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	22 139 895,16	22 139 895,16
Pozostałe pasywa	356 761,23	-	134 985,91	-	491 747,14
<b>Razem</b>	<b>5 811 974,34</b>	<b>-</b>	<b>1 883 667,47</b>	<b>22 369 993,25</b>	<b>30 065 635,06</b>

w okresie 01.01.2016 - 31.12.2016

	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	5 976 835,02	-	1 266 859,84	72 162,83	7 315 857,69
Długoterminowe zobowiązania finansowe	5 889 610,37	-	-	18 425 740,56	24 315 350,93
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>18 497 903,39</b>	<b>31 765 846,90</b>

**18. Pozostałe przychody operacyjne**

	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
<b>Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>29 239,14</b>	<b>-</b>
Sprzedaż środków trwałych	29 239,14	-
<b>Inne przychody operacyjne</b>	<b>962 980,53</b>	<b>177 002,96</b>
Otrzymane kary, grzywny, odszkodowania	50 671,06	36 440,11
Zaokrąglenia - rozliczenie VAT, inne	4,26	7,36
Zwrot kosztów windykacji i egzekucji	7 534,00	59 903,61
Odpisy aktual.wartość długot. aktywów trwałych	317 256,05	19 520,29
Umorzenia zobowiązań	382 863,05	-
Pozostałe przychody operacyjne	204 652,11	61 131,59
<b>RAZEM</b>	<b>992 219,67</b>	<b>177 002,96</b>

**19. Pozostałe koszty operacyjne**

	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2016 - 31.12.2016
<b>Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>-</b>	<b>8 232,00</b>
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	8 232,00
<b>Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>15 968,64</b>	<b>-</b>
Fortepiany	15 968,64	-
<b>Inne koszty operacyjne</b>	<b>919 840,19</b>	<b>56 214,42</b>
Aktualizacja wartości należności	620 894,63	18 761,29
Pozostałe	298 945,56	37 453,13
<b>RAZEM</b>	<b>935 808,83</b>	<b>64 446,42</b>

**20. Podatek dochodowy od osób prawnych**

## 20.1 Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Podatek dochodowy bieżący	-	-
Dodatkowe zobowiązania podatkowe za lata poprzednie	-	-
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	<u>(6 178 915,00)</u>	<u>296 258,00</u>
	<u>(6 178 915,00)</u>	<u>296 258,00</u>

## 20.2 Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Zysk/(Strata) brutto	(12 692 822,86)	(36 983 466,22)
I. Wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu		
Amortyzacja	176 969,87	208 705,48
Wynagrodzenia z narzutami	5 369 040,45	1 341 142,14
Opłata PFRON	-	21 141,00
Koszty reprezentacji	38 858,11	101 629,50
Ubezpieczenia rzeczowe	65 076,63	63 587,82
Pozostałe koszty	3 037,37	6 306,62
Wydatki na Radę Nadzorczą	16 779,11	17 105,91
Odsetki zrealizowane budżetowe	-	14,00
Odsetki od obligacji	-	530 899,22
Naliczone odsetki od zobowiązań, podatków i opłat, budżetowe	2 257 982,59	1 192 301,58
Odpis na ZFŚS (niezapłacony)	17 178,53	11 026,82
Odsetki naliczone od pożyczek	22 011 621,78	18 424 648,72
Odpisy aktualizujące towary	-	8 232,00
Odpisy aktualizujące należności	620 894,63	5 496,74
Odpisy aktualizujące pożyczki	5 220 261,27	33 109,43
Odpisy aktualizujące udziały	12 777 071,07	10 549 223,79
Pozostałe koszty egzekucyjne i rezerwy	162,40	16 252,25
RMB badanie sprawozdań finansowych	57 000,00	57 000,00
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	3 734,82	126 179,39
Rezerwa na usługi księgowe	-	14 835,00
Zrealizowane prowizje od kredytu NKUP	460 914,96	230 457,49
Darowizny	8,00	2 062,00
Wartość likwidacji ŚT	-	-
Różnice kursowe zrealizowane NKUP	-	84 337,94
Koszty umorzenia pożyczek	76 256,55	0,00
Dostawcy - korekta kosztów	0,00	433 335,92
Pozostałe <10% ogólnej wartości	113 048,53	27 810,87
Razem	<u>49 285 896,67</u>	<u>33 506 841,63</u>



II. Kwoty, które zmniejszają podstawę opodatkowania		
RMK bierne	205 279,40	205 178,43
Różnice kursowe niezrealizowane	54 011,57	-
Odpis na ZFŚS (zapłacony za okresy ubiegłe)	11 026,82	13 963,31
Wypłacone wynagrodzenia i ZUS	4 062 826,68	635 487,07
Naliczone odsetki od zobowiązań	-	55,86
Amortyzacja podatkowa	119 975,51	332 224,02
Odszkodowania z tyt. rozwiązania kontraktów	-	721 458,51
Odpisy aktualizujące należności (wartość ujemna)	-	24 258,03
Wartość zbytych inwestycji (akcje, udziały)	-	860 944,84
Odsetki i prowizje zapłacone	20 000,00	1 382 745,00
Udział komplementariusza w kosztach	192 555,10	524 769,45
Dostawcy - korekta kosztów	51 407,00	1 612 633,51
Pozostałe < 10% ogólnej wartości	-	-
Razem	<u>4 717 082,08</u>	<u>6 313 718,03</u>
III. Kwoty, które zwiększają podstawę opodatkowania		
Dodatnie różnice kursowe niezrealizowane	-	198 557,31
Udział komplementariusza w przychodach	230,27	0,77
Odsetki naliczone od należności za lata ubiegłe	194,48	-
Inne	-	-
Razem	<u>424,75</u>	<u>198 558,08</u>
IV. Przychody, nie będące przychodami podatkowymi		
Dywidenda	-	-
Pozostałe przychody finansowe - obligacje	-	-
Odpis z tyt.przywrócenia wartości należności	317 256,05	759,00
Odpisy z tytułu przywrócenia wartości niefinansowym aktywom trwałym	-	15 968,64
Przychody z tytułu szkód - odszkodowania OC/AC	-	12 383,00
Różnice kursowe	224 665,62	174,85
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Odpisy aktualizujące udziały	10 787 819,20	-
Naliczone odsetki	1 962 765,29	3 951 288,25
Pozostałe <10% ogólnej wartości	88 777,26	5 402,76
Razem	<u>13 381 283,42</u>	<u>3 985 976,50</u>
Dochód do opodatkowania/(strata podatkowa)	18 495 133,06	(13 577 761,04)
Ulga inwestycyjna	-	-
Darowizny	-	-
Strata z lat ubiegłych	18 495 133,06	-
Podstawa opodatkowania	<u>-</u>	<u>(13 577 761,04)</u>
Podatek dochodowy	-	-

## 20.3 Odroczonego podatek dochodowy

	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Ujemne różnice przejściowe:		
· Naliczone odsetki od pożyczek	93 070 127,36	70 702 863,89
· Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	2 765 996,45	2 490 869,67
· Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych	81 977 664,59	77 461 932,49
· Rezerwa na utratę prawa do ulgi w pod. od nieruchomości	2 166 640,48	2 166 640,48
· Koszt wynagrodzeń wypłaconych w roku następnym	1 720 127,61	567 556,62
· Odsetki od obligacji	4 579 131,51	2 995 526,96
· Różnice kursowe od pożyczek	-	43 089,92
· Zobowiązania handlowe - odsetki naliczone	1 941 669,06	1 693 820,24
· Kredyt - odsetki	230 098,09	312 829,66
· Odpis aktualizujący wartość pożyczek	680 137,64	646 841,87
· Strata podatkowa 2012	-	15 794 552,02
· Strata podatkowa 2013	9 905 945,06	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	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	10 907 640,98
· Produkcja w toku-Zgorzelec	534 587,56	534 587,56
· Zobowiązania z tytułu podatków	367 040,19	147 126,61
· Inne zobowiązania handlowe - korekta CIT	381 928,92	433 335,92
· RMK bierne	60 734,82	205 279,40
· Korekta strat podatkowych o lata ubiegłe	-	-
· Odpis na ZFSS	17 178,52	11 026,82
Ujemne różnice przejściowe razem	<u>282 531 480,50</u>	<u>278 014 604,57</u>
Wartość brutto aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	53 680 981,00	52 822 775,00
Odpis aktualizujący	(4 529 000,00)	(10 172 000,00)
<b>Wartość netto aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<u>49 151 981,00</u>	<u>42 650 775,00</u>
Dodatnie różnice przejściowe:		
· Aktualizacja wyceny nieruchomości	15 899 082,68	15 899 082,68
· Środki trwałe - różnica amortyzacji podatkowej i księgowej	756 025,23	813 019,59
· Różnice kursowe od pożyczek	236 057,12	-
· Kredyt - prowizja	711 372,55	1 152 287,51
· Środki pieniężne	1 308 140,44	437 632,42
· Naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	15 319 201,87	14 231 590,02
Dodatnie różnice przejściowe razem	<u>34 229 879,89</u>	<u>32 533 612,22</u>
<b>Wartość rezerwy na odroczonego podatek dochodowy</b>	<u>6 503 677,00</u>	<u>6 181 386,00</u>
Kompensata	-	-
<b>Wykazane w bilansie aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego</b>	<u>49 151 981,00</u>	<u>42 650 775,00</u>
<b>Wykazana w bilansie rezerwa na odroczonego podatek dochodowy</b>	<u>6 503 677,00</u>	<u>6 181 386,00</u>
<b>Zmiana bilansowa netto aktywa/rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<u>6 178 915,00</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>6 178 915,00</u>	<u>8 558 474,00</u>

**21. Koszty rodzajowe**

	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Amortyzacja	161 001,23	192 736,84
Zużycie materiałów i energii	581 523,37	662 111,23
Usługi obce	3 946 035,41	5 422 297,24
Podatki i opłaty, w tym:	1 391 676,63	1 399 411,10
- podatek akcyzowy	-	-
Wynagrodzenia	4 800 888,83	5 521 715,03
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	611 503,25	754 351,38
- emerytalne	263 257,62	267 483,43
Pozostałe koszty rodzajowe	309 951,57	569 459,37
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 848 556,30	(1 257 335,00)
<b>RAZEM</b>	<b>15 651 136,59</b>	<b>13 264 747,19</b>

**22. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:		
- poniesione w roku	(26 947,86)	(9 919,00)
- planowane na rok następnny	50 000,00	100 000,00
w tym na ochronę środowiska:		
- poniesione w roku	-	-
- planowane na rok następnny	-	-

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

## 23.1 Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych

	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Różnice kursowe od pożyczek	100 502,96	84 337,94
Różnice kursowe od pożyczek	(379 650,00)	198 557,31
Różnice kursowe od wpłat na udziały	461,40	
	<b>(278 685,64)</b>	<b>282 895,25</b>

## 23.2 Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)

	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Odsetki od pożyczek otrzymanych	22 363 732,13	24 314 259,09
Odsetki od pożyczek udzielonych	(3 800 781,90)	(3 684 458,47)
Prowizja od kredytu	5 537 944,68	230 457,49
Naliczone odsetki od obligacji	268 000,00	(493 511,08)
Naliczone odsetki od obligacji	1 686 141,41	-
Zrealizowane odsetki od obligacji	-	3 829 796,64
Różnica kosztowa obligacji	-	249 483,99
	<b>26 055 036,32</b>	<b>24 446 027,66</b>

## 23.3 Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej

	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Zysk/Strata z tyt.likwidacji środków trwałych	-	-
Zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	14 099,55	(7 391 348,12)
	<u>14 099,55</u>	<u>(7 391 348,12)</u>

## 23.4 Zmiana stanu zapasów

	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Zmiana stanu zapasów	865 965,43	(1 073 893,56)
Odpis aktualizujący zapasy	-	(8 232,00)
	<u>865 965,43</u>	<u>(1 082 125,56)</u>

## 23.5 Zmiana stanu należności

	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Zmiana stanu należności	(29 599 216,41)	(17 497 533,98)
Kompensata	(25 141 150,00)	(5 669 990,56)
Należności niezapłacone z tytułu sprzedaży udziałów	17 176 053,40	15 637 259,05
Zmiana stanu należności z tytułu pożyczek udzielonych	1 684 412,08	7 753 863,84
	<u>(35 879 900,93)</u>	<u>223 598,35</u>

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

	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	40 234 364,30	38 351 980,78
Zmiana stanu kredytów i pożyczek	(29 217 715,89)	(135 517 304,31)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji	(1 851 604,55)	101 163 027,09
	<u>9 165 043,86</u>	<u>3 997 703,56</u>

## 25.7 Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016 - 31.12.2016</b>
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(6 526 217,12)	(1 597 607,68)
	<u>(6 526 217,12)</u>	<u>(1 597 607,68)</u>

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

Nie wystąpiły wspólne przedsięwzięcia.

## 25. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 18 stycznia 2018 r. Zarząd Rank Progress S.A. otrzymał decyzję Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrażającą zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu przez Rank Progress S.A. oraz spółkę Vantage Development S.A. inwestycji do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Realizacja inwestycji we Wrocławiu zawierała warunek wyrażenia zgody przez Prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji przez Rank Progress S. A. i spółkę Vantage Development S.A.

W dniu 26 stycznia 2018 roku Spółka Progress XV Sp. z o.o. została wykreślona z KRS. Spółka ta, jako spółka przejmowana została połączona ze Spółką Rank Progress S. A., na podstawie uchwały NWZA z dnia 04 października 2017 roku, oraz wpisu do KRS z dnia 11.12.2017 roku poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą. Połączenie to zostało opisane w nocie 37.

W dniu 19.02.2018 wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego potwierdzono objęcie przez Spółkę 502 823 udziałów spółki Winhall Sp. z o. o. na kwotę 25 141 150,00 zł. Tym samym podwyższenie kapitału w jednostce Winhall Sp. z o. o. zostało zarejestrowane.

W dniu 28 marca 2018r. Spółka zawarła ze Spółką Remil Sp. z o.o. z siedzibą we Włocławku przedwstępną umowę zakupu udziałów w Spółce Omega Investments Sp. z o.o. z siedzibą we Włocławku. Zgodnie z umową, Spółka Rank Progress S.A. zamierza nabyć 50% udziałów w Spółce Omega Investments Sp. z o.o. z siedzibą we Włocławku za kwotę 20 mln zł. Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta w dniu przypadającym nie później, niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia ziszczenia się albo zrzeczenia się, Warunków Zawieszających, przy czym w żadnym wypadku nie później, niż w dniu 31 grudnia 2018 r.

Jednocześnie Spółka informuje, że Spółka Omega Investments Sp. z o.o. z siedzibą we Włocławku jest jedynym właścicielem nieruchomości stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych 13/6, 14/2, 15/2, 16/2, 13/13, 13/15, 13/17 oraz 13/19 mieszczących się we Włocławku przy ulicy Kapitulna i Długa, o łącznej powierzchni 8,9490 ha. Spółka Omega Investments Sp. z o. o realizuje na Nieruchomości inwestycję polegającą na budowie zespołu obiektów handlowo-usługowych, obejmującym odrębne części handlowo-usługowe z przeznaczeniem na sklepy i punkty świadczenia usług (w tym market budowlany przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej w branży „Dom, Wnętrze, Ogród”), Z tytułu nie wywiązania się z Umowy Przedwstępnej Strony nie przewidziały naliczenia kar.

## 26. Zatrudnienie

Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym

	Kobiety	Mężczyźni	Razem
Pracownicy umysłowi	18	7	25
Pracownicy fizyczni	-	4	4
	18	11	29

## 27. 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 2 201 tys. zł (za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.: 1 834 tys. zł), a wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej łącznie 252 tys. zł (w okresie porównywalnym roku 2016 r. również 252 tys. zł).

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

**28. Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

Dane za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 oraz na dzień 31.12.2017

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Saldo udzielonej pożyczki	Saldo naliczonych odsetek udzielonej pożyczki	Saldo otrzymanej pożyczki	Saldo naliczonych odsetek otrzymanej pożyczki	Odsetki od podmiotu powiązanego ujęte w RW	Odsetki dla podmiotu powiązanego ujęte w RW	Saldo należności	Saldo zobowiązań
E.F.Progress I Sp. z o.o.	2 642,53	-	66,79	4,88	-	-	152 451,99	-	2 795,53	-
E.F.Progress II Sp. z o.o.	1 425,57	-	6 164 062,62	595 647,41	787 000,00	54 407,12	287 192,97	36 667,51	2 692,74	-
E.F.Progress III Sp. z o.o.	2 757,57	-	-	-	549 192,61	44 014,12	-	25 587,70	5 680,86	-
E.F.Progress V Sp. z o.o.	2 160,49	-	-	-	33 769 068,17	5 857 474,01	-	1 613 579,67	1 698,49	-
E.F. Progress VI Sp. z o.o.	2 719,28	-	-	-	36 215 237,49	9 074 320,03	-	1 687 322,54	-	-
E.F.Progress VII Sp. z o.o.	1 547,63	-	5 000,00	693,08	811 712,37	391 022,88	232,96	37 818,89	3 492,57	-
Rank Progress S.A.Duchnow SK	1 434,93	-	619 454,08	73 151,81	-	-	28 891,45	-	1 587,93	-
E.F.Progress XI Sp. z o.o.	721 578,46	-	-	-	-	-	-	-	238 288,46	-
Progress XIV Sp. z o.o. Oleśnica SKA	1 486,64	-	8 919,11	667,99	368 281,95	32 204,19	393,16	17 158,82	4 476,64	-
E.F.Progress XII Sp. z o.o.	1 400,00	-	-	-	2 120 383,83	158 208,39	-	98 791,86	2 514,00	-
Progress II Sp. z o.o.	2 003,73	-	208 322,08	17 478,49	41 357 905,60	13 078 010,46	9 561,42	1 926 927,12	123,00	-
Progress III Sp. z o.o.	1 675,35	-	-	-	28 886 910,71	10 043 749,46	-	1 345 884,87	3 722,35	-
Progress IV Sp. z o.o.	1 400,00	-	15 844 536,71	5 651 883,11	-	-	738 220,99	-	692,00	607 980,97
Progress V Sp. z o.o.	1 917,24	-	-	-	27 963 968,29	4 170 794,64	-	1 739 057,69	339 295,70	-
Progress VII Sp. z o.o.	400,00	2 556 250,00	25 000,00	2 494,40	-	-	194,48	-	446,00	3 144 187,50
Tempo Acessivel LDA Olsztyn SK	1 549,19	-	369 102,40	50 158,71	2 161 951,91	168 377,11	17 197,05	100 728,58	8 868,96	-
Progress IX Sp. z o.o.	3 238,22	-	1 024,00	97,08	123 916 013,31	24 507 794,53	47,68	5 609 247,26	6 409,46	-
Progress X Sp. z o.o.	1 605 496,83	-	17 285 910,91	5 953 773,44	49 842 659,79	6 917 160,29	805 376,67	2 241 744,64	6 008 887,46	-
Progress XI Sp. z o.o.	514 746,22	216 000,00	8 000,00	110,23	62 120 804,18	5 364 993,66	110,23	2 043 405,56	1 665,88	59 420,00
Progress XII Sp. z o.o.	2 400,63	-	300,00	4,52	351 623,20	43 731,73	4,52	16 382,69	5 266,63	-
Progress XIII Sp. z o.o.	1 270 673,66	8 167,53	19 342 094,14	721 401,04	-	-	1 139 031,23	-	5 298 152,96	15 117,24
Progress XIV Sp. z o.o.	1 400,00	-	16 800,00	1 699,29	6 763,57	508,55	773,27	315,15	3 129,00	-
Progress XIV Sp. z o.o. SKA	1 380,63	-	13 204,40	1 505,54	7 368 009,49	637 968,20	597,34	343 286,65	4 539,59	-
Progress XIV Sp. z o.o.Galeria SKA	1 400,00	-	703,56	14,89	23 433,42	1 965,36	14,89	1 091,76	4 360,23	-
Progress XIV Sp. z o.o. Inwestycje SKA (dawniej Progress XV Sp. z o. o. SKA)	1 400,00	-	-	-	-	-	-	-	4 114,23	-
Progress XVI Sp. z o.o.	1 400,00	-	-	-	2 721 109,00	592 049,34	-	126 780,53	692,00	-
Progress XVIII Sp. z o.o.	1 400,00	-	37 700,00	3 330,75	-	-	1 756,54	-	2 145,00	-
Progress XVIII Sp. z o.o. SKA	22 496,78	1 242,77	1 678 356,31	146 276,29	-	-	78 196,40	-	15 375,53	44,50
Progress XIX Sp. z o.o.	1 400,00	-	20 200,00	1 840,32	-	-	931,77	-	3 129,00	-
Progress XIX Sp. z o.o. SKA	1 668,89	-	381 959,54	58 268,26	23 583 901,03	9 527 130,46	17 796,17	2 359 742,22	7 234,89	-

Progress XXI Sp. z o.o.	1 400,00	-	15 000,00	1 748,06	-	-	698,82	-	3 006,00	-
Progress XXI Sp. z o.o.Grudziądz SKA	119 919,85	-	4 000,00	387,03	1 223 542,57	226 862,98	186,36	57 006,73	123,00	-
Progress XXII Sp. z o.o.	1 400,00	-	1 316 049,77	192 227,84	-	-	100 726,20	-	2 391,00	-
Progress XXIII Sp. z o.o.	2 319 197,37	-	-	-	-	-	-	-	2 727 052,46	-
Progress XXIV Sp. z o.o.	1 400,00	-	-	-	12 631,69	1 098,06	-	613,96	815,00	-
Progress XIV Sp. z o.o.Chojnice SKA	2 326,40	-	-	-	5 995 802,30	756 798,54	-	279 353,28	1 495,40	-
Progress XXIV Sp. z o.o.Miejsce Piastowe SKA	46 207,92	-	-	-	1 830 713,89	352 477,29	-	85 295,66	11 195,86	-
Progress XXV Sp. z o.o.	1 400,00	-	1 069 161,95	84 527,94	-	-	49 813,80	-	3 821,00	-
Progress XXVI Sp. z o.o.	1 400,00	-	232 600,40	31 950,46	-	-	10 836,24	-	2 145,00	-
Rank Progress S.A.Terespol SK	1 400,00	-	272 394,86	37 986,74	-	-	12 691,32	-	1 899,00	-
Progress XXIX Sp. z o.o.	1 933,00	9 933,20	39 901,67	2 685,72	4 815 339,27	229 963,68	1 852,09	198 470,81	569,00	-
Progress XXX Sp. z o.o.	1 410,27	-	-	-	-	-	-	-	2 368,72	-
Rank Recycling Energy w restrukturyzacji	1 400,00	-	33 579,29	2 609,98	-	-	1 564,55	-	18 845,56	-
Rank Recycling Długoszyn	1 400,00	-	536 449,37	107 652,38	-	-	24 993,90	-	3 698,00	-
Rank Recycling Scotland	-	-	-	-	-	-	913 760,11	-	-	-
RP Energy Sp. z o.o.	1 400,00	-	-	-	3 133,08	253,59	-	145,97	5 582,36	-
Gemar Umech Sp. z o.o.	1 433,56	-	-	-	33 422,28	2 696,84	-	1 557,20	3 275,25	-
Rank Prosper Skarzysko Kamienna Sp. z o.o.	1 400,00	-	10 000,00	1 642,27	426 752,99	71 785,47	465,92	17 865,83	3 129,00	-
Rank Muller Jelenia Góra Sp. z o.o.	212 227,47	-	10 000,00	484,12	48 000,00	5 117,34	484,12	1 312 070,88	658 328,80	-
Tempo Acessivel LDA, Lizbona	-	-	500,00	10,48	-	-	10,48	-	-	-
Codigo de Primavera Uniperssoal. Lizbona	-	-	500,00	10,48	-	-	10,48	-	-	-
<b>Razem jednostki powiązane</b>	<b>6 897 256,31</b>	<b>2 791 593,50</b>	<b>65 570 853,96</b>	<b>13 744 425,03</b>	<b>459 315 267,99</b>	<b>92 312 938,32</b>	<b>4 397 067,57</b>	<b>23 323 902,03</b>	<b>15 431 217,50</b>	<b>3 826 750,21</b>

Dane za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 oraz na dzień 31.12.2016

Podmiot powiazany	Sprzedaz	Zakup	Saldo udzielonej pozyczki	Saldo naliczonych odsetek udzielonej pozyczki	Saldo otrzymanej pozyczki	Saldo naliczonych odsetek od otrzymanej pozyczki	Odsetki od podmiotu powiazanego ujete w RW	Odsetki dla podmiotu powiazanego ujete w RW	Saldo naleznosci	Saldo zobowiazan
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	2 861,93
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	689 387,97
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	88 560,00
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	5 071,18
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	-	434 226,99
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	587,74
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 Długoszyn	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 CapitalLimited	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,00
NCT IŚ (*)	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>	-	-

**29. 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.

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

Nie wystąpiły istotne umowy nie uwzględnione w bilansie.

**31. 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 Spółka wniosła 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.

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 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.

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 ocenił 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 Spółkę 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 ocenił 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 Spółki (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 Spółkę 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 Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu (dawniej: Dyrektor Urzędu Kontroli-Skarbowej), dokonał szczytkowych czynności w ramach prowadzonego postępowania podatkowego, ograniczając się do zebrania w sprawie jednego nowego dowodu, tj. oświadczenia banku, nie przeprowadzając przy tym żadnych innych dowodów, w tym przesłuchania świadków, czy też dowodu z opinii biegłego. Niemniej jednak, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu zawiadomił Spółkę o możliwości wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego. Spółka wypowiedziała się w sprawie zebranego materiału dowodowego, wskazując na szereg uchybień popełnionych przez Dyrektora Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w trakcie prowadzonego przez niego postępowania uzupełniającego, a także na brak realizacji przez ww. organ podatkowy zaleceń Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu.

W odpowiedzi na pismo Spółki, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu powołał się na pismo Banku, w którym Bank wskazał, że przesłuchanie świadków jest niezasadne z uwagi na konieczność zachowania tajemnicy bankowej. Na tej podstawie Dyrektor Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego odmówił przeprowadzenia dowodów z przesłuchania świadków, a także innych dowodów, w tym dowodu z biegłego (pomimo, że Spółka zwolniła, w piśmie z dnia 8 września 2017 roku Bank i jej pracowników z tajemnicy bankowej). Następnie, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu, w dniu 5 grudnia 2017 roku, wydał decyzję w sprawie. W uzasadnieniu decyzji organ zasadniczo powtórzył swoje argumenty, tj. wskazał, że spłata kredytu budowlanego w PLN, służącego budowie Piastów w Legnicy oraz zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego w EUR nastąpiło na podstawie powszechnie rozumianego przewalutowania (tj. zmiany waluty kredytu). Jednocześnie organ wskazał, że nie było zasadne przeprowadzenie dowodów z przesłuchania świadków i powołania biegłego, ponieważ wystarczającym dowodem potwierdzającym dokonanie przewalutowania jest, dla Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu, pismo z Banku.

Spółka złożyła odwołanie od ww. decyzji, przedstawiając szeroką argumentację dotyczącą niezasadności stanowiska przedstawionego przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu, a także – ponownie – wskazując na brak realizacji przez ww. organ zaleceń Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu. Wobec pozytywnego zakończenia postępowania sądowoadministracyjnego, a także treści Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, Zarząd Spółki negatywnie odnosi się do możliwości utrzymania decyzji Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno – Skarbowego we Wrocławiu w mocy przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu. Należy bowiem wskazać, że Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno – Skarbowego we Wrocławiu nie wypełnił ani jednego zalecenia Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu. Jednocześnie, organ miał możliwość zebrania wyczerpującego materiału dowodowego w sprawie, ponieważ Spółka zależna zwolniła Bank i osoby tam pracujące z tajemnicy bankowej.

Tym samym, utrzymanie ww. decyzji przez Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu stanowiłoby zaprzeczenie wcześniejszego stanowiska Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu, który wskazywał, że w sprawie nie został wyczerpująco zebrany materiał dowodowy i że konieczne jest jego uzupełnienie m.in. poprzez przesłuchanie szeregu świadków, czy też powołanie biegłego.. Zarząd Spółki wskazuje bowiem, że materiał dowodowy możliwy do zgromadzenia w sprawie, w tym dowody wnioskowane przez Spółkę, których przeprowadzenia odmówił Dyrektor Urzędu Kontroli Celno-Skarbowej we Wrocławiu (a które 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.

Spółka wskazuje, że wobec wydania decyzji w I instancji przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno – Skarbowego we Wrocławiu, Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, dla zabezpieczenia roszczeń Skarbu Państwa, dokonał wpisu zastawu skarbowego w Rejestrze Zastawów Skarbowych na udziałach Spółki Zależnej E.F. Progress VII Sp. z o.o. Obecnie Spółka rozważa zasadność składania wniosku o wykreślenie zastawu, z uwagi na brak istnienia wymagalnego zobowiązania podatkowego Spółki.

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. Ww. postanowienie zostało utrzymane w mocy przez Dyrektora Izby Skarbowej

we Wrocławiu, na podstawie postanowienia z dnia 22 marca 2017 roku. Spółka złożyła skargę na przedmiotowe postanowienie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Sąd, dnia 24 października 2017 roku wydał wyrok, w którym oddalił skargę Spółki w całości (ponieważ Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu nie miał możliwości podjęcia innego rozstrzygnięcia, jak umorzenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego w stosunku do Spółki), jednocześnie jednak wskazując, że podstawą umorzenia postępowania powinien być brak istnienia obowiązku, a nie jak to wskazał Dyrektor Izby Skarbowej we Wrocławiu, brak jego wymagalności.

Jednocześnie, w związku z umorzeniem postępowania egzekucyjnego, Spółka złożyła wniosek o wydanie postanowienia w sprawie kosztów egzekucyjnych, wydanie którego umożliwi Spółce zwrócenie się do Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu z żądaniem zwrotu zapłaconych przez Spółkę kosztów postępowania egzekucyjnego w kwocie ok. 442 tys. zł.

Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu wydał postanowienie, w którym określił wysokość kosztów egzekucyjnych na kwotę 442 168 zł, wskazując, że ww. kosztami zostaje obciążona Spółka, z uwagi na fakt, że Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Skarbowego we Wrocławiu miał formalne podstawy do wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Ww. postanowienie zostało utrzymane w mocy przez Dyrektora Izby Administracji Skarbowej we Wrocławiu na podstawie postanowienia z dnia 2 listopada 2017 roku.

Z uwagi, że postępowanie egzekucyjne było prowadzone w oparciu o decyzję, która następnie została uchylona ze względu na niezgodność z prawem, Spółka złożyła skargę na ww. postanowienie Dyrektora Izby Administracji Skarbowej we Wrocławiu do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. Zdaniem bowiem Spółki, koszty egzekucyjne powinien ponieść organ podatkowy, tj. Dyrektor Urzędu Kontroli Celno-Skarbowej we Wrocławiu (dawniej: Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej we Wrocławiu), który wydał niezgodną z prawem decyzję podatkową. Obecnie Spółka oczekuje na rozpoznanie skargi przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym we Wrocławiu.

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 9,12 mln zł (odsetki ok. 4,01 mln. zł). Jednocześnie Spółka wskazuje, że ww. kwota nie została przez Spółkę uiszczona, z uwagi na brak wymagalności zobowiązania podatkowego (brak ostatecznej i wymagalnej 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 Najświętszej 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 Spółkę. 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 zbył 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 postępowania podatkowe dotyczące lat 2010 – 2011 wróciły do ponownego rozpatrzenia przez Organ.

Zdaniem Zarządu Spółki, postępowanie podatkowe dotyczące 2010 roku powinno zostać umorzony 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 wskazała, iż w świetle wytycznych SKO, które są pozytywne dla Spółki, postępowanie podatkowe dotyczące 2011 roku również powinno zostać umorzony 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 w

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. 850 tys. zł, wraz z odsetkami od zaległości podatkowych (ok. 570 tys.). Łączna kwota ewentualnej zaległości wynosi ok. 1,42 mln 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.

Zdaniem bowiem Spółki, postępowanie podatkowe dotyczące 2011 roku powinno zostać umorzona przez Organ. Wynika to z faktu, że zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości za 2011 roku uległo przedawnieniu w dniu 31 grudnia 2016 roku. Do sporządzenia niniejszego raportu Spółka nie otrzymała jednak decyzji w tej sprawie.

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 w 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 Spółka dalej prowadzi działalność gospodarczą na ww. nieruchomościach, a także realizuje na nich nowe inwestycje, spełnienie której to przesłanki uprawnia Spółkę 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 nadal może korzystać z ww. nieruchomości i prowadzić na nich działalność gospodarczą.

Dnia 15 marca 2017 roku SKO wydało decyzję, w której uchyliło decyzję Organu w całości i przekazało sprawę do ponownego rozstrzygnięcia przez ten Organ. W swojej decyzji SKO wskazało, że Organ nie dokonał wnikliwej oceny stanu faktycznego w kontekście rozpoczęcia i ewentualnego zakończenia inwestycji. Dopiero bowiem poczynienie przez Organ ustaleń w powyższym zakresie będzie umożliwiło dokonanie oceny, jaki wpływ na prawo do zwolnienia miało zawarcie przez Spółkę umów mających za przedmiot przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości położonych przy ul. Witelona i Senatorskiej. Dodatkowo, SKO wytknęło Organowi popełnienie szeregu błędów proceduralnych w prowadzonym przez Organ postępowaniu podatkowym, które wpłynęły, zdaniem SKO, na konieczność uchylenia decyzji Organu, w szczególności wskazał, że z uwagi na lakoniczność uzasadnienia i brak odniesienia się przez Organ do stanu faktycznego sprawy, ani Spółka, ani SKO nie mieli możliwości zweryfikowania prawidłowości wniosków, jakie wywiódł Organ wygaszając prawo Spółki do zwolnienia podatkowego.

Organ podatkowy, do dnia sporządzenia niniejszego raportu, nie podjął żadnych kroków w sprawie zobowiązania podatkowego Spółki w podatku od nieruchomości za 2011 rok, tj. nie wydał decyzji umarzającej postępowanie w sprawie, ale również nie wydał żadnej innej decyzji dotyczącej zobowiązania podatkowego Spółki. Jednocześnie należy wskazać, że zobowiązanie podatkowe Spółki w podatku od nieruchomości za 2011 rok uległo przedawnieniu dnia 31 grudnia 2016 roku.

### Inne spory i postępowania

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

Powód – Dariusz Obuchowicz wystąpił w roku 2011 z wezwaniem do próby ugodowej, która rozpatrywana jest przez Sąd Rejonowy w Legnicy oraz w roku 2012 z powództwem o zapłatę (m.in. tytułem odszkodowania) przed Sądem 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., wskutek 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 zmienił 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 zgłoszona 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.

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.



Termin rozprawy apelacyjnej został wyznaczony na dzień 27 marca 2018r. Rozprawa została odwołana, nie wyznaczono jeszcze nowego terminu.

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

### 32. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>	<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>
Badania sprawozdań finansowych	57 000,00	57 000,00
Przeglądy sprawozdań finansowych	<u>54 000,00</u>	<u>54 000,00</u>
	<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 2017 r. oraz badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz ze sporządzeniem opinii i raportu z badania za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r.

### 33. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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

### 34. Zobowiązania warunkowe

Gwarancje, poręczenia i zobowiązania warunkowe wobec podmiotów powiązanych

W dniu 24 października 2017 roku Spółka Rank Progress S.A. udzieliła gwarancji na dokumentację projektową dotyczącą przebudowy skrzyżowania oraz budowy ścieżek rowerowych związanych z budową osiedla mieszkaniowego „Marina Park” we Wrocławiu na rzecz Gminy Wrocław do chwili wygaśnięcia uprawnień Gminy Wrocław z tytułu gwarancji i rękojmi za wykonane na jej podstawie roboty budowlane, przy czym termin rękojmi i gwarancji udzielonej przez wykonawcę robót budowlanych nie będzie dłuższy niż 60 miesięcy licząc od daty ostatecznego odbioru robót, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2024 r.

Ponadto aktualne nadal pozostają następujące gwarancje i poręczenia zawarte w latach ubiegłych:

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. Kredyt inwestycyjny udzielony jest na okres od 24 lutego 2010r. do 24 lutego 2032r.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

### 35. 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 Grupę 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. Spółka 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. 87% sumy bilansowej jednak w dużej mierze dotyczą one długoterminowych kredytów bankowych i pożyczek 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. 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 sukcesywnie spłacone w momencie dokonywania 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.

Zarząd Spółki prowadzi negocjacje w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej we Wrocławiu, na której ma być realizowany projekt mieszkaniowy. Realizacja tego przedsięwzięcia jest obecnie mocno zaangażowana. W grudniu 2017 Spółka zakupiła udziały w Spółce Winhall sp. z o. o., która będzie realizowała ten projekt.

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..

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.

*Aktywa finansowe utrzymywane w celu zarządzania ryzykiem płynności, czyli aktywów finansowych charakteryzujących się dużą płynnością lub w odniesieniu do których oczekuje się generowania wpływu środków pieniężnych równoważących wpływy środków pieniężnych z tytułu zobowiązań finansowych*

Rodzaj aktywa	31.12.2017	31.12.2016
I. Środki pieniężne	-	-
- dostępne na dzień bilansowy	743 615,90	36 682,18
- od 3 do 12 miesięcy	4 011 362,40	2 484 548,10
	<u>4 754 978,30</u>	<u>2 521 230,28</u>
II. Należności z tytułu dostaw i usług		
- wymagalne	4 259 868,09	3 862 158,21
- do 1 miesiąca	19 749 405,56	9 519 289,68
	<u>24 009 273,65</u>	<u>13 381 447,89</u>
III. Udzielone pożyczki (w celach zarobkowych)		
- powyżej 1 roku do 3 lat	23 271 910,34	22 056 005,67
- powyżej 3 do 5 lat	19 478,09	-
	<u>23 291 388,43</u>	<u>22 056 005,67</u>

### 36. Działalność zaniechana

Nie wystąpiła.

### 37. Łączenie się spółek

W dniu 11 grudnia 2017 nastąpiło połączenie spółek Progress XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Spółka Przejmowana) ze spółką Rank Progress S. A. (Spółka Przejmująca) metodą łączenia udziałów zgodnie z art. 44c ust. 1 ustawy o rachunkowości. Łączenie spółek potwierdzono wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej z dnia 11 grudnia 2017 roku. Po połączeniu spółka przejmowana została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych w dniu połączenia Spółka przejmująca przejęła na zasadzie sukcesji uniwersalnej wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej.

Poniżej zaprezentowano dane liczbowe Spółki Przejmowanej.

L.p.	Wyszczególnienie	Opis/dane liczbowe
		<b>Progress XV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.</b>
1.	Nazwa (firma) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru	Przeważającą działalnością spółki było: Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, Obrót nieruchomościami, Budowanie na własny rachunek i zarządzanie nieruchomościami, Budowanie nieruchomości na cudzy rachunek.
2.	Data połączenie (wpis do rejestru sądowego)	11.12.2017
3.	Liczba, wartość nominalna i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia	-
4.	Pozostałe dane:	
	<b>-przychody z tytułu:</b>	<b>397 843,10</b>
	<i>aktualizacji wartości udziałów</i>	362 143,92
	<i>odsetek</i>	1 563,53
	<i>poręczeń</i>	34 135,65
	<b>-koszty z tytułu:</b>	<b>32 609,06</b>
	<i>kosztów operacyjnych</i>	21 255,81
	<i>odsetek</i>	1 023,25
	<i>wartości zbytych inwestycji</i>	50,00
	<i>pozostałych kosztów operacyjnych</i>	10 280,00
	<b>-zyski</b>	-
	<b>-straty</b>	<b>2 583 368,69</b>
	<b>-zmiany (wzrost+, spadek-) kapitałów własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia (wg poszczególnych składników kapitału własnego)</b>	
	<i>wzrost kapitału zapasowego z tyt. połączenia</i>	3 612 722,18
	<i>zwiększenie straty</i>	2 604 573,49

Okres porównywalny w połączonych spółkach przedstawia się następująco:

## Bilans

AKTYWA	Rank Progress S.A.31.12.2016	PXV na 31.12.2016	Po połączeniu 31.12.2016	PASYWA	Rank Progress S.A.31.12.2016	PXV na 31.12.2016	Po połączeniu 31.12.2016
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>606 478 990,58</b>	<b>992 929,18</b>	<b>607 471 919,76</b>	<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>108 315 189,95</b>	<b>71 608 979,30</b>	<b>109 344 543,44</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>3 718 355,00</b>	<b>52 529 000,00</b>	<b>3 718 355,00</b>
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-				
2. Wartość firmy	-	-	-				
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	-	<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>159 931 610,95</b>	<b>21 663 347,99</b>	<b>159 931 610,95</b>
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-	nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	<b>45 853 445,56</b>	<b>4 908 000,00</b>	<b>45 853 445,56</b>
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>1 193 959,34</b>	<b>-</b>	<b>1 193 959,34</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Środki trwałe	1 193 959,34	-	1 193 959,34	z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-	-
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	90 922,00	-	90 922,00	<b>Pozostałe kapitały (fundusze)</b>	<b>489 206,43</b>	<b>-</b>	<b>4 101 928,61</b>
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	949 008,33	-	949 008,33	<b>IV. rezerwowe, w tym:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 612 722,18</b>
c) urządzenia techniczne i maszyny	81 334,16	-	81 334,16	tworzone zgodnie z umową (statusem) spółki	-	-	-
d) środki transportu	45 990,14	-	45 990,14	na udziały (akcje) własne	-	-	-
e) inne środki trwałe	26 704,71	-	26 704,71	program motywacyjny	<b>489 206,43</b>	<b>-</b>	<b>489 206,43</b>
2. Środki trwałe w budowie	-	-	-	<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>(18 545 552,21)</b>	<b>(89 960,30)</b>	<b>(18 635 512,51)</b>
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-	<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>(37 278 430,22)</b>	<b>(2 493 408,39)</b>	<b>(39 771 838,61)</b>
<b>III Należności długoterminowe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>VII wypisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Od jednostek powiązanych	-	-	-	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>671 590 918,33</b>	<b>46 342,58</b>	<b>671 637 260,91</b>
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>8 170 145,92</b>	<b>-</b>	<b>8 170 145,92</b>
3. Od pozostałych jednostek	-	-	-	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>6 181 386,00</b>	<b>-</b>	<b>6 181 386,00</b>
				Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	<b>133 444,40</b>	<b>-</b>	<b>133 444,40</b>
				- długoterminowa	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Bilans c.d.

<b>IV Inwestycje długoterminowe</b>	<b>562 634 256,24</b>	<b>992 929,18</b>	<b>563 627 185,42</b>	-krótkoterminowa	133 444,40	-	133 444,40
1. Nieruchomości	25 746 370,36	-	25 746 370,36	3. Pozostałe rezerwy	1 855 315,52	-	1 855 315,52
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	- długoterminowa	1 855 315,52	-	1 855 315,52
Długoterminowe aktywa finansowe	536 887 885,88	992 929,18	537 880 815,06	-krótkoterminowa	-	-	-
a) w jednostkach powiązanych	535 349 537,77	992 929,18	536 342 466,95	<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>561 967 795,52</b>	<b>25 745,75</b>	<b>561 993 541,27</b>
- udziały lub akcje	451 075 077,61	857 600,51	451 932 678,12	1. Wobec jednostek powiązanych	487 621 159,25	25 745,75	487 646 905,00
- inne papiery wartościowe	-	-	-	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
- udzielone pożyczki	84 274 460,16	135 328,67	84 409 788,83	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	74 346 636,27	-	74 346 636,27
- długoterminowe aktywa	-	-	-	3. pozostałych	74 346 636,27	-	74 346 636,27
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	30 364,99	-	30 364,99	a) kredyty i pożyczki	74 346 636,27	-	74 346 636,27
- udziały lub akcje	-	-	-	b) wartościowych	-	-	-
- papiery wartościowe	-	-	-	c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-
- udzielone pożyczki	30 364,99	-	30 364,99	d) zobowiązania wekslowe	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	d) inne	-	-	-
c) w pozostałych jednostkach	1 507 983,12	-	1 507 983,12	<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>101 375 056,89</b>	<b>20 596,83</b>	<b>101 395 653,72</b>
- udziały lub akcje	-	-	-	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	45 625 174,81	2 181,83	45 627 356,64
- inne papiery wartościowe	-	-	-	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	-	-	-
- udzielone pożyczki	1 507 983,12	-	1 507 983,12	a) :	1 220 703,81	2 181,83	1 222 885,64
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	do 12 miesięcy	1 220 703,81	2 181,83	1 222 885,64
				powyżej 12 miesięcy	-	-	-
				b) inne	44 404 471,00	-	44 404 471,00
Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
				z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	-	-	-
				a) :	-	-	-

## Bilans c.d.

Długoterminowe rozliczenia				do 12 miesięcy			
V. międzyokresowe	42 650 775,00	-	42 650 775,00	cy	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku				powyżej 12 miesięcy			
1. dochodowego	42 650 775,00	-	42 650 775,00	cy	-	-	-
Inne rozliczenia				b) inne	-	-	-
2. międzyokresowe	-	-	-				
B. Aktywa obrotowe	173 203 977,74	30 916,89	173 234 894,63	Zobowiązania wobec pozostałych			
I. Zapasy	116 626 698,08	-	116 626 698,08	3. jednostek	55 734 175,85	18 415,00	55 752 590,85
1. Materiały	-	-	-	kredyty i pożyczki	35 327 315,33	-	35 327 315,33
Półprodukty i produkty w toku	5 978,86	-	5 978,86	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
2. toku				b) wartościowych			
3. Produkty gotowe	-	-	-	inne zobowiązania finansowe	6 478 267,96	-	6 478 267,96
4. Towary	116 620 719,22	-	116 620 719,22	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności			
Zaliczki na dostawy i usługi	-	-	-	d) :	4 396 681,01	12 300,00	4 408 981,01
				do 12 miesięcy			
				cy	4 396 681,01	12 300,00	4 408 981,01
				powyżej 12 miesięcy			
				cy	-	-	-

## Bilans c.d.

Należności II. krótkoterminowe	53 114 070,79	30 818,51	53 144 889,30	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi e)	-	-	-
Należności od jednostek 1. powiązanych	51 229 496,11	19 773,51	51 249 269,62	f) zobowiązania wekslowe	-	-	-
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:				g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznonpraw nych	5 392 819,81	-	5 392 819,81
a) do 12 miesięcy	13 396 904,64	19 773,51	13 416 678,15	h) z tytułu wynagrodzeń	524 648,80	6 115,00	530 763,80
- powyżej 12 miesięcy	13 170 067,53	19 773,51	13 189 841,04	i) inne	3 614 442,94	-	3 614 442,94
b) inne	226 837,11	-	226 837,11	4. Fundusze specjalne	15 706,23	-	15 706,23
Należności od 2. pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	21 122,76	-	21 122,76	<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>77 920,00</b>	-	<b>77 920,00</b>
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:				1. Ujemna wartość firmy	-	-	-
a) do 12 miesięcy	21 122,76	-	21 122,76	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	77 920,00	-	77 920,00
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-	długot ermino wa	-	-	-
b) inne	-	-	-	krótkot ermino wa	77 920,00	-	77 920,00
Należności od 3. pozostałych jednostek	1 863 451,92	11 045,00	1 874 496,92				
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:							
a) do 12 miesięcy	170 434,09	50,00	170 484,09				
- powyżej 12 miesięcy	170 434,09	50,00	170 484,09				
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznonprawnych	1 182 855,42	10 995,00	1 193 850,42				
c) inne	510 162,41	-	510 162,41				
d) dochodzone na drodze sądowej	-	-	-				



## Bilans c.d.

<b>III Inwestycje</b>							
- <b>krótkoterminowe</b>	<b>3 358 030,97</b>	<b>98,38</b>	<b>3 358 129,35</b>				
Krótkoterminowe aktywa							
1. finansowe	3 358 030,97	98,38	3 358 129,35				
a) w jednostkach powiązanych	-	-	-				
- udziały lub akcje	-	-	-				
- inne papiery wartościowe	-	-	-				
- udzielone pożyczki	-	-	-				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-				
b) w pozostałych jednostkach	832 665,67	-	832 665,67				
- udziały lub akcje	-	-	-				
- inne papiery wartościowe	-	-	-				
- udzielone pożyczki	832 665,67	-	832 665,67				
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-				
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 525 365,30	98,38	2 525 463,68				
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	40 817,20	98,38	40 915,58				
- inne środki pieniężne	2 484 548,10	-	2 484 548,10				
- inne aktywa pieniężne	-	-	-				
Inne inwestycje							
2. krótkoterminowe	-	-	-				
<b>Krótkoterminowe</b>							
<b>IV rozliczenia</b>							
- międzyokresowe	105 177,90	-	105 177,90				
<b>Należne wpłaty na kapitał</b>							
<b>C. (fundusz) podstawowy</b>	-	-	-				
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>	<b>223 139,96</b>	<b>51 850,00</b>	<b>274 989,96</b>				
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>779 906 108,28</b>	<b>1 075 696,07</b>	<b>780 981 804,35</b>	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>779 906 108,28</b>	<b>71 655 321,88</b>	<b>780 981 804,35</b>

## Rachunek zysków i strat

	Rank Progress S.A. 01.01.2016-31.12.2016	P XV 01.01.2016- 31.12.2016	Po połączeniu 01.01.2016-31.12.2016
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>7 705 831,52</b>	<b>0,00</b>	<b>7 705 831,52</b>
- od jednostek powiązanych	6 853 029,91	-	6 853 029,91
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	8 966 067,94	-	8 966 067,94
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	(2 901,42)	-	(2 901,42)
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	(1 257 335,00)	-	(1 257 335,00)
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>13 239 793,86</b>	<b>24 953,33</b>	<b>13 264 747,19</b>
I. Amortyzacja	192 736,84	-	192 736,84
II. Zużycie materiałów i energii	662 111,23	-	662 111,23
III. Usługi obce	5 408 665,74	13 631,50	5 422 297,24
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 396 118,10	3 293,00	1 399 411,10
- podatek akcyzowy	0,00	-	-
V. Wynagrodzenia	5 514 515,03	7 200,00	5 521 715,03
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	754 351,38	-	754 351,38
- emerytalne	267 483,43	-	267 483,43
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	568 630,54	828,83	569 459,37
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(1 257 335,00)	-	(1 257 335,00)
<b>C. Zysk/Strata ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>(5 533 962,34)</b>	<b>(24 953,33)</b>	<b>(5 558 915,67)</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>121 962,12</b>	<b>55 040,84</b>	<b>177 002,96</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	-	-
II. Dotacje	0,00	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	-	-
IV. Inne przychody operacyjne	121 962,12	55 040,84	177 002,96
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>64 434,82</b>	<b>11,60</b>	<b>64 446,42</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	8 232,00	-	8 232,00
III. Inne koszty operacyjne	56 202,82	11,60	56 214,42
<b>F. Zysk/Strata z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>(5 476 435,04)</b>	<b>30 075,91</b>	<b>(5 446 359,13)</b>

**Rachunek zysków i strat c.d.**

<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>11 513 439,01</b>	<b>5 431,78</b>	<b>11 518 870,79</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
II. Odsetki, w tym:	4 122 090,89	5 381,78	4 127 472,67
- od jednostek powiązanych	4 010 945,46	5 381,78	4 016 327,24
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	7 391 348,12	50,00	7 391 398,12
- w jednostkach powiązanych	7 418 991,54	50,00	7 419 041,54
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	-	-
V. Inne	0,00	-	-
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>43 020 470,19</b>	<b>2 527 622,08</b>	<b>45 548 092,27</b>
I. Odsetki, w tym:	31 764 755,06	1 091,84	31 765 846,90
- dla jednostek powiązanych	23 989 470,81	949,84	23 990 420,65
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	-	-
- dla jednostek powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	10 582 333,22	2 526 530,24	13 108 863,46
IV. Inne	673 381,91	-	673 381,91
<b>I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>(36 983 466,22)</b>	<b>(2 492 114,39)</b>	<b>(39 475 580,61)</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>294 964,00</b>	<b>1 294,00</b>	<b>296 258,00</b>
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>L. Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>(37 278 430,22)</b>	<b>(2 493 408,39)</b>	<b>(39 771 838,61)</b>

Rachunek przepływów pieniężnych	Rank Progress S.A. 01.01.2016 - 31.12.2016	P XV 01.01.2016 - 31.12.2016	Po połączeniu 01.01.2016 - 31.12.2016
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej.</b>	(6 573 511,00)	68 738,80	(6 504 772,20)
I. Zysk (strata) netto.	(37 278 430,22)	(2 493 408,39)	(39 771 838,61)
II. Korekty razem.	30 704 919,22	2 562 147,19	33 267 066,41
1. Amortyzacja.	192 736,84	-	192 736,84
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	282 895,25	-	282 895,25
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy).	24 446 027,66	-	24 446 027,66
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej.	(7 391 348,12)	-	(7 391 348,12)
5. Zmiana stanu rezerw.	1 000 779,79	71 835,00	1 072 614,79
6. Zmiana stanu zapasów.	(1 082 125,56)	-	(1 082 125,56)
7. Zmiana stanu należności.	223 598,35	-	223 598,35
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów.	3 997 703,56	-	3 997 703,56
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych.	(1 525 772,68)	(71 835,00)	(1 597 607,68)
10. Aktualizacja wartości udzielonych pożyczek	-	-	-
11. Aktualizacja wartości udziałów spółek	10 549 223,79	2 526 530,24	13 075 754,03
12. Aktualizacja wartości zapasów	8 232,00	-	8 232,00
13. Umorzenie pożyczek	-	-	-
14. Aktualizacja wartości nieruchomości	-	-	-
15. Połączenie z PXV	-	-	-
16. Inne	2 968,34	35 616,95	38 585,29
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	(6 573 511,00)	68 738,80	(6 504 772,20)
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej.</b>	(2 593 309,62)	(97 170,00)	(2 690 479,62)
I. Wpływy.	2 700 570,81	(8 300,00)	2 692 270,81
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	(8 300,00)	2 692 270,81
a) w jednostkach powiązanych	2 695 070,81	(8 300,00)	2 686 770,81
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	1 010 028,17	(7 423,44)	1 002 604,73
- odsetki	170 802,64	(876,56)	169 926,08
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-
- zbycie aktywów finansowych	1 514 240,00	-	1 514 240,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach	5 500,00	-	5 500,00
- zbycie aktywów finansowych	5 500,00	-	5 500,00
- 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)	(88 870,00)	(5 382 750,43)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych.	(4 499,00)	-	(4 499,00)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne.	-	(5 420,00)	(5 420,00)
3. Na aktywa finansowe, w tym:	(5 289 381,43)	(83 450,00)	(5 372 831,43)
a) w jednostkach powiązanych	(5 256 381,43)	(83 450,00)	(5 339 831,43)
- nabycie aktywów finansowych	-	(51 850,00)	(51 850,00)
- udzielone pożyczki długoterminowe	(5 256 381,43)	(31 600,00)	(5 287 981,43)
b) w pozostałych jednostkach	(33 000,00)	-	(33 000,00)
- nabycie aktywów finansowych	-	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	(33 000,00)	-	(33 000,00)
4. Inne wydatki inwestycyjne.	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(2 593 309,62)	(97 170,00)	(2 690 479,62)

## Rachunek przepływów pieniężnych c.d.

<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej.</b>	11 650 031,65	3 301,00	11 653 332,65
I. Wpływy.	129 761 863,55	3 300,00	129 765 163,55
1. Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału..	-	-	-
2. Kredyty i pożyczki.	129 761 863,55	3 300,00	129 765 163,55
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych.	-	-	-
4. Inne wpływy finansowe.	-	-	-
II. Wydatki.	(118 111 831,90)	1,00	(118 111 830,90)
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)	-	(9 377 322,39)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych.	(101 143 089,74)	-	(101 143 089,74)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych.	-	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego.	-	-	-
8. Odsetki.	(7 591 419,77)	1,00	(7 591 418,77)
9. Inne wydatki finansowe.	-	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II).	11 650 031,65	3 301,00	11 653 332,65
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+-B.III+-C.III)</b>	2 483 211,03	(25 130,20)	2 458 080,83
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	2 483 211,03	(25 130,20)	2 458 080,83
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-	-
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu.</b>	42 154,27	44,48	42 198,75
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu obrotowego (F+-D).</b>	2 525 365,30	98,38	2 525 463,68
- o ograniczonej możliwości dysponowania	2 488 781,50	-	2 488 781,50

## ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

TREŚĆ	Rank Progress S.A 31.12.2016 r.	PXV na 31.12.2016	Po połączeniu 31.12.2016
<b>I. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU (BO)</b>	<b>145 593 620,17</b>	<b>74 102 387,69</b>	<b>145 370 481,21</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-
- korekty błędów podstawowych	-	-	-
<b>I a. KAPITAŁ (FUNDUSZ WŁASNY NA POCZĄTEK OKRESU (BO), PO KOREKTACH</b>	<b>145 593 620,17</b>	<b>74 102 387,69</b>	<b>145 370 481,21</b>
-	-	-	-
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>3 718 355,00</b>	<b>52 529 000,00</b>	<b>3 718 355,00</b>
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-
- umorzenia udziałów (akcji)	-	-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	3 718 355,00	52 529 000,00	3 718 355,00
-	-	-	-
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>159 931 610,95</b>	<b>21 603 795,20</b>	<b>159 931 610,95</b>
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	59 552,79	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	<b>59 552,79</b>	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-	-
- z podziału zysku (ustawowo)	-	-	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-
- pokrycia straty	-	-	-
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	<b>159 931 610,95</b>	<b>21 663 347,99</b>	<b>159 931 610,95</b>
-	-	-	-
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-
- zbycia środków trwałych	-	-	-
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-	-
-	-	-	-
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>489 206,43</b>	<b>-</b>	<b>489 206,43</b>
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-	3 612 722,18
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	3 612 722,18
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	<b>489 206,43</b>	<b>-</b>	<b>4 101 928,61</b>
-	-	-	-

**Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym c.d.**

<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>(18 545 552,21)</b>	<b>(51 612,31)</b>	<b>(19 664 866,00)</b>
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-	-
- korekty błędów	-	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-	-
a) zwiększenie	-	-	-
- podział zysku z lat ubiegłych	-	-	-
b) zmniejszenie	-	-	-
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	18 545 552,21	111 165,10	19 664 866,00
- korekty błędów	-	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	18 545 552,21	111 165,10	(19 664 866,00)
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-	1 029 353,49
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	18 545 552,21	89 960,30	18 635 512,51
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(18 545 552,21)	(89 960,30)	(18 635 512,51)
	-	-	-
<b>8. Wynik netto</b>	<b>(37 378 430,22)</b>	<b>(2 493 408,39)</b>	<b>(39 771 838,61)</b>
a) Zysk netto	-	-	-
b) Strata netto	37 278 430,22	2 493 408,39	39 771 838,61
c) Odpisy z zysku	-	-	-
	-	-	-
<b>II. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY NA KONIEC OKRESU (BZ)</b>	<b>108 315 189,95</b>	<b>71 608 979,30</b>	<b>109 344 543,44</b>
<b>III. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY, PO UWZGLĘDNIENIU PROPONOWANEGO PODZIAŁU ZYSKU (POKRYCIA STRAT)</b>	<b>108 315 189,95</b>	<b>71 608 979,30</b>	<b>109 344 543,44</b>

**38. Kontynuacja działalności**

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

W nocie objaśniającej 35 Zarząd przedstawił szczegółowe informacje na temat ryzyka płynności w Spółce oraz w Grupie Kapitałowej.

## 39. Informacje o instrumentach finansowych

## 39.1 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	339 oprocentowanych pożyczek udzielone w tym: 178 pożyczek udzielonych jednostkom zależnym w PLN; 3 oprocentowane pożyczki udzielone jednostkom zależnym w GBP; 1 oprocentowana pożyczka udzielona jednostce zależnej w EUR; 80 oprocentowanych pożyczek udzielonych jednostkom, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale; 77 oprocentowane pożyczki udzielona jednostkom obcym	85 096 390,53	terminy spłat do 31.12.2020 r oraz do 31.12.2021. 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	-	-	-
	Należności handlowe	24 218 178,81	różne terminy płatności
Środki pieniężne	Środki pieniężne w walucie polskiej i obcej	748 563,30	dostępne na datę bilansową
	Krótkoterminowy depozyt środków pieniężnych	4 006 415,00	zabezpieczenie spłaty kredytu
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	-	-	-
- instrumenty pochodne	-	-	-
	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	556 063 700,53	różne terminy spłat do 31.12.2020 r. oraz do 31.12.2021 i 31.12.2022., 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%
Pozostałe zobowiązania finansowe			
	Kredyt nieodnawialny w PLN	71 140 099,09	rata - 35 455 000 do dnia 10.06.2018; rata - 35 455 000 do dnia 07.06.2019; oprocentowanie WIBOR 3M + marża 3,92% w skali roku
	Zobowiązania handlowe	7 288 217,38	różne terminy płatności



## 39.2 Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

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

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

Nie wystąpiły.

## 39.4 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	599 019	31.12.2020r.	3,48%	ryzyko stopy procentowej i kursu walutowego
pożyczki udzielone denominowane w EUR	1 068 736	31.12.2020r.	3,55%	ryzyko stopy procentowej i kursu walutowego
pożyczki udzielone denominowane w PLN	83 428 635	31.12.2020r. oraz 31.12.2021	4,92%	ryzyko stopy procentowej
pożyczki otrzymane denominowane w EUR	5 976 012	31.12.2020r.	3,56%	ryzyko stopy procentowej i kursu walutowego
pożyczki otrzymane denominowane w PLN	555 466 099	31.12.2020r. oraz 31.12.2021 i 31.12.2022	4,91%	ryzyko stopy procentowej
kredyt nieodnawialny w PLN	71 140 099	07.06.2019	5,64%	ryzyko stopy procentowej

## 39.5 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.

## 39.6 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 9 205 133,42 zł. Spółka utworzyła dodatkowe odpisy aktualizujące na wartość pożyczek udzielonych podmiotom obcym o kwotę 5 220 261,27 zł do wysokości odpisu 5 867 103,14 zł.

## 39.7 Brak możliwości ustalenia wartości godziwej.

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

## 39.8 Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

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

- 39.9 Transakcje, w wyniku których aktywa finansowe przekształcone zostały w papiery wartościowe lub umowy leasingu

Nie wystąpiły.

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.

- 39.10 Informacje na temat stosowanych zasad rachunkowości zabezpieczeń


Spółka nie stosowała w bieżącym roku zasad rachunkowości zabezpieczeń.

#### 40. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązania na 31.12.2017	Kwota zabezpieczenia	W tym na aktywach trwałych
Hipoteki	115 760 732 PLN	165 690 330 PLN	25 735 822 PLN
Zastawy rejestrowe na udziałach/akcjach	451 088 683 PLN	201 843 892 EUR	841 870 689 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. 29 marca 2018 r.