

**INFORMACJA DODATKOWA DO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

ZA OKRES OD 01.01.2017

DO 31.12.2017

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

Gdynia , październik 2018

I. OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA

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

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

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

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

.....
Prezes Zarządu

II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

1. Dane jednostki:

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

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

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

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że w 2018 roku działalność Spółki będzie kontynuowana. W jednostce istnieją przesłanki do zaprzestania działalności w roku obrotowym 2018r. Obecnie jednostka jest w trakcie restrukturyzacji z planem naprawczym zakładającym kontynuowanie działalności.

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

- a. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia,
- b. Środki trwałe: ujęte zostały rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby spółki.
Wartość początkowa środków trwałych pomniejszona została o odpisy amortyzacyjne.
Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu użyteczności środków trwałych i odzwierciedlają faktyczne zużycie środków trwałych, amortyzowane są metodą liniową zgodnie z wykazem rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiących załącznik do ustawy podatkowej. W ewidencji środki trwałe przyjęto środki o wartości jednostkowej powyżej 3.500,00 zł
- c. Środki trwałe w budowie ujmowane są wg ceny zakupu,
- d. Zapasy: materiały i towary są ujmowane w cenach zakupu i rozchody rozliczane metodą FIFO.
Zaliczki na dostawy – ujmuje się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności.
- e. Rozrachunki na dzień bilansowy wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty.

- f. Zobowiązania: na dzień powstania zobowiązania wycenia się wg wartości nominalnej, na dzień bilansowy wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty.
- g. Środki pieniężne wycenia się wg wartości nominalnej.
- h. Różnice kursowe w ciągu roku wycenia się wg cen rzeczywistych kursów kupna i sprzedaży oraz średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego zdarzenie gospodarcze, na dzień bilansowy wg średniego kursu NBP
- i. Kapitał własny na dzień bilansowy wykazany jest w wysokości określonej w umowie.
- j. Inwestycje długoterminowe to aktywa posiadane przez jednostkę w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz posiadane przez nią w celu osiągnięcia tych korzyści.

Rachunek zysków i strat sporządzony jest w wariantcie porównawczym.

III. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

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

	Środki trwale – Grunty	Środki trwale - Budynki i lokale, inne środki trwale, inwestycje w obcych obiektach	Środki trwale - Maszyny i urządzenia techniczne	Środki trwale w budowie i zaliczki na środki trwale	Środki trwale przyjęte w leasing (środki transportowe) oraz środki transportu	Razem
Wartość brutto na początek okresu:	0	620 334,44	37 094,44	0,00	2 107 442,11	2 764 670,49
- Zwiększenia z tytułu zakupu i wytworzenia we własnym zakresie	0	21 831,00	0,00		1 032,52	22 863,52
- Zmniejszenia z tytułu sprzedaży bądź likwidacji	0	633 350,00	8 600,80	0,00	755 031,47	1 396 982,27
Wartość brutto na koniec okresu:	0	8 815,44	28 493,64	0,00	1 353 443,20	1 390 752,28
Umorzenie na początek okresu:	0	133 322,80	23 450,22		761 777,4	918 550,43
- Amortyzacja za okres	0	63 886,52	3 189,59		364 273,29	431 349,40
-Zmniejszenia odpisów	0	188 393,88	8 600,80		114 743,33	311 738,01
Umorzenie na koniec okresu:	0	8 815,44	18 039,01	0,00	1 011 307,37	1 038 161,82
Wartość netto na początek okresu:	<u>0</u>	<u>487 011,64</u>	<u>13 644,22</u>	<u>0,00</u>	<u>1 345 664,70</u>	<u>1 846 320,56</u>
Wartość netto na koniec okresu:	<u>0</u>	<u>0,00</u>	<u>10 454,63</u>	<u>0,00</u>	<u>342 135,78</u>	<u>352 590,41</u>

Spółka dokonała odpisów aktualizujących na udziały w następujących spółkach powiązanych:

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

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

2. Struktura środków pieniężnych

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

3. Dane o strukturze własności kapitału zakładowego.

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

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

Spółka Prima Park S.A. po dniu bilansowym nie wyemitowała nowych serii akcji.

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

Zestawienie zmian w kapitale własnym			
Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2017	Zwiększenia (+) Zmniejszenia (-)	Stan na 31.12.2017
1	2	3	4
Kapitał podstawowy	1 158 161,40 zł	0,00 zł	1 158 161,40 zł
Kapitał zapasowy	19 900 445,08 zł	1 424 325,88 zł	21 324 770,96
Pozostałe kapitały rezerwowe	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Zysk / strata z lat ubiegłych	1 465 274,85zł	-1 751 535,02 zł	- 286 260, 17 zł
Zysk / strata z roku bieżącego	0,00 zł	- 37 007 660,20 zł	- 37 007 660,20 zł
Razem kapitał (fundusz) własny	22 523 881,33 zł	- 37 337 869,34 zł	- 14 813 988,01 zł

Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty.

Powstała strata netto w 2017 r. w wysokości 37 007 660,20 zł zostanie pokryta z zysku wypracowanego w latach następnych.

5. Struktura zobowiązań długoterminowych.

Na dzień bilansowy Spółka posiadała zobowiązania długoterminowe.

Rodzaj zobowiązania	Kwota w zł
Kredyty i pożyczki wobec pozostałych jednostek	283 832,12 zł
Zobowiązania leasingowe	268 763,22 zł
Zobowiązania z tytuł emisji dłużnych papierów wartościowych	14 515 000,00 zł
Ogółem zobowiązania długoterminowe	15 067 595,34 zł

6. Wykaz zobowiązań krótkoterminowych.

Wszystkie zobowiązania są krótkoterminowe z okresem spłaty do 1 roku.

Struktura zobowiązań krótkoterminowych:

Rodzaj zobowiązania	Kwota w zł
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 065 675,88 zł
Z tytułu kredytów i pożyczek	873 841,73 zł
Z tytułu dostaw i usług wobec jednostek powiązanych	453 239,04 zł
Z tytułu dostaw i usług	1 209 202,62zł
Z tytułu podatków, ubezpieczeń	304 549,08 zł
Z tytułu wynagrodzeń	14 218,85 zł
Zaliczki na dostawy	0,00 zł
Inne zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	1 071 061,70 zł
Pozostałe rozrachunki	617 240,61zł
Ogółem zobowiązania	7 609 029,51 zł

7. Wykaz należności krótkoterminowych

Struktura należności krótkoterminowych

Rodzaj należności	Kwota w zł
Z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	403 295,02 zł
Inne należności od jednostek powiązanych	0,00zł
Z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	202 988,77 zł
Z tytułu podatków, ceł, dotacji, ubezpie.	39 740,00zł
Należności dochodzone na drodze sądowej	149 967,26 zł
Inne należności	1 189 243,73 zł
Ogółem należności	1 985 234,78 zł

9. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów na dzień 31 grudnia 2017 wyniosły

120 582,03 zł i składają się na nie:

- 98 200,00 zł koszty wyemitowanych obligacji, rozliczane w czasie obowiązujących umów,
- 22 382,03 polisy ubezpieczeń

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

składają się na nie :

- 14 077,08 koszty rozliczane w czasie

10. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki.

Takie zobowiązania na dzień bilansowy nie wystąpiły.

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

Takie zobowiązania nie wystąpiły.

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

Spółka na dzień 31.12.2017r. rozwiązała rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 924 423,00zł i utworzyła nową rezerwę w wysokości 378 631,63 zł

III. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.

1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży.

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

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Środków trwałych nie aktualizowano.

3. Wysokość odpisów aktualizujących :

Dokonano odpisów aktualizujących w następujących kwotach:

- odpis na inwestycję w Kutnie 10 234 915,51 zł
- odpis na nieruchomość w Karsinie 969 000,00 zł
- odpis na pozostałe towary 5 718 861,12
- odpis zaliczki na zakup nieruchomości w Złotoryi 1 000 000,00
- odpis aktualizujący na pożyczki udzielone podmiotom powiązanym 6 463 538,21
- odpis aktualizujący na należności wątpliwe 4 139 276,31

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

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

Korekta kosztów ogółem

Amortyzacja NKUP	358 723,50
usługi serwisowe NKUP	7 449,68
Usługi- roboty poprawkowe NKUP	
Wynagrodzenia NKUP	19 965,68
Składki pracodawcy NKUP	29 775,46
OPLATY NKUP	13 728,40
VAT NKUP	
Podróże służbowe NKUP	42 934,30
Pozostałe koszty NKUP	8 072,69
Odsetki NKUP	163 534,747
Odsetki budżetowe	0,0
Inne koszty operacyjne	0,0
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	35 993 316,45
Pozostałe koszty Nkup	1 174 446,03
Leasing operacyjny	-304 290,07
Razem:	37 507 656,89

Korekta przychodów

Przychody NKUP	111 808,65
Przeszacowanie aktywów obrotowych	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 494 847,85
Razem:	1 606 656,50

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

Nie wystąpiły

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

Spółka nie planuje ponosić nakładów finansowych na zakup środków trwałych.

7. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych.

W roku bieżącym straty i zyski nadzwyczajne nie wystąpiły.

IV. INFORMACJA O SPRAWACH OSOBOWYCH.

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

V. ZDARZENIA DOTYCZĄCE LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM.

Nie wystąpiły

VI. USTALENIE WYNIKU FINANSOWEGO ZA 2017 ROK.

1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY RAZEM	3 195 267,21
2. PRZYCHODY OPERACYJNE POZOSTAŁE RAZEM	2 172 838,54
3. PRZYCHODY FINANSOWE RAZEM	311 929,06
4. OGÓŁEM PRZYCHODY (poz.1+2+3)	5 680 034,81
5. KOSZTY RODZAJOWE OGÓŁEM	2 079 496,72
*amortyzacja	431 349,40
*zużycie materiałów i energii	165 738,22
*usługi obce	797 398,11
*podatki ,opłaty	65 212,18
*wynagrodzenia	415 897,56
*ubezpieczenia społeczne i świadczenia pracownicze	78 884,94
*pozostałe koszty rodzajowe	125 016,31
6. KOSZT WŁASNY SPRZEDANYCH TOWARÓW	2 580 412,13
7. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	37 663 432,63
8. KOSZTY FINANSOWE OGÓŁEM	910 144,90
9. OGÓŁEM KOSZTY(5+6+7+8)	43 233 486,38
10. WYNIK FINANSOWY	-37 553 451,57
11. PODATEK DOCHODOWY	-545 791,37
12. WYNIK FINANSOWY NETTO	-37 007 660,20

VII. ZDARZENIA WYSTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

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

VIII. USTALENIE DOCHODU ZA 2017 ROK

Treść	Wartość
1.Przychody ogółem	5 680 034,81
2.Korekta przychodów	1 606 656,50
3.Przychody do opodatkowania	4 073 378,31
4.Koszty ogółem	43 233 486,38
5.Korekta kosztów	37 507 656,89
6.Koszty uzyskania przychodów	5 725 829,49
7.Dochód do opodatkowania/ Strata	- 1 652 451,18
1. Odliczona strata lat ubiegłych	0,00
2. Dochód do opodatkowania/Strata	0,00
3. Podatek dochodowy 19%	0,00

Inne elementy zawarte w ustawie o rachunkowości nie występują.

Sporządzono Gdynia , dnia 28.10.2018r.

Sporządził:

Zatwierdził: