

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
WAŁBRZYSKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ
„INVEST-PARK” SPÓŁKA Z O.O.
ZA 2016 ROK**



Wałbrzych, 01.03.2017 r.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2016

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.

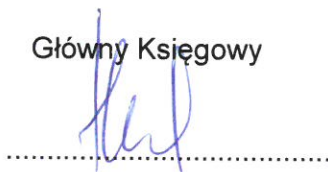
3. Załączone sprawozdanie finansowe obejmuje rok obrotowy za okres od 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r.
4. Sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem jednostkowym, nie występują jednostki samodzielnie się bilansujące.
5. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej. 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, 01.03.2017 r.

Sporządził :

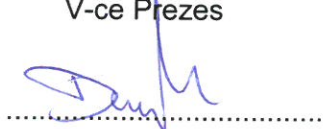
Główny Księgowy



Halina Cebula

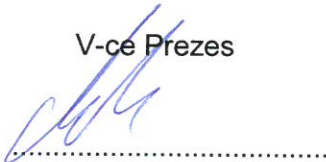
Zarząd :

V-ce Prezes



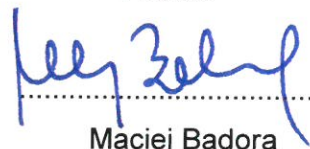
Krzysztof Drynda

V-ce Prezes



Michał Szukała

Prezes



Maciej Badora

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2016 r.

AKTYWA		Stan na dzień 31-12-2016	Stan na dzień 31-12-2015	PASywa		Stan na dzień 31-12-2016	Stan na dzień 31-12-2015
A.	Aktywa trwałe	180 840 702,15	153 054 149,58	A.	Kapitał (fundusz) własny	541 690 954,65	408 881 405,98
I.	Wartości niematerialne i prawne	42 165,57	38 852,03	I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	357 390 000,00	255 680 000,00
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	33 141 898,00	32 961 988,64
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	42 165,57	38 852,03	III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	(1)	z tytułu aktualizacji wart. godziwej	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	86 118 598,23	68 047 029,19	IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	170 068 507,98	119 615 779,90
1.	Środki trwałe	85 419 845,05	48 418 382,86	(1)	tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	170 068 507,98	119 615 779,90
a)	grunty (w tym prawo wieczystego użytku gruntów)	8 286 170,59	1 394 331,68	(2)	na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	72 832 116,71	43 268 528,84	V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-22 185 648,63	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	3 793 693,38	2 991 393,95	VI.	Zysk (strata) netto	3 276 197,30	603 637,44
d)	środki transportu	247 799,65	427 191,84	VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotu (wielkość ujemna)	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	260 064,72	336 936,55	B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	12 064 935,98	18 522 226,94
2.	Środki trwałe w budowie	698 753,18	19 628 646,33	1.	Rezerwy na zobowiązania	4 225 458,72	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	I.	Rezerwa z tytułu odroczonego pod. dochodowego	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	243 450,00	730 350,00	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	243 450,00	730 350,00	3.	Pozostałe rezerwy	4 225 458,72	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	94 436 488,35	84 237 918,36	(1)	długoterminowe	0,00	0,00
1.	Nieruchomości	0,00	0,00	(2)	krótkoterminowe	4 225 458,72	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	94 436 488,35	84 237 918,36	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	65 890 000,00	65 890 000,00	2.	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	3.	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	III.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 792 590,29	11 588 833,90
(3)	udzielone pożyczki	0,00	0,00	1.	Wobec jednostek powiązanych	2 271 870,42	8 870 473,84
(4)	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 271 870,42	8 870 473,84
c)	w pozostałych jednostkach	18 706 488,35	8 507 918,36	(1)	do 12 miesięcy	2 271 870,42	8 870 473,84
(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	18 706 488,35	8 507 918,36	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
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	(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	2 520 719,87	2 713 052,15
B.	Aktywa obrotowe	372 915 188,48	274 349 483,34	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
I.	Zapasy	188 246 897,30	126 738 590,02	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wart.	0,00	0,00
1.	Materiały	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	36 939,08
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 205 854,19	2 467 372,34
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00	(1)	do 12 miesięcy	1 205 854,19	2 467 372,34
4.	Towary	188 246 897,30	126 738 590,02	(2)	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00	e)	zaliczki otrzymane na dostawy	94 887,60	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	17 563 129,29	11 499 262,34	f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
1.	Należności od jednostek powiązanych	1 126,82	934 900,00	g)	z tyt. podatków, cel. ubezpieczeń i in. świadczeń	541 599,77	180 116,21
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 126,82	934 900,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	37 980,11	5 087,05
(1)	do 12 miesięcy	1 126,82	934 900,00	i)	inne	640 398,20	23 637,47
(2)	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	4.	Fundusze specjalne	0,00	5 307,91
b)	inne	0,00	0,00	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	3 046 886,97	6 933 393,04
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	3 046 886,97	6 933 393,04
(1)	do 12 miesięcy	0,00	0,00	(1)	długoterminowe	2 306 937,84	6 609 400,91
(2)	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	(2)	krótkoterminowe	739 949,13	323 992,13
b)	inne	0,00	0,00				
3.	Należności od pozostałych jednostek	17 562 002,47	10 564 362,34				
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	13 880 678,68	2 581 258,15				
(1)	do 12 miesięcy	13 880 678,68	2 581 258,15				
(2)	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00				
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel. ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 139 900,54	7 897 609,19				
c)	inne	541 423,25	85 495,00				
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00				
III.	Inwestycje krótkoterminowe	167 057 099,23	136 076 217,22				
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	167 057 099,23	136 076 217,22				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	20 000,00				
(3)	udzielone pożyczki	0,00	20 000,00				
b)	w pozostałych jednostkach	3 225 345,46	673 346,27				
(2)	inne papiery wartościowe	68 839,33	33 092,68				
(3)	udzielone pożyczki	0,00	41 120,00				
(4)	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	3 156 506,13	599 133,59				
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	163 831 753,77	135 382 870,95				
(1)	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 999 440,65	497 397,52				
(2)	inne środki pieniężne	154 832 313,12	134 885 473,43				
(3)	inne aktywa pieniężne	0,00	0,00				
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00				
IV.	Krótkoterm.rozl. międzyokresowe	48 062,66	35 413,76				
c.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00				
d.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00				
	AKTYWA RAZEM	553 755 890,63	427 403 632,92		PASywa RAZEM	553 755 890,63	427 403 632,92

Wałbrzych, dnia 01.03.2017

sporządził: Główny Księgowy
Halina Cebula

V-ce Prezes
Krzysztof Brynda

V-ce Prezes
Michał Szukała

Prezes Zarządu
Maciej Badora

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy)

sporządzony za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

Lp	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31-12-2016	Stan na dzień 31-12-2015
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	61 664 187,39	30 983 695,32
	od jednostek powiązanych	93 497,38	124 506,79
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	34 317 080,91	21 269 471,02
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie wartość dodatnia, zmniejszenie wartość ujemna)	13 271,17	-29 436,70
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	27 333 835,31	9 743 661,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	62 596 681,32	21 027 111,41
I.	Amortyzacja	2 387 694,96	2 099 558,62
II.	Zużycie materiałów i energii	1 517 452,71	1 433 481,11
III.	Usługi obce	13 034 720,74	2 565 111,38
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	2 218 674,09	865 869,32
	podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	5 020 455,42	5 578 773,06
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	919 313,18	693 515,05
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	687 765,95	1 654 842,39
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	36 810 604,27	6 135 960,48
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-932 493,93	9 956 583,91
D.	Pozostałe przychody operacyjne	8 173 283,63	1 188 760,17
I.	Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	790 019,73
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	8 173 283,63	398 740,44
E.	Pozostałe koszty operacyjne	6 954 276,56	12 690 703,00
I.	Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	310 345,17	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	6 643 931,39	12 690 703,00
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	286 513,14	-1 545 358,92
G.	Przychody finansowe	2 992 854,32	3 725 265,25
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	2 881 714,43	3 409 096,10
1.	od jednostek powiązanych	0,00	27 214,06
III.	Zysk z tyt. rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	111 139,89	309 700,42
V.	Inne	0,00	6 468,73
H.	Koszty finansowe	3 170,16	1 576 268,89
I.	Odsetki, w tym:	1 841,01	1 218 552,57
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	357 111,77
IV.	Inne	1 329,15	604,55
I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	3 276 197,30	603 637,44
J.	Podatek dochodowy	0,00	0,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L.	Zysk (strata) netto (I-J-K)	3 276 197,30	603 637,44

Wałbrzych, dnia 01.03.2017

sporządził:

Główny Księgowy

Halina Cebula

V-ce Prezes

Krzysztof Drynda

V-ce Prezes

Michał Szukała

Prezes Zarządu


Maciej Badora

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

sporządzone na dzień 31.12.2016 r.

Lp	Wyszczególnienie	Stan na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	408 881 405,98	403 247 768,54
	korekty błędów podstawowych	-22 185 648,63	0,00
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	386 695 757,35	403 247 768,54
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	255 680 000,00	226 150 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	101 710 000,00	29 530 000,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	101 710 000,00	29 530 000,00
	*wydania udziałów (emisji akcji)	101 710 000,00	29 530 000,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	*przeniesienie na kapitał-zyski z lat ubiegłych	0,00	0,00
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	357 390 000,00	255 680 000,00
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)	zmniejszenia (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.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	32 981 988,64	38 509 213,49
4.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	159 909,36	-5 527 224,85
a)	zwiększenie (z tytułu)	159 909,36	0,00
	*z podziału zysku (ustawowo)	150 909,36	
	*podwyższenie kapitału aport- agio	9 000,00	
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	-5 527 224,85
	*pokrycia straty	0,00	-5 527 224,85
4.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	33 141 898,00	32 981 988,64
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
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.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	119 615 779,90	144 115 779,90
6.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	50 452 728,08	-24 500 000,00
a)	zwiększenie (z tytułu) z podziału zysku	452 728,08	0,00
	zwiększenie (z tytułu)	50 000 000,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	-24 500 000,00
6.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	170 068 507,98	119 615 779,90
7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	603 637,44	-5 527 224,85
7.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	603 637,44	0,00
	*korekty błędów podstawowych		0,00
7.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	603 637,44	-5 527 224,85
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	*z podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
	* korekty wyniku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	603 637,44	0,00
	*przekazanie na kapitał zapasowy	150 909,36	0,00
	*przekazanie na kapitał rezerwowy	452 728,08	0,00
7.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-5 527 224,85
	*korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
7.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-5 527 224,85
a)	zwiększenie (z tyt. korekty lat poprzednich) pokrycie straty z kap.zapasowego	22 185 648,63	5 527 224,85
b)	zmniejszenie z podziału zysku	0,00	0,00
7.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-22 185 648,63	0,00
7.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-22 185 648,63	0,00
8.	Wynik netto	3 276 197,30	603 637,44
a)	zysk netto	3 276 197,30	603 637,44
b)	strata netto	0,00	0,00
c)	odpisy z zysku	0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	541 690 954,65	408 881 405,98
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokryciu straty)		

Wałbrzych, dnia 01.03.2017

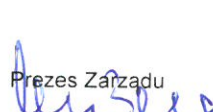
sporządził:
Główny Księgowy

Halina Cebula

V-ce Prezes

Michał Szukała

V-ce Prezes

Krzysztof Drynda

Prezes Zarządu

Maciej Badora

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW FINANSOWYCH
sporządzony na dzień 31.12.2016 r.
(metoda pośrednia)

Lp	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31-12-2016	Stan na dzień 31-12-2015
A	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I.	Zysk (strata) netto	3 276 197,30	603 637,44
II.	Korekty razem		
1.	Amortyzacja	11 171 584,98	-25 889 084,70
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	2 387 694,96	2 099 558,62
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 837 706,20	-3 732 258,47
5.	Zmiana stanu rezerw	310 345,17	-790 019,73
6.	Zmiana stanu zapasów	4 225 458,72	0,00
7.	Zmiana stanu należności i roszczeń	-61 508 307,28	-28 495 494,04
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem kredytów i pożyczek	-5 576 966,95	-6 991 818,84
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-6 796 243,61	5 443 101,26
10.	Inne korekty	-3 899 154,97	6 902 388,74
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 447 782,28	-25 285 447,26
B.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I.	Wpływy	6 664 601,90	12 507 163,84
1.	Zbycie wart.niematerialnych i prawnych i rzeczowych aktywów tr.	1 349 536,00	6 310 565,00
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wart.niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	3 776 065,90	6 196 598,84
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	27 214,06
	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	27 214,06
b)	w pozostałych jednostkach	3 776 065,90	6 169 384,78
	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	splata udzielonych pożyczek długoterminowych	61 120,00	883 930,00
	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 780 045,90	3 498 844,41
	inne wpływy z aktywów finansowych	934 900,00	1 786 610,37
4.	Inne wpływy inwestycyjne	1 539 000,00	0,00
II.	Wydatki	62 173 186,38	25 661 528,54
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	62 173 186,38	23 171 528,54
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	2 490 000,00
	nabycie aktywów finansowych	0,00	2 490 000,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-55 508 584,48	-13 154 364,70
C.	PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I.	Wpływy	69 544 864,64	5 030 000,00
1.	Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	69 000 000,00	5 030 000,00
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy finansowe	544 864,64	0,00
II.	Wydatki	35 179,62	34 771,08
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	35 179,62	30 624,03
8.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		4 147,05
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	69 509 685,02	4 995 228,92
D.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO, (A.III+/-B.III+/-C.III)	28 448 882,82	-33 444 583,04
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:		
	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu innych korekt	265 280,12	755 224,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	135 382 870,95	168 827 453,99
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D)	163 831 753,77	135 382 870,95
	w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	3 056,24	5 307,91

Wałbrzych, dnia 01.03.2017

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 2016 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 wieczysto.

Użytkowanie wieczyste działki w Świebodzicach, ul. Świdnicka

Tytuł	Stan na 31/12/2015	Stan na 31/12/2016
Powierzchnia w m ²	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 2016 w wysokości 3.276.197,30 zł zostanie przeznaczony na :

1. w kwocie 819.049,32 zł na podwyższenie kapitału zapasowego

2. w kwocie 2.457.147,98 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 31/12/2015	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31/12/2016
Rezerwa na nagrody roczne za 2016 rok	0,00	205.458,72	0,00	205.458,72
Rezerwa na koszty nieuwzględnione w Biznes Planie DSAG	0,00	4.020.000,00	0,00	4.020.000,00

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

Tytuł	Stan na 31/12/2015	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31/12/2016
Odpisy aktualizujące należności	1.429.361,82	253.136,63	647.073,99	1.035.424,46

- 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 31/12/2015	Stan na 31/12/2016
Netia- przyłącze telekomunikacyjne	11.060,00	7.268,00
Prenumeraty	2 711,43	1.409,11
Ubezpieczenie aut służbowych	9.390,58	10.415,80
Ubezpieczenie majątku	6.579,59	12.910,73
Licencja na dostęp do zbioru przepisów „Legalis”	2.484,05	14.971,70
Symfopakiet	482,67	492,32
Inne	221,39	595,00
Razem	35.413,76	48.062,66

Przychody przyszłych okresów	Stan na 31/12/2015	Stan na 31/12/2016
Framo – marża od przedmiot leasingu	1.565.548,45	1.252.114,91
Ilpea – marża od przedmiotu leasingu	0,00	1.794.772,06
Gmina Września – odszkodowania za nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy	5.347.723,59	0,00
Gmina Wałbrzych – spłata odszkodowania	20.121,00	0,00
Razem	6.933.393,04	3.046.886,97

Informacja dot. leasingu u finansującego	Framo 31.12.2016	Ilpea 31.12.2016	Razem 31.12.2016
1. Dla leasingu finansowego łączna kwota inwestycji leasingowej dla każdego z okresów	6.261.460,93	13.595.104,23	19.856.565,16
- do roku,	875.632,13	2.280.874,00	3.156.506,13
- powyżej roku	5.385.828,80	11.314.230,23	16.700.059,03
2. Niezrealizowane przychody z leasingu finansowego	1.252.114,91	1.794.772,06	3.046.886,97
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	15.704.513,14
Przychody ze sprzedaży – prowizje	1.343.495,13
Przychody ze sprzedaży – czynsze i opłaty	4.962.979,61
Przychody ze sprzedaży nieruchomości gruntowych	27.333.835,31
Przychody ze sprzedaży – specyfikacje	465.813,01
Inne przychody ze sprzedaży, w tym:	11.840.280,02
usługi budowlane	11.430.271,29
Przychody netto ze sprzedaży ogółem	61.650.916,22

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**.

Działając na podstawie otrzymanej przez Spółkę i na jej wniosek interpretacji indywidualnej Ministra Finansów ILPB/432-527/12-2/AO z dnia 11 marca 2013 roku oraz interpretacji indywidualnej z dnia 14 maja 2012 roku Nr ILPB3/423-33/12-4/MM w sprawie podatku dochodowego od osób prawnych w zakresie stosowania przepisów zwalniających z opodatkowania tym podatkiem podmiotu zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, W związku ze stratą podatkową Spółka rozpoznaje podatek dochodowy za rok 2016 w wysokości zerowej.

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 wariantcie 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 31/12/2015	Stan na 31/12/2016
Środki trwałe w budowie	19.628.646,33	698.753,18

W roku 2016 poniesione zostały nakłady w wysokości 62.173.186,38zł. Spółka w 2016 roku zakończyła realizację kolejnych 3 hal w Dzierżoniowie, w Chociczy Małej i w Twardogórze przeznaczonych pod wynajem na ogólną kwotę 32.214.516,44zł. Spółka przeznaczyła także w 2016 roku kwotę 6.920.234,68zł na budowę infrastrukturę techniczną – parkingi na terenie WSAG.

W 2016 roku Spółka zrealizowała inwestycje w infrastrukturę techniczną terenu (makroniwelacja) w Jaworze na obszarze DSAG na kwotę 36.329.500,00zł. W roku 2017 Spółka planuje dalsze inwestycje w infrastrukturę techniczną terenów (tereny z wyłączeniem DSAG S-3 Jawor) na łączną kwotę 6,7 mln oraz terenów dot. DSAG S-3 na kwotę 10,5mln. Planowane jest także rozpoczęcie budowy hali pod wynajem w kwocie 8 mln. Poza tym Spółka planuje także zakup nieruchomości gruntowych na kwotę 25mln.

- 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 2016 roku zmiana stanu środków pieniężnych wyniosła 28.448.882,82zł w stosunku do roku 2015.

Spółka na działalności:

- operacyjnej osiągnęła przepływy pieniężne netto na poziomie 14.447.782,28zł,
- inwestycyjnej osiągnęła przepływy pieniężne netto na poziomie -55.508.584,48zł
- finansowej osiągnęła przepływy pieniężne netto na poziomie 69.509.685,02zł

W przepływach środków pieniężnych z działalności operacyjnej pozycja :

- „odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)” na kwotę -2.837.706,20zł dotyczy zapłaconych odsetek od udzielonych pożyczek (2.739,47zł), uzyskanych odsetek od lokat (2.290.102,02zł) oraz odsetki od leasingu (544.864zł);
- „inne korekty” dotyczą m.in. zmiany stanu poz. inwestycji długoterminowych (kwota 10.198.569,99zł), wpłat na podwyższenie kapitału (kwota 69.000.000,00zł), odszkodowanie dot. wywłaszczenia działek na terenie WSAG otrzymane w 2015r (kwota 5.347.723,59zł) , odsetki nienotyfikowane (kwota 265.280,12zł), przepadek otrzymanych kaucji (kwota 56.706,36zł), i in. w ogólnej kwocie -1814,92zł

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 2016 roku, z podziałem na grupy zawodowe.

Grupa zawodowa	Zatrudnienie
Pracownicy ogółem – przeciętne zatrudnienie (w osobach)	38
Pracownicy wg grup – stan na 31.12.2016	
Zarząd	0
Kierownicy	5
Specjaliści ds. ekonomicznych i zarządzania	29
Specjaliści z dziedziny prawa	1
Pracownicy biurowi, sekretariat	2
Pracownicy usługowi	1
Robotnicy i pokrewni	0

- 4) Wynagrodzenia wypłacone lub należne za 2016 rok osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących Spółki.

Grupa	Wynagrodzenie brutto w zł
Zarząd Spółki i Rada Nadzorcza Spółki łącznie	2.478.474,58

- 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.

a) Zgodnie z przyjętymi zasadami księgowania operacji gospodarczych związanych z Wrzesińską Strefą Aktywności Gospodarczej (WSAG) trwających na przestrzeni lat 2014-2016 prac dotyczącymi infrastruktury technicznej wpłynęły na podniesienie wartości działek na jej terenie.

Poniesione wydatki, na poszczególnych zadaniach zostały odniesione do powierzchni wszystkich działek na obszarze WSAG i rozdzielone na:

- działki sprzedane w latach 2014-2015 w ogólnej kwocie 21.278.861,89zł, zostały ujęte w bilansie w pozycji „Zysk/strata lat ubiegłych” jako strata z lat ubiegłych,
 - działki sprzedane w 2016 roku w ogólnej kwocie 18.260,00zł, zostały ujęte w wyniku roku bieżącego,
 - działki pozostające w gestii Spółki w ogólnej kwocie 9.045.442,64zł zwiększyły w bilansie na dzień 31.12.2016 wartość:
 - zapasów o kwotę 8.085.432,27zł
 - środków trwałych (gruntów) o kwotę 960.010,37zł.
 - b) nagroda zarządu dot. 2015r. wraz z narzutami w ogólnej kwocie 721.586,74zł
 - c) koszty dot. sprzedanej w 2015r. hali w Jaszkowej – kwota 185.200,00zł
- 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;
Wynagrodzenie biegłego rewidenta należne za badanie sprawozdania finansowego Spółki wraz z wynagrodzeniem za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016 oraz sprawozdania o stanie wykorzystania środków MSP na podstawie umowy wsparcia na przygotowanie inwestycyjne terenów WSAG za 2016 rok wynosi 10 000,00 zł netto + podatek VAT.

Punkt 6

- 1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.
Nie dotyczy.
- 2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi w 2016 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	36,95	36,95

- 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

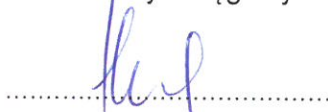
Ujawnienie informacji, gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Nie występują takie informacje.

Wałbrzych, 01.03.2017 r.

Sporządził :

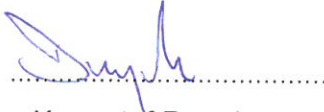
Główny Księgowy



Halina Cebula

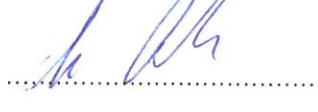
Zarząd :

V-ce Prezes



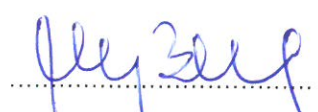
Krzysztof Drynda

V-ce Prezes



Michał Szukała

Prezes



Maciej Badora

Zestawienie zbiorcze AKTYWÓW TRWAŁYCH za 2016r.

Nazwa	Brutto na 1.01.2016	Przybyło	Ubyło	Brutto na 31.12.2016	Umożliwienie na 1.01.2016	Amortyzacja 2016r	Ubyło	Umożliwienie na 31.12.2016	Netto na 1.01.2016	Netto na 31.12.2016
A	163 222 895,07	131 196 666,51	102 004 782,64	192 414 778,94	10 168 745,49	2 387 694,96	986 564,56	11 574 076,79	153 054 149,58	180 840 702,15
A.I 3	126 481,22	34 297,04	5 728,50	155 049,76	87 629,19	29 455,90	4 200,90	112 884,19	38 852,03	42 165,57
A.II	77 059 181,57	116 397 955,47	96 870 916,89	96 586 220,15	9 012 152,38	2 358 239,06	906 970,42	10 467 621,92	68 047 029,19	86 118 598,23
1	57 430 535,24	54 224 769,09	15 767 837,36	95 887 466,97	9 012 152,38	2 358 239,06	902 769,52	10 467 621,92	48 418 382,86	85 419 845,05
a)	1 447 675,68	8 330 805,19	1 438 966,28	8 339 514,59	53 344,00	0,00	0,00	53 344,00	1 394 331,68	8 286 170,59
b)	48 629 194,88	44 554 997,88	14 191 073,11	78 993 119,65	5 360 666,04	1 594 415,32	794 078,42	6 161 002,94	43 268 528,84	72 832 116,71
c)	4 245 487,81	1 288 525,46	102 892,95	5 431 120,32	1 254 093,86	486 161,18	102 828,10	6 161 002,94	2 991 393,95	3 793 693,38
d)	888 721,68	1 798,05	0,00	890 519,73	461 529,84	181 190,24	0,00	642 720,08	427 191,84	247 799,65
e)	2 219 455,19	48 642,51	34 905,02	2 233 192,68	1 882 518,64	96 472,32	5 863,00	1 973 127,96	336 936,55	260 064,72
2	19 628 646,33	62 173 186,38	81 103 079,53	698 753,18	0,00	0,00	0,00	0,00	19 628 646,33	698 753,18
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A.III 2	730 350,00	0,00	486 900,00	243 450,00					730 350,00	243 450,00
	0,00	0,00	0,00	0,00					0,00	0,00
	730 350,00		486 900,00	243 450,00					730 350,00	243 450,00
A.IV 3	85 306 882,28	14 764 414,00	4 641 237,25	95 430 059,03	1 068 963,92	0,00	75 393,24	993 570,68	84 237 918,36	94 436 488,35
3 a)	65 890 000,00		0,00	65 890 000,00					65 890 000,00	65 890 000,00
	65 890 000,00			65 890 000,00					65 890 000,00	65 890 000,00
	0,00			0,00					0,00	0,00
b)	9 840 000,00			9 840 000,00					9 840 000,00	9 840 000,00
	9 840 000,00			9 840 000,00					9 840 000,00	9 840 000,00
c)	9 576 882,28	14 764 414,00	4 641 237,25	19 700 059,03	1 068 963,92		75 393,24	993 570,68	8 507 918,36	18 706 488,35
	0,00			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	9 576 882,28	14 764 414,00	4 641 237,25	19 700 059,03	1 068 963,92		75 393,24	993 570,68	8 507 918,36	18 706 488,35
	0,00			0,00	0,00				0,00	0,00
	0,00			0,00	0,00				0,00	0,00
A.V	0,00	0,00	0,00	0,00				0,00	0,00	0,00

Wałbrzych 2017-03-01

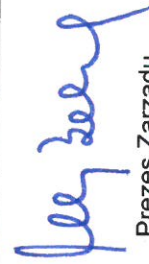
sporządził:

Główny Księgowy
Halina Cebula

V-ce Prezes
Krzysztof Drynda

V-ce Prezes
Michał Szukała

Prezes Zarządu
Maciej Badora



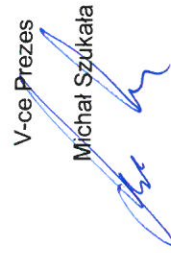
**STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO
WAŁBRZYSKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ "INVEST-PARK" SPÓŁKA Z O.O.**
stan na dzień 31.12.2016

Lp.	Wspólnicy	Rodzaj wkładu	Udziały [zł]	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym [%]	Uprzywilejowanie udziałów	Liczba głosów	Przystępujące głosy
1)	Skarb Państwa	wkład pieniężny + aport	24 850 000	2 485	6,95	5	12 425	20,728
		aport	9 460 000	946	2,65	3	2838	4,734
		akcje	11 570 000	1 157	3,24	3	3471	5,791
		udziały od AM Reliquum	150 000	15	0,04	1	15	0,025
2)	Gmina Wałbrzych	udziały od ANR	129 500 000	12 950	36,23	1	12950	21,604
		wkład pieniężny	50 000 000	5 000	13,99	3	15000	25,024
		x	225 530 000	22 553	63,10	x	46 699	77,906
		wkład pieniężny	100 000	10	0,03	2	20	0,033
3)	Gmina M. Kłodzko	aport	900 000	90	0,25	2	180	0,300
		aport	2 920 000	292	0,82	1	292	0,487
		x	3 920 000	392	1,10	x	492	0,821
		aport	1 000 000	100	0,28	1	100	0,167
4)	Gmina Dzierżoniów	wkład pieniężny	220 000	22	0,06	1	22	0,037
		aport	6 350 000	635	1,78	1	635	1,059
		x	6 570 000	657	1,84	x	657	1,096
		aport	1 510 000	151	0,42	1	151	0,252
5)	Gmina Nowa Ruda	aport	82 710 000	8 271	23,14	1	8271	13,798
		aport	1 000 000	100	0,28	1	100	0,167
		wkład pieniężny	1 000 000	100	0,28	1	100	0,167
		wkład pieniężny	10 200 000	1 020	2,85	1	1020	1,702
6)	Agencja Nieruchomości Rolnych	aport	1 640 000	164	0,46	1	164	0,274
		aport	4 830 000	483	1,35	1	483	0,806
		wkład pieniężny	30 000	3	0,01	1	3	0,005
		aport	10 710 000	1 071	3,00	1	1071	1,787
7)	Bank Zachodni WBK S.A.	aport	1 650 000	165	0,46	1	165	0,275
		aport	1 710 000	171	0,48	1	171	0,285
		aport	100 000	10	0,03	1	10	0,017
		aport	2 860 000	286	0,80	1	286	0,477
8)	NEPTUN fundusz inwestycyjny	wkład pieniężny + aport	420 000	42	0,12	1	0	0,000
		aport	357 390 000	35 739	100,00	x	59 943	100,000
		x						
		zysku						
9)	ARP	aport	10 200 000	1 020	2,85	1	1020	1,702
		aport	1 640 000	164	0,46	1	164	0,274
		aport	4 830 000	483	1,35	1	483	0,806
		wkład pieniężny	30 000	3	0,01	1	3	0,005
10)	Gmina Żarów	aport	10 710 000	1 071	3,00	1	1071	1,787
		aport	1 650 000	165	0,46	1	165	0,275
		aport	1 710 000	171	0,48	1	171	0,285
		aport	100 000	10	0,03	1	10	0,017
11)	Gmina Jelcz-Laskowice	aport	2 860 000	286	0,80	1	286	0,477
		aport	420 000	42	0,12	1	0	0,000
		wkład pieniężny + aport						
		zysku						
12)	Gmina Nysa	aport	357 390 000	35 739	100,00	x	59 943	100,000
		aport						
		x						
		zysku						
13)	Województwo Opolskie	aport						
		aport						
		x						
		zysku						
14)	Gmina Miasto Świdnica	aport						
		aport						
		x						
		zysku						
15)	Gmina Miejska Oława	aport						
		aport						
		x						
		zysku						
16)	Gmina Strzelin	aport						
		aport						
		x						
		zysku						
17)	Województwo Wielkopolskie	aport						
		aport						
		x						
		zysku						
17)	SRK S.A. - udziały umorzone z czystego zysku	aport						
		aport						
		x						
		zysku						
R A Z E M			357 390 000	35 739	100,00	x	59 943	100,000

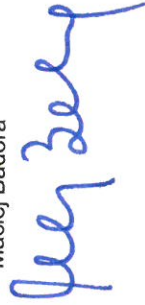
Wałbrzych, dnia 01.03.2017

V-ce Prezes

Krzysztof Drynda

V-ce Prezes

Michał Szukala

Prezes Zarządu
Maciej Badora



PODATEK CIT

WYJAŚNIENIE RÓŻNICY POMIĘDZY ZYSKIEM BILANSOWYM
A PODSTAWĄ OPODATKOWANIA
ZA OKRES 01 - 12. 2016

Wydatki niestanowiące kosztów uzyskania przychodu		
1	Koszty reprezentacji	134 160,00
2	Amortyzacja od środków trwałych NKUP	73 167,30
3	Koszty odsetek, k. egzekucyj. od zobowiązań publicznoprawnych	721,25
4	Składki członkowskie organizacji, do których przynależność jest nieobowiązkowa	18 496,01
5	Odpis aktualizujący należności	253 136,63
6	Wynagrodzenie dotyczące XII 2016 r. wypłacone w I 2017r. wraz z ZUS, FP, FGŚP	10 498,02
7	Kontrakty menadżerskie za XII 2016 wypłacone w I 2017	48 442,72
8	Koszty obsługi Rady Nadzorczej	11 119,62
9	Darowizny	18 800,00
10	PFRON	20 997,00
11	Opłaty notarialne związane z podwyższeniem kapitału	663 439,00
12	Odpis aktualizujący wartość inwestycji. finansowych	0,00
13	Odsetki od leasingu finansowego (operacyjnego podatkowo) mercedes	1 119,76
14	wart. przedmiotu leasingu (raty kapitałowe Framo, Ilpea)	1 508 839,20
15	rezerwy	4 225 458,72
16	Pozostałe	30 987,10
Razem		7 019 382,33

Wydatki włączone do kosztów uzyskania przychodu		
1	Wynagrodzenie dotyczące 2015 r. wypłacone w I 2016r. wraz z ZUS, FP, FGŚP	8 130,42
2	Kontrakty menadżerskie za XII 2015 wypłacone w I 2016	248 475,32
3	Rozliczenie leasingu (raty)	39 849,30
4	amortyzacja podatkowa (statystyczna) od przedmiotu leasingu (Framo), od X Ilpea	269 507,25
Razem		565 962,29

Przychody wyłączone z opodatkowania		
1	Niezrealizowane przychody z tytułu odsetek od lokat bankowych (nienotyfikowane)	265 280,12
2	Niezrealizowane przychody z tytułu odsetek od pożyczek	0,00
3	Rozwiązane rezerwy	0,00
4	Odpis aktualizujący wartość inwestycji niefinansowych	111 139,89
5	Rozwiązanie odpisu aktualizującego należności	656 307,44
Razem		1 032 727,45

Przychody włączone do opodatkowania		
1	Zrealizowane przychody z tytułu odsetek od lokat bankowych	755 224,00
2	Zrealizowane przychody z tytułu odsetek od pożyczek	4 625,24
3	Otrzymana dotacja na zakup środków trwałych	0,00
Razem		759 849,24

Zysk brutto za okres 01-12.2016	3 276 197,30
Przychody wyłączone z opodatkowania	1 032 727,45
Przychody włączone do opodatkowania	759 849,24
Wydatki niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	7 019 382,33
Wydatki włączone do kosztów uzyskania przychodu	565 962,29
rozliczenie straty z 2014 roku (- 5 272 224,85) , 50%= 2 763 612,42	
Wydatki przeznaczone na cele rozwoju SSE wolne od podatku	21 479 653,12
Wydatki przeznaczone na cele rozwoju SSE wolne od podatku z lat poprzednich	-2 417 756,88
Dochód do opodatkowania	-14 440 670,87
Dochód do opodatkowania (po zaokrągleniu)	-14 440 671
Podatek za rok 2016	0,00
Podatek za rok 2016 (po zaokrągleniu)	0

Wałbrzych, dnia 03.03.2017

sporządził:
Główny Księgowy
Halina Cebula

V-ce Prezes
Krzysztof Drynda

V-ce Prezes
Michał Szukała

Prezes Zarządu
Maciej Badora