

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
WAŁBRZYSKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ  
„INVEST-PARK” SPÓŁKA Z O.O.  
ZA 2017 ROK**



**Wałbrzych, 12.02.2018 r.**

## **Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2017**

### **1. Dane jednostki.**

**Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST-PARK” spółka z o.o.** z siedzibą w Wałbrzychu działa opierając się na przepisach ustawy Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. z 2000 r. nr 94 z późn. zm.) oraz umowę spółki zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 24.04.1997 r. oraz RM w sprawie ustanowienia Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Invest-Park” z dnia 15.04.1997.

#### **A) Nazwa i siedziba**

Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna „INVEST-PARK” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Polsce, województwo dolnośląskie, powiat wałbrzyski, gmina Miasto Wałbrzych, miejscowość Wałbrzych.

#### **B) Adres**

ul. Uczniowska 16, 58-306 Wałbrzych.

#### **C) Rejestracja**

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej (IX Wydział Gospodarczy, Krajowy Rejestr Sądowy do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS : 0000059084.

#### **D) Przedmiot działalności spółki**

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów,
- Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- Obiekty noclegowe i turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Leasing finansowy,
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

### **2. Czas trwania spółki jest nieograniczony.**

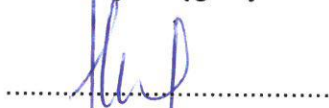
3. Załączone sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy za okres od 1.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
4. Sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem jednostkowym, nie występują jednostki samodzielnie się bilansujące.
5. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez spółkę działalności.
6. Zasady przyjętej polityki rachunkowości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości.
  - ✓ Aktywa i pasywa wyceniono według zasad określonych ustawą o rachunkowości, z tym, że:
    - Składniki majątku o okresie używania dłuższym niż rok, ale o wartości początkowej nieprzekraczającej 1500 zł odpisuje się bezpośrednio w koszty zużycia materiałów.
    - Składniki majątku o okresie używania dłuższym niż rok, ale o wartości początkowej przekraczającej 1500 zł i nieprzekraczającej 3.500 zł wprowadza się do ewidencji środków trwałych i umarza jednorazowo w momencie przyjęcia ich do użytkowania.
    - Składniki majątku o okresie używania dłuższym niż rok, ale o wartości początkowej przekraczającej 3500 zł amortyzowane są proporcjonalnie do okresu ich użytkowania z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji. Dopuszcza się możliwość stosowania indywidualnej stawki podatkowej, zgodnie z art. 16 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
    - Do amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przyjmuje się metodę liniową i stosuje stawki określone w wykazie stanowiącym załącznik do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
    - Wartości materialne i prawne o wartości jednostkowej do 3500 zł odpisuje się jednorazowo w pełnej ich wartości w koszty, natomiast o wartości wyższej amortyzuje się proporcjonalnie do okresu ich użytkowania z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji.
    - Inwestycje w nieruchomości wycenia się według zasad stosowanych do środków trwałych, tj. według ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
    - Wycena stanu zapasów (nieruchomości gruntowe) oraz ich rozchodu dokonywana jest według cen nabycia. Zapasy towarów ujmowane są według ewidencji ilościowo-wartościowej.
    - Instrumenty finansowe (pożyczki) ujmowane są w kwocie wymaganej zapłaty.

- ✓ Rachunek zysków i strat sporządzany jest w układzie porównawczym.
- ✓ Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.
- ✓ Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu wyceniane są zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. nr 330 z 2013 roku), przy zastosowaniu co do zasady ceny nabycia z uwzględnieniem ewentualnej utraty wartości aktywów.

Wałbrzych, 12.02.2018 r.

Sporządził :

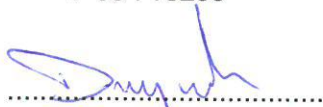
Główny Księgowy



Halina Cebula

Zarząd :

V-ce Prezes



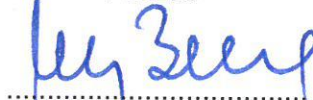
Krzysztof Drynda

V-ce Prezes



Michał Szukała

Prezes



Maciej Badora

Badano Sprawozdanie

30-02-2018

Podpis biegłego rewidenta

**BILANS**  
sporządzony na dzień 31.12.2017 r.

AKTYWA		Stan na dzień 31-12-2017	Stan na dzień 31-12-2016	PASYWA		Stan na dzień 31-12-2017	Stan na dzień 31-12-2016
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>167 936 367,36</b>	<b>180 840 702,15</b>	<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>		<b>556 004 948,75</b>	<b>541 690 954,65</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>		106 658,78	42 165,57	<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>		407 390 000,00	357 390 000,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00	<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>		11 775 298,69	33 141 898,00
2. Wartość firmy		0,00	0,00	(1) nadwyżka wart. sprzedaży nad wart. nominalną udziałów		0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne		106 658,78	42 165,57	<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	(1) z tyt. aktualizacji wart. godziwej		0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>		<b>76 231 290,69</b>	<b>86 118 598,23</b>	<b>V. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>		122 525 655,96	170 068 507,98
1. Środki trwałe		74 192 590,69	85 419 845,05	(1) tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		122 525 655,96	170 068 507,98
a) gruntów		7 221 784,89	8 286 170,59	(2) na udziały (akcje) własne		0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		63 711 541,81	72 832 116,71	<b>VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		2 461 165,00	-22 185 648,63
c) urządzenia techniczne i maszyny		2 963 597,19	3 793 693,38	<b>VII. Zysk (strata) netto</b>		11 852 829,10	3 276 197,30
d) środki transportu		116 819,61	247 799,65	<b>Odписы z zysku netto w ciągu roku obrot. (wielkość ujemna)</b>		0,00	0,00
e) inne środki trwałe		178 847,19	260 064,72	<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>10 099 542,06</b>	<b>12 064 935,98</b>
2. Środki trwałe w budowie		2 038 700,00	698 753,18	<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>		4 693 688,36	4 225 458,72
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	0,00	1. Rezerwa z tyt. odroczonego pod. dochodowego		0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>		<b>0,00</b>	<b>243 450,00</b>	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i in.		0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych		0,00	0,00	(1) długoterminowe		0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	(2) krótkoterminowe		0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek		0,00	243 450,00	3. Pozostałe rezerwy		4 693 688,36	4 225 458,72
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>		<b>91 598 417,89</b>	<b>94 436 488,35</b>	(1) długoterminowe		0,00	0,00
1. Nieruchomości		0,00	0,00	(2) krótkoterminowe		4 693 688,36	4 225 458,72
2. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00	<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3. Długoterminowe aktywa finansowe		91 598 417,89	94 436 488,35	a) Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych		65 890 000,00	65 890 000,00	1. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
(1) udziały lub akcje		65 890 000,00	65 890 000,00	2. Wobec pozostałych jednostek		0,00	0,00
(2) inne papiery wartościowe		0,00	0,00	a) kredyty i pożyczki		0,00	0,00
(3) udzielone pożyczki		0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wart.		0,00	0,00
(4) inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe		0,00	0,00
b) Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		9 840 000,00	9 840 000,00	d) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
(1) udziały lub akcje		9 840 000,00	9 840 000,00	e) inne		0,00	0,00
(2) inne papiery wartościowe		0,00	0,00	<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>3 111 463,50</b>	<b>4 792 590,29</b>
(3) udzielone pożyczki		0,00	0,00	1. Wobec jednostek powiązanych		73 800,00	2 271 870,42
(4) inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		73 800,00	2 271 870,42
c) w pozostałych jednostkach		15 868 417,89	18 706 488,35	(1) do 12 miesięcy		73 800,00	2 271 870,42
(1) udziały lub akcje		0,00	0,00	(2) powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
(2) inne papiery wartościowe		0,00	0,00	b) inne		0,00	0,00
(3) udzielone pożyczki		0,00	0,00	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
(4) inne długoterminowe aktywa finansowe		15 868 417,89	18 706 488,35	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00	(1) do 12 miesięcy		0,00	0,00
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	(2) powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
1. Aktywa z tyt. odroczonego pod. dochodowego		0,00	0,00	b) inne		0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	3. Wobec pozostałych jednostek		3 037 663,50	2 520 719,87
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>398 168 123,45</b>	<b>372 915 188,48</b>	a) kredyty i pożyczki		0,00	0,00
<b>I. Zapasy</b>		<b>183 779 347,27</b>	<b>188 246 897,30</b>	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wart.		0,00	0,00
1. Materiały		0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe		224 413,52	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku		0,00	0,00	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		1 893 242,90	1 205 854,19
3. Produkty gotowe		0,00	0,00	(1) do 12 miesięcy		1 893 242,90	1 205 854,19
4. Towary		183 779 347,27	188 246 897,30	(2) powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy		0,00	0,00	e) zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	94 887,60
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>		<b>10 458 486,39</b>	<b>17 563 129,29</b>	f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
1. Należności od jednostek powiązanych		1 228,62	1 126,82	g) z tyt. podatków, cel. ubezpieczeń i in. świadczeń		443 789,26	541 599,77
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		1 228,62	1 126,82	h) z tytułu wynagrodzeń		88 533,03	37 980,11
(1) do 12 miesięcy		1 228,62	1 126,82	i) inne		387 684,79	640 398,20
(2) powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00	4. Fundusze specjalne		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00	<b>v. Rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>2 294 390,20</b>	<b>3 046 886,97</b>
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00	1. Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00	2. Inne rozliczenia międzyokresowe		2 294 390,20	3 046 886,97
(1) do 12 miesięcy		0,00	0,00	(1) długoterminowe		1 657 199,57	2 306 937,84
(2) powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00	(2) krótkoterminowe		637 190,63	739 949,13
b) inne		0,00	0,00				
3. Należności od pozostałych jednostek		10 457 257,77	17 562 002,47				
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		7 146 211,38	13 880 678,68				
(1) do 12 miesięcy		7 146 211,38	13 880 678,68				
(2) powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00				
b) z tytułu podatków, dotacji, cel. ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		3 005 614,92	3 139 900,54				
c) inne		305 431,47	541 423,25				
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00				
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>203 883 716,86</b>	<b>167 057 099,23</b>				
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		203 883 716,86	167 057 099,23				
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00				
(3) udzielone pożyczki		0,00	0,00				
b) w pozostałych jednostkach		3 053 598,33	3 225 345,46				
udziały lub akcje		0,00	0,00				
inne papiery wartościowe		0,00	0,00				
(2) inne papiery wartościowe		0,00	68 839,33				
(3) udzielone pożyczki		0,00	0,00				
(4) inne krótkoterminowe aktywa finansowe		3 053 598,33	3 156 506,13				
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		200 830 118,53	163 831 753,77				
(1) środki pieniężne w kasie i na rachunkach		31 380 503,58	8 999 440,65				
(2) inne środki pieniężne		169 449 614,95	154 832 313,12				
inne aktywa pieniężne		0,00	0,00				
(3) inne aktywa pieniężne		0,00	0,00				
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00				
<b>IV. Krótkoterm. rozl. międzyokresowe</b>		<b>46 572,93</b>	<b>48 062,66</b>				
<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
<b>C. Udziały (akcje) własne</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>566 104 490,81</b>	<b>553 755 890,63</b>	<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>566 104 490,81</b>	<b>553 755 890,63</b>

Walbrzych, dnia 12.02.2018

sporządził: Główny Księgowy

Halina Cebula

V-ce Prezes

Krzysztof Drynda

V-ce Prezes

Michał Szukała

Prezes Zarządu

Maciej Badora

Badano Sprawozdanie

30.01.2018

Podpis biegłego rewidenta

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ( wariant porównawczy )**

sporządzony za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Lp	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31-12-2017	Stan na dzień 31-12-2016
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>32 376 785,73</b>	<b>61 664 187,39</b>
	w tym: od jednostek powiązanych	116 220,29	93 497,38
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	23 522 670,46	34 317 080,91
II.	Zmiana stanu produktów ( zwiększenie wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	-1 489,73	13 271,17
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	8 855 605,00	27 333 835,31
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>20 393 065,51</b>	<b>62 596 681,32</b>
I.	Amortyzacja	3 047 630,12	2 387 694,96
II.	Zużycie materiałów i energii	1 745 200,65	1 517 452,71
III.	Usługi obce	2 026 501,45	13 034 720,74
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	2 348 695,12	2 218 674,09
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	4 731 107,76	5 020 455,42
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	871 163,86	919 313,18
	- emerytalne	367 637,55	402 068,80
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 120 611,63	687 765,95
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 502 154,92	36 810 604,27
<b>C.</b>	<b>Zysk ( strata ) ze sprzedaży ( A-B )</b>	<b>11 983 720,22</b>	<b>-932 493,93</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>5 069 900,48</b>	<b>8 173 283,63</b>
I.	Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	118 457,57	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	4 951 442,91	8 173 283,63
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>3 760 706,42</b>	<b>6 954 276,56</b>
I.	Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	310 345,17
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	3 760 706,42	6 643 931,39
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej ( C+D-E)</b>	<b>13 292 914,28</b>	<b>286 513,14</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>4 157 064,03</b>	<b>2 992 854,32</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	3 928 988,52	2 881 714,43
1.	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk z tyt. rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	228 075,51	111 139,89
V.	Inne	0,00	0,00
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>2 839,21</b>	<b>3 170,16</b>
I.	Odsetki, w tym:	1 176,79	1 841,01
1.	dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata z tyt. rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	1 662,42	1 329,15
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>17 447 139,10</b>	<b>3 276 197,30</b>
<b>J.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>5 594 310,00</b>	<b>0,00</b>
<b>K.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>11 852 829,10</b>	<b>3 276 197,30</b>

Wałbrzych, dnia 12.02.2018

sporządził:  
Główny Księgowy

Halina Cebula

V-ce Prezes

Krzysztof Drynda

Podpis biegłego rewidenta

V-ce Prezes

Michał Szukała

Prezes Zarządu

Maciej Badora

**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**  
sporządzone na dzień 31.12.2017 r.

Lp	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2017	Stan na dzień 31.12.2016
I.	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu ( BO )</b>	<b>541 690 954,65</b>	<b>408 881 405,98</b>
	korekty błędów podstawowych	2 461 165,00	-22 185 648,63
I.a.	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>544 152 119,65</b>	<b>386 695 757,35</b>
1.	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>357 390 000,00</b>	<b>255 680 000,00</b>
1.1.	Zmiany kapitału ( funduszu ) podstawowego	50 000 000,00	101 710 000,00
a)	zwiększenie ( z tytułu )	50 000 000,00	101 710 000,00
	*wydania udziałów ( emisji akcji )	50 000 000,00	101 710 000,00
b)	zmniejszenie ( z tytułu )	0,00	0,00
	*przeniesienie na kapitał-zyski z lat ubiegłych	0,00	0,00
1.2.	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>407 390 000,00</b>	<b>357 390 000,00</b>
2.	Należne wpłaty na kapitał ( fundusz ) podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1.	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
a)	zwiększenia ( z tytułu )	0,00	0,00
b)	zmniejszenie ( z tytułu )	0,00	0,00
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3.	Udziały ( akcje ) własne na początek okresu	0,00	0,00
a)	zwiększenie	0,00	0,00
b)	zmniejszenie	0,00	0,00
3.1.	Udziały ( akcje ) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4.	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>33 141 898,00</b>	<b>32 981 988,64</b>
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-21 366 599,31	159 909,36
a)	zwiększenie ( z tytułu )	819 049,32	159 909,36
	*z podziału zysku ( ustawowo )	819 049,32	150 909,36
	*podwyższenie kapitału aport- agio	0,00	9 000,00
b)	zmniejszenie ( z tytułu )	-22 185 648,63	0,00
	*pokrycia straty	-22 185 648,63	0,00
4.2.	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>11 775 298,69</b>	<b>33 141 898,00</b>
5.	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5.1.	Zmiany kapitału ( funduszu ) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie ( z tytułu )	0,00	0,00
	*zakup części zorganizowanej	0,00	0,00
b)	zmniejszenie ( z tytułu )	0,00	0,00
	*zbycie środków trwałych	0,00	0,00
5.2.	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6.	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>170 068 507,98</b>	<b>119 615 779,90</b>
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów ( funduszy ) rezerwowych	-47 542 852,02	50 452 728,08
a)	zwiększenie ( z tytułu ) z podziału zysku	2 457 147,98	452 728,08
	zwiększenie ( z tytułu )	0,00	50 000 000,00
b)	zmniejszenie ( z tytułu )	-50 000 000,00	0,00
6.2.	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>122 525 655,96</b>	<b>170 068 507,98</b>
7.	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-22 185 648,63</b>	<b>603 637,44</b>
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	3 276 197,30	603 637,44
	*korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	3 276 197,30	603 637,44
a)	zwiększenie ( z tytułu )	2 461 165,00	0,00
	*z podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
	* korekty wyniku z lat ubiegłych	2 461 165,00	0,00
b)	zmniejszenie ( z tytułu )	3 276 197,30	603 637,44
	*przekazanie na kapitał zapasowy	819 049,32	150 909,36
	*przekazanie na kapitał rezerwowy	2 457 147,98	452 728,08
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	<b>2 461 165,00</b>	<b>0,00</b>
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	22 185 648,63	0,00
	*korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	22 185 648,63	0,00
a)	zwiększenie ( z tyt. korekty lat poprzednich) pokrycie straty z kap.zapasowego	22 185 648,63	22 185 648,63
b)	zmniejszenie z podziału zysku	0,00	0,00
7.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-22 185 648,63
7.7.	Zysk ( strata ) z lat ubiegłych na koniec okresu	<b>2 461 165,00</b>	<b>-22 185 648,63</b>
8.	<b>Wynik netto</b>	<b>11 852 829,10</b>	<b>3 276 197,30</b>
a)	zysk netto	11 852 829,10	3 276 197,30
b)	strata netto	0,00	0,00
c)	odpisy z zysku	0,00	0,00
II.	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>556 004 948,75</b>	<b>541 690 954,65</b>
III.	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokryciu straty)</b>	Badano i sprawdzono	

Wałbrzych, dnia 12.02.2018

spółzadził:  
Główny Księgowy  
Halina Cebura

V-ce Prezes  
Michał Szukała

Podpis biegłego rewidenta  
V-ce Prezes Krzysztof Drynda  
Prezes Zarządu Maciej Badora

**RACHUNEK PRZEPLÝWÓW FINANSOWYCH**  
sporządzony na dzień 31.12.2017 r.  
(metoda pośrednia)

Lp	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31-12-2017	Stan na dzień 31-12-2016
<b>A</b>	<b>PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
I.	Zysk (strata) netto	11 852 829,10	3 276 197,30
II.	Korekty razem	10 833 878,68	11 171 584,98
1.	Amortyzacja	3 047 630,12	2 387 694,96
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-3 448 592,76	-2 837 706,20
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-118 457,57	310 345,17
5.	Zmiana stanu rezerw	468 229,64	4 225 458,72
6.	Zmiana stanu zapasów	4 467 550,03	-61 508 307,28
7.	Zmiana stanu należności i roszczeń	7 348 092,90	-5 576 966,95
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i pożyczek	-1 681 126,79	-6 796 243,61
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-751 007,04	-3 899 154,97
10.	Inne korekty	1 501 560,15	84 866 465,14
III.	<b>Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>22 686 707,78</b>	<b>14 447 782,28</b>
<b>B.</b>	<b>PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
I.	<b>Wpływy</b>	<b>16 243 630,43</b>	<b>6 664 601,90</b>
1.	Zbycie wart.niematerialnych i prawnych i rzeczowych aktywów tr.	10 311 666,66	1 349 536,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wart.niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	3 459 963,77	3 776 065,90
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	3 459 963,77	3 776 065,90
	zbycie aktywów finansowych	66 991,87	0,00
	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	61 120,00
	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 846 426,59	2 780 045,90
	inne wpływy z aktywów finansowych	546 545,31	934 900,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	2 472 000,00	1 539 000,00
II.	<b>Wydatki</b>	<b>2 534 139,62</b>	<b>62 173 186,38</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 534 139,62	62 173 186,38
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	<b>Przeplýwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>13 709 490,81</b>	<b>-55 508 584,48</b>
<b>C.</b>	<b>PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
I.	<b>Wpływy</b>	<b>602 166,17</b>	<b>69 544 864,64</b>
1.	Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	69 000 000,00
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	602 166,17	544 864,64
II.	<b>Wydatki</b>	<b>0,00</b>	<b>35 179,62</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Splaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	35 179,62
8.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	<b>Przeplýwy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>602 166,17</b>	<b>69 509 685,02</b>
D.	<b>PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE NETTO, (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>36 998 364,76</b>	<b>28 448 882,82</b>
E.	<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:</b>	<b>36 998 364,76</b>	<b>28 448 882,82</b>
	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu innych korekt	392 938,38	265 280,12
F.	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>163 831 753,77</b>	<b>135 382 870,95</b>
G.	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)</b>	<b>200 830 118,53</b>	<b>163 831 753,77</b>
	w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	3 056,24

Wałbrzych, dnia 12.02.2018

sporządził:  
Główny Księgowy

Halina Cebula

V-ce Prezes  
Krzysztof Drynda

V-ce Prezes  
Michał Szukała

Prezes Zarządu  
Maciej Badora



## DODATKOWE INFORMACJE I WYJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO za 2017 rok.

### Punkt 1

1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, inwestycji należności długoterminowych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stany tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia przedstawia **Tabela nr 1**.

2) Wartość gruntów użytkowanych wieczyście.

#### ***Użytkowanie wieczyste działki w Świebodzicach, ul. Świdnicka***

Tytuł	Stan na 31/12/2016	Stan na 31/12/2017
Powierzchnia w m <sup>2</sup>	5 061,38	5 061,38
Wartość w zł	14 565,92	14 565,92

3) Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

***Nie dotyczy.***

4) Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

***Nie dotyczy.***

5) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych przedstawia **Tabela nr 2**.

6) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

***Nie dotyczy. Spółka sporządza zestawienie zmian w kapitałach własnych.***

7) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy.

***Zysk netto za 2017 w wysokości 11.852.829,10 zł zostanie przeznaczony na :***

***1. w kwocie 2.963.207,27 zł na podwyższenie kapitału zapasowego***

***2. w kwocie 8.889.621,83 zł na podwyższenie kapitału rezerwowego.***

8) Stan rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeń, wykorzystania, rozwiązania i stanu końcowego.

Tytuł	Stan na 31/12/2016	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31/12/2017
Rezerwa na nagrody roczne za 2016 rok	205.458,72	55.618,24	128.411,70	132.665,26

Rezerwa na nagrody roczne za 2017 rok	0,00	541.023,10	0,00	541.023,10
Rezerwa na koszty nieuwzględnione w Biznes Planie DSAG	4.020.000,00	0,00	0,00	4.020.000,00
<b>RAZEM</b>	<b>4.225.458,72</b>	<b>596.641,34</b>	<b>128.411,70</b>	<b>4.693.688,36</b>

- 9) Odpisy aktualizujące wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Tytuł	Stan na 31/12/2016	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31/12/2017
Odpisy aktualizujące należności	1.035.424,46	103.390,26	174.993,09	963.821,63

- 10) Zobowiązania długoterminowe według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty.

**Nie dotyczy.**

- 11) Istotne pozycje czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 31/12/2016	Stan na 31/12/2017
Netia- przyłącze telekomunikacyjne	7.268,00	3.476,00
Prenumeraty	1.409,11	2.660,83
Ubezpieczenie aut służbowych	10.415,80	11.285,18
Ubezpieczenie majątku	12.910,73	14.049,41
Licencja na dostęp do zbioru przepisów „Legalis”	14.971,70	12.076,53
Sage Symfopakiet	492,32	3.025,00
Inne	595,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>48.062,66</b>	<b>46.572,93</b>

Przychody przyszłych okresów	Stan na 31/12/2016	Stan na 31/12/2017
Framo – marża od przedmiot leasingu	1.252.114,91	972.989,64
Ilpea – marża od przedmiotu leasingu	1.794.772,06	1.321.400,56
<b>Razem</b>	<b>3.046.886,97</b>	<b>2.294.390,20</b>

Informacja dot. leasingu u finansującego	Framo 31.12.2017	Ilpea 31.12.2017	Razem 31.12.2017
1. Dla leasingu finansowego łączna kwota inwestycji leasingowej dla każdego z okresów	5.381.214,26	11.306.297,13	16.687.511,39
- do roku,	841.393,13	2.212.205,20	3.053.598,33
- powyżej roku	4.539.821,13	9.094.091,93	13.633.913,06

2. Niezrealizowane przychody z leasingu finansowego	972.898,64	1.321.400,56	2.294.390,20
3. Dla leasingu finansowego niegwarantowane wartości końcowe przypadające finansującemu.	0,00	0,00	0,00

12) Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki.

**Nie występują.**

13) Zobowiązania warunkowe.

Udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe - **Nie występują**

## Punkt 2

1) Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Struktura rzeczowa głównych pozycji przychodów netto ze sprzedaży	Wartość przychodów
Przychody ze sprzedaży – opłaty administracyjne	15.511.195,69
Przychody ze sprzedaży – prowizje	699.465,86
Przychody ze sprzedaży – czynsze i opłaty	6.174.171,37
Przychody ze sprzedaży nieruchomości gruntowych	8.855.605,00
Przychody ze sprzedaży – specyfikacje	430.600,00
Inne przychody ze sprzedaży, w tym:	707.237,54
<b>Przychody netto ze sprzedaży ogółem</b>	<b>32.378.275,46</b>

Struktura terytorialna przychodów netto ze sprzedaży	Udział przychodów
Kraj	100,00%
Eksport	0,00%

2) Odpisy aktualizujące środki trwałe

**Nie występują.**

3) Odpisy aktualizujące zapasy

**Nie występują.**

4) Przychody, koszty i wyniki działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

**Nie występują.**

5) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od zysku brutto przedstawia **Tabela nr 3.**

6) Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych

- **Spółka nie wytwarza produktów na własne potrzeby,**

- **Rachunek zysków sporządzany jest w wariancie porównawczym – koszty rodzajowe przedstawione są w rachunku zysków i strat.**

7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby

**Środki trwałe wytworzone na własne potrzeby – nie występują**

- 8) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe (inwestycje w nieruchomości)

Tytuł	Stan na 31/12/2016	Stan na 31/12/2017
Środki trwałe w budowie	698.753,18	2.038.700,00

W roku 2017 poniesione zostały nakłady w wysokości 2.534.139,62zł. Spółka w 2017 roku zakończyła realizację zadań na ogólną kwotę 688.446,00zł. Spółka przeznaczyła w 2017 roku kwotę 1.721.313,42zł na budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej na terenie DSAG, podstrefy w Skarbimierzu oraz hal w Bolesławcu, Wałbrzychu, Dzierżoniowie oraz Chociczy Małej.

W roku 2018 Spółka planuje dalsze inwestycje w infrastrukturę techniczną terenów DSAG na łączną kwotę 23,6 mln. Planowane jest także rozpoczęcie budowy hali pod wynajem w kwocie 30,5 mln. Poza tym Spółka planuje także zakup nieruchomości gruntowych na kwotę 50mln.

- 9) Zyski i straty nadzwyczajne, z podziałem na losowe i pozostałe.  
**Nie występują.**

## Punkt 2a

Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.

**Nie dotyczy.**

## Punkt 3

Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

- **Dane dotyczące struktury przedstawia rachunek przepływów pieniężnych**
- **Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.**

Na przestrzeni 2017 roku zmiana stanu środków pieniężnych wyniosła 36.998.364,76zł. Spółka na działalności:

- operacyjnej osiągnęła przepływy pieniężne netto na poziomie 22.686.707,78zł,
- inwestycyjnej osiągnęła przepływy pieniężne netto na poziomie 13.709.490,81zł
- finansowej osiągnęła przepływy pieniężne netto na poziomie 602.166,17zł

W przepływach środków pieniężnych z działalności operacyjnej pozycja :

- „odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)” na kwotę -3.448.592,76zł dotyczy uzyskanych odsetek od lokat (2.846.426,59zł) oraz odsetki od leasingu (602.166,17zł);
- „inne korekty” dotyczą m.in. aktualizacji papierów wartościowych(-228.075,51zł), stratę na przymusowym wykupie akcji Rovesse (-218.972,69zł), odsetki nienotyfikowane (-392.938,38zł), niezapłacone odsetki od sprzedaży w ratach sprzedanych środków trwałych w Dzierżoniowie (-99.724,17zł) oraz podatku dochodowego od osób prawnych za 2008 rok i jego odniesienie na wynik lat ubiegłych (2.461.165zł) oraz pozostałe zdarzenia (5.105,90zł).

## Punkt 4

- 1) Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Spółkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy.  
**Umowy tego typu nie występują.**

- 2) Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

**Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.**

- 3) Informacja o zatrudnieniu w 2017 roku, z podziałem na grupy zawodowe.

Grupa zawodowa	Zatrudnienie
Pracownicy ogółem – przeciętne zatrudnienie (w osobach)	37,7
<b>Pracownicy wg grup – stan na 31.12.2017</b>	
Zarząd	3
Kierownicy	6
Specjaliści ds. ekonomicznych, zarządzania i marketingu	25
Specjaliści z dziedziny prawa	4
Pracownicy biurowi, sekretariat	4
Pracownicy usługowi	0
Robotnicy i pokrewni	0

- 4) Wynagrodzenia wypłacone lub należne za 2017 rok osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki.

Grupa	Wynagrodzenie brutto w zł
Zarząd Spółki i Rada Nadzorcza Spółki łącznie	1.402.159,55

- 5) Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych, ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

**Nie występują.**

## Punkt 5

- 1) Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

W dniu 14 grudnia 2017 roku odbyło się posiedzenie NSA w sprawie podatku dochodowego od osób prawnych za 2008 rok. Niestety rozstrzygnięcie było niekorzystne dla Spółki w zakresie kwoty 360.335,00zł będącej różnicą pomiędzy złożoną przez Spółkę korektą a wynikiem kontroli DUS. W związku z powyższym konieczne było wprowadzenie do ksiąg różnicy wynikającej z decyzji DUS oraz dokonany przez Spółkę korektami zmniejszającymi wysokość podatku i skorygowanie „in plus” wysokość wyniku finansowego dotyczącego 2008 roku.

- 2) Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.

**Nie wystąpiły.**

- 3) Dokonane w roku obrotowym zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.

**Nie wystąpiły.**

- 4) Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

**Nie dotyczy.**

- 5) Wynagrodzenie biegłego rewidenta należne za badanie sprawozdania finansowego za 2017 rok ;

**Wynagrodzenie biegłego rewidenta należne za badanie**

- sprawozdania finansowego Spółki wynosi 9.500,00 zł netto + Vat,
- skonsolidowanego sprawozdania finansowego wynosi 5.000,00 zł netto + Vat,
- sprawozdania o stanie wykorzystania środków MSP w związku z realizacją inwestycji uzbrojenia DSAG wynosi 7.700,00 zł netto + Vat.

## Punkt 6

- 1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

**Nie dotyczy.**

- 2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi w 2017 roku.

**Nie dotyczy.**

- 3) Wykaz spółek, w których spółka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki

Spółka	Udziały w kapitale w %	Udziały w liczbie głosów w %
Invest-Park Development sp. z o. o. w Wałbrzychu	87,98	87,98
Dolnośląski Park Innowacji i Nauki S.A. we Wrocławiu	35,68	35,68

- 4) Informacje dotyczące jednostki, o ile nie sporządza ona sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnień i wyłączeń.

**Nie dotyczy.**

- 5) a) Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, jeśli spółka wchodzi w jej skład jako spółka zależna

b) Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, należącej jednocześnie do grupy kapitałowej, której mowa w lit a)

**Nie dotyczy.**

## Punkt 7

Informacje w przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia lub łączenia udziałów.

**Nie dotyczy.**

### Punkt 8

Informacja w przypadku występowania niepewności, co do możliwości kontynuowania działalności.

**Nie występuje niepewność, co do dalszych możliwości kontynuowania działalności spółki.**

### Punkt 9

Ujawnienie informacji, gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

**Nie występują takie informacje.**

Wałbrzych, 12.02.2018 r.

Sporządził :

Główny Księgowy

.....  
Halina Cebula

Zarząd :

V-ce Prezes

.....  
Krzysztof Drynda

V-ce Prezes

.....  
Michał Szukała

Prezes

.....  
Maciej Badora

Badań Sprawozdania

30-03-2018

Podpis biegłego rewidenta

Zestawienie zbiorcze AKTYWÓW TRWAŁYCH za 2017r.

	Nazwa	Brutto na 31.12.2016	Zwiększenie	Zmniejszenie	Brutto na 31.12.2017	Umorzenie 31.12.2016	Amortyzacja 2017r	Zmniejszenie	Umorzenie 31.12.2017	Netto 31.12.2016	Netto 31.12.2017
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>192 414 778,94</b>	<b>3 805 613,86</b>	<b>11 063 137,22</b>	<b>185 157 255,58</b>	<b>11 574 076,79</b>	<b>3 047 630,12</b>	<b>468 654,66</b>	<b>17 220 888,22</b>	<b>180 840 702,15</b>	<b>167 936 367,36</b>
A.I	Wartości niem. i praw.	155 049,76	97 456,36	1 690,00	250 816,12	112 884,19	32 963,15	1 690,00	144 157,34	42 165,57	106 658,78
<b>A.II</b>	<b>RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>96 586 220,15</b>	<b>3 708 157,50</b>	<b>10 817 997,22</b>	<b>89 476 380,43</b>	<b>10 467 621,92</b>	<b>3 014 666,97</b>	<b>238 889,15</b>	<b>13 245 089,74</b>	<b>86 118 598,23</b>	<b>76 231 290,69</b>
1	Srodki trwałe	95 887 466,97	1 174 017,88	9 623 804,42	87 437 680,43	10 467 621,92	3 014 666,97	237 199,15	13 245 089,74	85 419 845,05	74 192 590,69
a)	Grunty	8 339 514,59	71 281,44	1 135 667,14	7 275 128,89	53 344,00	0,00	0,00	53 344,00	8 286 170,59	7 221 784,89
b)	Budynki, budowle, obiekty inż. - gr. I-III	78 993 119,65	666 136,00	7 747 518,28	71 911 737,37	6 161 002,94	2 198 391,82	159 199,20	8 200 195,56	72 832 116,71	63 711 541,81
c)	Maszyny in urz.udz.tech - gr.IV-VI	5 431 120,32	410 154,53	736 219,00	5 105 055,85	1 637 426,94	579 831,67	75 799,95	2 141 458,66	3 793 693,38	2 963 597,19
d)	Sr. Transport. - gr. VII	890 519,73	0,00	0,00	890 519,73	642 720,08	130 980,04	0,00	773 700,12	247 799,65	116 819,61
e)	Narzędzia - gr. VIII	2 233 192,68	26 445,91	4 400,00	2 255 238,59	1 973 127,96	105 463,44	2 200,00	2 076 391,40	260 064,72	178 847,19
2	Srodki trwałe w budowie	698 753,18	2 534 139,62	1 194 192,80	2 038 700,00	0,00	0,00		0,00	698 753,18	2 038 700,00
3	Zaliczki na środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
<b>A.III</b>	<b>NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>243 450,00</b>	<b>0,00</b>	<b>243 450,00</b>	<b>0,00</b>					<b>243 450,00</b>	<b>0,00</b>
	jednostki powiązane	0,00	0,00	0,00	0,00					0,00	0,00
	pozostałe jednostki	243 450,00	0,00	243 450,00	0,00					243 450,00	0,00
<b>A.IV</b>	<b>INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>95 430 059,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>95 430 059,03</b>	<b>993 570,68</b>	<b>0,00</b>	<b>228 075,51</b>	<b>3 831 641,14</b>	<b>94 436 488,35</b>	<b>91 598 417,89</b>
3 a)	jednostki powiązane	65 890 000,00		0,00	65 890 000,00					65 890 000,00	65 890 000,00
	udziały lub akcje	65 890 000,00			65 890 000,00					65 890 000,00	65 890 000,00
	udzielone pożyczki	0,00			0,00					0,00	0,00
	jednostki, w których posiada										
b)	zaangażowanie w kapitale	9 840 000,00			9 840 000,00					9 840 000,00	9 840 000,00
	udziały i akcje	9 840 000,00			9 840 000,00					9 840 000,00	9 840 000,00
c)	Jednostki pozostałe	19 700 059,03	0,00	0,00	19 700 059,03	993 570,68		228 075,51	3 831 641,14	18 706 488,35	15 868 417,89
	udziały lub akcje	0,00			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	udzielone pożyczki	0,00			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	inne długoterminowe aktywa	19 700 059,03			19 700 059,03	993 570,68		228 075,51	3 831 641,14	18 706 488,35	15 868 417,89
	odsutki nienotyfik. od lokat długoterminowe	0,00			0,00	0,00				0,00	0,00
	inne inwestycje długoterminowe	0,00			0,00	0,00				0,00	0,00
<b>A.V</b>	<b>DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



tabela nr 2

**LISTA WSPÓLNIKÓW  
WAŁBRZYSKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ "INVEST-PARK" SPÓŁKA Z O.O.**

Lp.	Wspólnicy	Rodzaj wkładu	Udziały [ zł ]	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym [ % ]	Uprzywilejowanie udziałów	Liczba głosów	Przysługujące głosy
1)	Skarb Państwa	wkład pieniężny + aport	24 850 000	2 485	6,10	5	12 425	16,579
		aport	9 460 000	946	2,32	3	2838	3,787
		akcje	11 570 000	1 157	2,84	3	3471	4,632
		udziały od AM Reliquum	150 000	15	0,04	1	15	0,020
		udziały od ANR	129 500 000	12 950	31,79	1	12 950	17,280
		wkład pieniężny (WSAG)	50 000 000	5 000	12,27	3	15 000	20,015
		wkład pieniężny (DSAG)	50 000 000	5 000	12,27	3	15 000	20,015
		<b>x</b>	<b>275 530 000</b>	<b>27 553</b>	<b>67,63</b>	<b>x</b>	<b>61 699</b>	<b>82,328</b>
2)	Gmina Wałbrzych	wkład pieniężny	100 000	10	0,02	2	20	0,027
		aport	900 000	90	0,22	2	180	0,240
		aport	2 920 000	292	0,72	1	292	0,390
3)	Gmina M. Kłodzko	<b>x</b>	<b>3 920 000</b>	<b>392</b>	<b>0,96</b>	<b>x</b>	<b>492</b>	<b>0,656</b>
4)	Gmina Dzierżoniów	aport	1 000 000	100	0,25	1	100	0,133
		wkład pieniężny	220 000	22	0,05	1	22	0,029
		aport	6 350 000	635	1,56	1	635	0,847
5)	Gmina Nowa Ruda	<b>x</b>	<b>6 570 000</b>	<b>657</b>	<b>1,61</b>	<b>x</b>	<b>657</b>	<b>0,877</b>
		aport	1 510 000	151	0,37	1	151	0,201
		aport	82 710 000	8 271	20,30	1	8 271	11,036
		wkład pieniężny	1 000 000	100	0,25	1	100	0,133
		wkład pieniężny	1 000 000	100	0,25	1	100	0,133
		wkład pieniężny	10 200 000	1 020	2,50	1	1 020	1,361
		aport	1 640 000	164	0,40	1	164	0,219
		aport	4 830 000	483	1,19	1	483	0,644
		wkład pieniężny	30 000	3	0,01	1	3	0,004
		aport	10 710 000	1 071	2,63	1	1 071	1,429
14)	Gmina Miasto Świdnica	aport	1 650 000	165	0,41	1	165	0,220
		aport	1 710 000	171	0,42	1	171	0,228
16)	Gmina Strzelin	aport	100 000	10	0,02	1	10	0,013
17)	Województwo Wielkopolskie	aport	2 860 000	286	0,70	1	286	0,382
	SRK S.A. - udziały umorzone z czystego zysku	wkład pieniężny + aport	420 000	42	0,10	1	0	0,000
		<b>R A Z E M</b>	<b>407 390 000</b>	<b>40 739</b>	<b>100,00</b>	<b>x</b>	<b>74 943</b>	<b>100,000</b>

**WYJAŚNIENIE RÓŻNICY POMIĘDZY ZYSKIEM BILANSOWYM  
A PODSTAWĄ OPODATKOWANIA**

<b>Wydatki niestanowiące kosztów uzyskania przychodu</b>		
1	Koszty reprezentacji	321 940,57
2	Amortyzacja od środków trwałych NKUP	1 187 664,20
3	Koszty odsetek, k. egzekucyj. od zobowiązań publicznoprawnych	1 191,79
4	Składki członkowskie organizacji, do których przynależność jest nieobowiązkowa	17 140,00
5	Odpis aktualizujący należności	103 390,26
6	Wynagrodzenie dotyczące XII 2017 r. wypłacone w I 2018r. wraz z ZUS, FP, FGŚP	15 986,14
7	Kontrakty menadżerskie za XII 2017 wypłacone w I 2018	108 098,26
8	Koszty obsługi Rady Nadzorczej	11 920,17
9	Darowizny	75 500,00
10	PFRON	25 295,00
11	Opłaty notarialne związane z podwyższeniem kapitału	143 943,00
12	pozostałe - umowy zlecenia Aktywni	18 135,27
13	wart. przedmiotu leasingu (raty kapitałowe Framo, Ilpea)	2 416 557,00
14	rezerwy	596 641,34
15	Wydatki przeznaczone na cele rozwoju SSE wolne od podatku w latach poprzednich	11 292 931,03
16	Pozostałe	49 773,52
<b>Razem</b>		<b>16 386 107,55</b>

<b>Wydatki włączone do kosztów uzyskania przychodu</b>		
1	Wynagrodzenie dotyczące XII 2016 r. wypłacone w I 2017r. wraz z ZUS, FP, FGŚP	10 498,02
2	Kontrakty menadżerskie za XII 2016 wypłacone w I 2017	48 442,72
3	amortyzacja podatkowa (statystyczna) od przedmiotu leasingu (Framo, Ilpea)	525 233,88
<b>Razem</b>		<b>584 174,62</b>

<b>Przychody wyłączone z opodatkowania</b>		
1	Niezrealizowane przychody z tytułu odsetek od lokat bankowych (nienotyfikowane)	279 133,51
2	Niezrealizowane przychody z tytułu odsetek od pożyczek, sprzedaży w ratach	99 724,17
3	Rozwiązane rezerwy (nagrody roczne)	128 411,70
4	Odpis aktualizujący wartość inwestycji niefinansowych	228 075,51
5	Rozwiązanie odpisu aktualizującego należności	174 993,09
<b>Razem</b>		<b>910 337,98</b>

<b>Przychody włączone do opodatkowania</b>		
1	Zrealizowane przychody z tytułu odsetek od lokat bankowych	113 804,87
2	Zrealizowane przychody z tytułu odsetek od pożyczek	1 471,00
<b>Razem</b>		<b>115 275,87</b>

<b>Zysk brutto za okres 01-12.2017</b>		<b>17 447 139,10</b>
Przychody wyłączone z opodatkowania		910 337,98
Przychody włączone do opodatkowania		115 275,87
Wydatki niestanowiące kosztów uzyskania przychodu		16 386 107,55
Wydatki włączone do kosztów uzyskania przychodu		584 174,62
rozliczenie straty z 2014 roku (-5 527 224,85), 50%= 2 763 612,42		2 763 612,42
Wydatki przeznaczone na cele rozwoju SSE wolne od podatku		246 662,82
<b>Dochód do opodatkowania</b>		<b>29 443 734,68</b>
<b>Dochód do opodatkowania (po zaokrągleniu)</b>		<b>29 443 735</b>
<b>Podatek za 01-12.2017 (po zaokrągleniu)</b>		<b>5 594 310</b>