

Prima

PARK SA

**SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

GRUPY KAPITAŁOWEJ

PRIMA PARK S.A.

dawniej (Kleba Invest S.A)

za rok kończący się 31 grudnia 2017 roku

Gdynia, marzec 2018

Spis treści

I.	INFORMACJE OGÓLNE.....	3
	1. Informacje o Spółce.....	3
	2. Informacje o Grupie Kapitałowej.....	4
	3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym.....	7
	4. Kontynuacja działalności.....	7
	5. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	7
II.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	11
	1. Skonsolidowany Bilans na dzień 31 grudnia 2016 roku	11
	2. Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat na dzień 31 grudnia 2016r.	16
	3. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym na dzień 31 grudnia 2016 roku	18
	4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	20
III.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....	22

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Informacje o Spółce

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

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest:

- Działalność Holdingów Finansowych

Organy Spółki:

RADA NADZORCZA

Bartłomiej Węglewski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Halina Kleba – Członek Rady Nadzorczej

Sławomir Ryczkowski – Członek Rady Nadzorczej

Krzysztof Kochanowski – Członek Rady Nadzorczej

ZARZĄD

Krystian Dejk – Prezes Zarządu

2. Informacje o Grupie Kapitałowej

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

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

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

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

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

KRS	480233
REGON	221970049
NIP	5882401487

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

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

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

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

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

NIP

5882402593

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

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

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

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

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

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

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

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

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

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

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

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

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

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

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

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

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

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

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

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

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

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

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

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

Spółka KI Dziesięć jest spółką oddelegowaną do realizacji inwestycji w Kutnie

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

Spółka KI Jedenaście jest spółką oddelegowaną do realizacji inwestycji w Parczewie

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

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

Spółka KI Dwanaście w 2017 r nie realizowała żadnego procesu inwestycyjnego

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

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

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

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

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

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

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

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

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

a. Wartości niematerialne i prawne.

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

b. Rzeczowe aktywa trwałe.

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

Wartość początkowa środków trwałych pomniejszona została o odpisy amortyzacyjne.

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

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

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

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

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

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

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

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

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

r. Opodatkowanie.

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

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

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

II. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

1. Skonsolidowany Bilans na dzień 31 grudnia 2017 rok.

	Nazwa	2016-12-31	2017-12-31
-	AKTYWA	72 934 117,04	41 462 309,96
A	Aktywa trwałe	38 781 510,70	30 804 656,92
I	Wartości niematerialne i prawne	6 677,76	6 677,76
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	6 677,76	6 677,76
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	32 502 204,95	27 926 340,40
1	Środki trwałe	32 502 204,95	27 926 340,40
a	grunty (w tym prawo użytkowania wiecz. gruntu)	6 444 896,74	5 718 097,00
b	bud., lok., prawa do lok. i ob. inż. ląd. i wodn.	24 210 987,65	21 253 295,60
c	urządzenia techniczne i maszyny	13 644,22	10 454,63
d	środki transportu	1 345 664,70	944 493,17
e	inne środki trwałe	487 011,64	0,00
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	3 177,07
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Od poz. jedn., w których jedn. pos. zaangaż. w kap.	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00	3 177,07
IV	Inwestycje długoterminowe	5 656 141,69	2 865 341,69
1	Nieruchomości	5 642 638,00	2 757 638,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	13 503,69	107 703,69
a	w jednostkach powiązanych:	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b	w poz. jedn., w których jedn. pos. zaangaż. w kap.	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

c	w pozostałych jednostkach:	13 503,69	107 703,69
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	94 000,00
-	udzielone pożyczki	13 503,69	13 703,69
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	616 486,30	3 120,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	616 486,30	3 120,00
B	Aktywa obrotowe	34 152 606,34	10 657 653,04
I	Zapasy	22 234 163,97	5 742 275,21
1	Materiały	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00
4	Towary	21 090 989,97	5 416 145,19
5	Zaliczki na dostawy i usługi	1 143 174,00	326 130,02
II	Należności krótkoterminowe	9 216 149,65	4 151 412,29
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	1,20
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	1,20
2	Nal. od jedn., w których jedn. pos. zaang. w kap.	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	9 216 149,65	4 151 411,09
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 370 093,89	1 340 199,37
-	do 12 miesięcy	3 370 093,89	1 340 199,37
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	z tyt. pod., dot., ceł, ubezpie. in. tyt. publ.-praw	3 583 573,56	1 013 417,29
c	inne	2 112 514,94	1 647 827,17
d	dochodzone na drodze sądowej	149 967,26	149 967,26
III	Inwestycje krótkoterminowe	543 279,32	29 988,88
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	543 279,32	29 988,88
a	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	543 279,32	29 988,88
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	483 279,32	29 988,88
-	inne środki pieniężne	60 000,00	0,00
-	inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 159 013,40	733 976,66
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
-	Aktywa razem	72 934 117,04	41 462 309,96
	Nazwa	2016-12-31	2017-12-31
-	PASYWA	72 934 117,04	41 462 309,96
A	Kapitał (fundusz) własny	22 437 292,68	-21 853 005,83
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	1 158 161,40	1 158 161,40
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	18 777 225,99	23 988 503,61
1	Kapitał (fundusz) zapasowy	18 777 225,99	23 988 503,61
2	nadw. wart. sprz. nad wart. nom. udz. (akcji)	8 563 206,60	8 563 206,60
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
1	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
2	z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
1	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
2	tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
3	na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-2 051 083,64	-2 500 340,30
VI	Zysk (strata) netto	4 552 988,93	-44 499 330,54
VII	Odpisy z zysku netto w roku obrot. (wielk. ujemna)	0,00	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	50 496 824,36	63 315 315,79
I	Rezerwy na zobowiązania	1 372 592,00	445 662,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 372 592,00	445 662,00

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
a	długoterminowa	0,00	0,00
b	krótkoterminowa	0,00	0,00
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	29 358 044,91	32 668 579,01
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2	Wobec jedn., w których jedn. pos. zaang. w kap.	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	29 358 044,91	32 668 579,01
a	kredyty i pożyczki	12 583 217,23	8 522 258,01
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 480 000,00	14 515 000,00
c	inne zobowiązania finansowe	10 293 747,68	9 628 621,00
d	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e	inne	1 080,00	2 700,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	19 606 843,62	12 357 974,84
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	6,62	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6,62	0,00
-	do 12 miesięcy	6,62	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
2	Zob. wobec jedn., w kt. jedn. pos. zaang. w kap.	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	19 606 837,00	12 357 974,84
a	kredyty i pożyczki	5 690 934,77	1 502 568,57
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5 512 996,90	2 834 000,00
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 003 083,75	4 550 229,90
-	do 12 miesięcy	2 003 083,75	4 550 229,90
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	5 002 221,74	221 986,90
f	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g	z tyt. pod., ceł, ubezp. innych tyt. publ.-praw.	318 337,59	1 178 575,40
h	z tytułu wynagrodzeń	33 991,48	17 833,11
i	inne	1 045 270,77	2 052 780,96

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

4	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	159 343,83	17 843 099,94
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	159 343,83	17 843 099,94
a	długoterminowe	0,00	0,00
b	krótkoterminowe	159 343,83	17 843 099,94
-	Pasywa razem	72 934 117,04	41 462 309,96

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

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

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

D	Pozostałe przychody operacyjne	8 716 994,02	1 488 628,21
I	Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwał.	4 378 219,93	-15 657,84
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 785 000,00	525 847,85
IV	Inne przychody operacyjne	2 553 774,09	978 438,20
E	Pozostałe koszty operacyjne	1 145 359,58	40 679 592,76
I	Strata z tyt. rozch. niefinansowych aktywów trwał.	0,00	1 871 123,55
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	36 813 349,63
III	Inne koszty operacyjne	1 145 359,58	1 995 119,58
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	7 110 372,54	-43 447 352,73
G	Przychody finansowe	2 405 727,66	7 018,83
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
b	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
-	w których jedn. posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
c	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
-	od jednostek pozostałych	0,00	0,00
-	w których jedn. posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	5 955,30	3 831,20
a	Odsetki	5 955,30	3 831,20
b	od jednostek powiązanych	61,31	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	2 387 586,00	0,00
a	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	2 387 586,00	0,00
b	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V	Inne	12 186,36	3 187,63
H	Koszty finansowe	3 711 961,27	1 985 926,64
I	Odsetki, w tym:	1 173 553,51	1 948 426,64
a	Odsetki	1 173 553,51	1 948 426,64
b	dla jednostek powiązanych	24 235,89	146 057,15
II	Strata z tyt. rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
b	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	2 229 433,29	0,00
IV	Inne	308 974,47	37 500,00

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	5 804 138,93	-45 426 260,54
J	Podatek dochodowy	1 251 150,00	-926 930,00
K	Pozostałe obow. zmniejszenia zysku (związk.straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	4 552 988,93	-44 499 330,54

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

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

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

	b) zmniejszenie (z tytułu)	43 799,00	40 948,97
	- pokrycia straty		
	- kosztów obsługi akcji	43 799,00	40 948,97
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	18 777 225,99	23 988 503,61
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	4 698 493,47	0,00
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-4 698 493,47	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	4 698 493,47	0,00
	- zbycia środków trwałych		
	- zbycie inwestycji`	4 698 493,47	
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-1 448 819,37	2 501 905,29
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 061 410,46	5 252 226,59
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 061 410,46	5 252 226,59
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	2 061 410,46	5 252 226,59
	- podział zysku	2 061 410,46	5 252 226,59
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	3 510 229,83	2 750 321,30
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	3 510 229,83	2 750 321,30
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 459 146,19	249 981,00
	-	1 459 146,19	249 981,00
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	2 051 083,64	2 500 340,30
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-2 051 083,64	-2 500 340,30
6.	Wynik netto	4 552 988,93	-44 499 330,54
	a) zysk netto	4 552 988,93	
	b) strata netto		44 499 330,54
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	22 437 292,68	-21 853 005,83
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	22 437 292,68	-21 853 005,83

4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.

POZYCJE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		01-01-2016 do 31-12-2016	01-01-2017 do 31-12-2017
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	4 552 988,93	-44 499 330,54
II.	Korekty razem:	25 466 038,45	43 227 978,03
1	Amortyzacja	740 189,12	1 060 777,84
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		1 948 426,64
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5	Zmiana stanu rezerw	646 657,00	-926 930,00
6	Zmiana stanu zapasów	19 964 613,92	16 491 888,76
7	Zmiana stanu należności	3 683 381,21	5 061 542,29
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 384 526,49	-379 879,06
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 953 329,29	19 722 159,15
10	Inne korekty	0,00	249 992,41

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	30 019 027,38	-1 271 352,51
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	7 000 095,69	7 110 352,31
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	4 221 521,11
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 820 498,39	2 885 000,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	5 179 597,30	3 831,20
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	5 179 597,30	3 831,20
-	zbycie aktywów finansowych	5 000,00	
-	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
-	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	194 000,00	
-	odsetki		3 831,20
-	inne wpływy z aktywów finansowych	4 980 597,30	
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	30 588 031,85	800 634,40
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	30 496 031,85	706 434,40
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3	Na aktywa finansowe, w tym:	92 000,00	94 200,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	92 000,00	94 200,00
-	nabycie aktywów finansowych	0,00	94 000,00
-	udzielone pożyczki długoterminowe	92 000,00	200,00
4	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-23 587 936,16	6 309 717,91
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	51 805 471,36	18 125 758,32
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	1 362 330,00	
2	Kredyty i pożyczki	25 824 270,90	6 442 755,22
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	11 992 996,90	11 683 003,10
4	Inne wpływy finansowe	12 625 873,56	
II.	Wydatki	58 760 043,97	23 677 414,16
1	Nabycie akcji (udziałów) własnych	0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	43 799,00	40 948,97
4	Splata kredytów i pożyczek	36 615 268,96	14 692 080,64
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	17 142 000,00	6 327 000,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	3 157 764,82	665 126,68
8	Odsetki	0,00	1 952 257,87
9	Inne wydatki finansowe	1 801 211,19	
IV.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-6 954 572,61	-5 551 655,84
D.	Przepływy pieniężne netto (AIII +/- BIII +/- CIII)	-523 481,39	-513 290,44
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-523 481,39	-513 290,44
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	1 066 760,71	543 279,32
G	Środki pieniężne na koniec roku obrotowego (D +/- F), w tym	543 279,32	29 988,88
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

III. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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

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

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

Wyszczególnienie	Środki trwałe – Grunty	Środki trwałe – Budynki i budowle	Środki trwałe – Maszyny i urządzenia techniczne	Środki trwałe - środki transportu	Środki trwałe - Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu:	6 444 896,74	24 458 683,66	657 428,88	2 107 442,11	0,00	33 668 451,39
- Zwiększenia z tytułu zakupu i wytworzenia we własnym zakresie	0,00	688 118,40	21 831,00	1 032,52	0,00	710 981,92
- Zmniejszenia z tytułu sprzedaży bądź likwidacji	726 799,74	3 104 045,32	641 950,80	152 674,08	0,00	4 625 469,94
Wartość brutto na koniec okresu:	5 718 097,00	22 042 756,74	37 309,08	1 955 800,55	0,00	29 753 963,37

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

Umorzenie na początek okresu:	0,00	247 696,01	156 773,02	761 777,41	0,00	1 166 246,44
- Amortyzacja za okres	0,00	654 832,53	67 076,11	364 273,29	0,00	1 086 181,93
- Zmniejszenia z tytułu sprzedaży bądź likwidacji	0,00	113 067,39	196 994,68	114 743,33	0,00	424 805,40
Umorzenie na koniec okresu:	0,00	789 461,15	26 854,45	1 011 307,37	0,00	1 827 622,97
Wartość netto na początek okresu:	6 444 896,74	24 210 987,65	500 655,86	1 345 664,70	0,00	32 502 204,95
Wartość netto na koniec okresu:	5 718 097,00	21 253 295,59	10 454,63	944 493,18	0,00	27 926 340,40

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

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

3. Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty

Grupa Kapitałowa w roku obrachunkowym 2017 wykazała stratę netto w wysokości 44 499 330,54 którą planuje pokryć z zysku wypracowanego w latach następnych.

4. Instrumenty finansowe

	31.12.2016	31.12.2017
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu		
Środki pieniężne	543 279,32	29 988,88
Należności i pożyczki udzielone		
Należności handlowe oraz pozostałe należności	9 216 149,65	4 151 430,29
Udzielone pożyczki krótkoterminowe		
Udzielone pożyczki długoterminowe	13 503,69	13 703,69
Zobowiązania finansowe		

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

Kredyty i pożyczki długoterminowe	12 583 217,23	8 522 258,01
Zobowiązania długoterminowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 480 000,00	14 515 000,00
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	5 690 934,77	1 502 568,57
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5 512 996,90	2 834 000,00
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	18 684 235,94	17 652 727,27

5. Dywidenda na akcję

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

6. Pozycje warunkowe

Pozycje warunkowe w Grupie nie wystąpiły.

7. Wycena instrumentów finansowych według wartości godziwej

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

8. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017 roku

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

Po dniu bilansowym dokonano sprzedaży następujących nieruchomości:

- Prima Park Lubań SP z o .o. – nieruchomość w Rawiczu
- Prima Park Warszawa Sp. z o.o. – nieruchomość w Gdańsku

9. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

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

10. Wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej.

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

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

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

W 2017 roku Członkowie Zarządu uzyskali wynagrodzenie w wysokości:

	za 2016 rok	za 2017 rok
Zarząd Prima Park S.A.		
Dejk Krystian	0,00	92 428,06
Wilczkowski Robert	81 667,00	0,00
Zarząd KI Projekt 3 Sp. z o.o.		
Dejk Krystian	0,00	6 657,00
Zarząd KI Projekt 4 Sp. z o.o.		
Dejk Krystian	0,00	5 706,00
Zarząd KI Projekt 5 Sp. z o.o.		
Dejk Krystian	0,00	6 657,00
Zarząd KI Sześć Sp. z o.o.		
Dejk Krystian	0,00	6 657,00
Zarząd KI Siedem Sp. z o.o.		
Dejk Krystian	0,00	6 657,00
Zarząd Prima Park 4 Sp. z o.o.		
Dejk Krystian	0,00	40 657,00
Zarząd Prima Park Lubań Sp. z o.o.		
Dejk Krystian	0,00	6 657,00
Zarząd Prima Park Kutno Sp. z o.o		
Dejk Krystian	0,00	4 755,00
Zarząd Prima Park Warszawa Sp. z o.o.		
Dejk Krystian	0,00	6 675,00
Zarząd Prima Park Sześć Sp. z o. o		
Dejk Krystian	0,00	6 657,00
Zarząd KI 12 Sp. o.o.		
Dejk Krystian	0,00	16 130,08

Inne elementy zawarte w ustawie o rachunkowości nie występują.

Informacja dodatkowa za rok kończący się 31 grudnia 2017
roku

Sporządzono Gdynia, dnia 30.05.2018 r.

Sporządził:

Zatwierdził:

Podpis osoby prowadzącej księgi

Podpis Kierownika Jednostki