

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE
WAŁBRZYSKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ
„INVEST-PARK” SPÓŁKA Z O.O.
ZA 2023 ROK**



Wałbrzych, 19.03.2024 r.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2023

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 2020 r. poz.1526 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 1.01.2023 r. do 31.12.2023 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:
 - rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i trwałe wyceniane są i umarzane zgodnie z art. 31-32 ustawy o rachunkowości,
 - dla amortyzacji rzeczowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się metodę liniową proporcjonalnie do okresu ich użytkowania. zgodnie z artykułem 32 Ustawy o rachunkowości
 - inwestycje w nieruchomości wycenia się 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-wartościowe,
 - instrumenty finansowe (pożyczki) o charakterze krótkoterminowym ujmowane są w kwocie wymaganej zapłaty,
 - instrumenty finansowe (pożyczki) o charakterze długoterminowym wyceniane są w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej,
 - instrumenty finansowe inne (jednostki funduszy inwestycyjnych) ujmowane są zgodnie z tabelą notowań na dzień bilansowy wg ceny rynkowej,
 - inne długoterminowe aktywa finansowe to należności z tytułu zawartych umów leasingu, których termin realizacji przypada w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Wycena na dzień bilansowy części kapitałowej i części odsetkowej jest zgodna z zawartymi umowami.
 - ✓ 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. z 2021 roku poz.217 z późn.zm.), przy zastosowaniu co do zasady ceny nabycia z uwzględnieniem ewentualnej utraty wartości aktywów.

Sprawozdanie finansowe

2024_03_14_09_09_19_jednostkainnawzlotych_1__v1_2.xml

wersja 1-2

Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie

2023-01-01

Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie

2023-12-31

Data sporządzenia sprawozdania finansowego

2024-03-19

KodSprawozdania

SprFinJednostkaInnaWzlotych

WariantSprawozdania

1

Dane jednostki:

1. Dane identyfikujące jednostkę

1A. Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

NazwaFirmy	Wałbrzyska Specjalna Strefa Ekonomiczna "INVEST-PARK" sp. z o.o.
Siedziba	
Województwo	dolnośląskie
Powiat	Wałbrzych
Gmina	Wałbrzych
Miejscowość	Wałbrzych

1B. Adres

Adres	
Kraj	PL
Województwo	dolnośląskie
Powiat	Wałbrzych
Gmina	Wałbrzych
Nazwa ulicy	Uczniowska
Numer budynku	16
Nazwa miejscowości	Wałbrzych
Kod pocztowy	58-306
Nazwa urzędu pocztowego	Wałbrzych

1C. Podstawowy przedmiot działalności jednostki

KodPKD	6831Z
--------	-------

1D. Identyfikator podatkowy NIP

8862081325

1E. Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.

0000059084

3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

DataOd	2023-01-01
DataDo	2023-12-31

4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

false

5. Założenie kontynuacji działalności

5A. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości

true

5B. Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności

true

7. Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

7A. metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

7B. ustalenia wyniku finansowego

7C. ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

7D. pozostałe

Aktywa i pasywa wyceniono według zasad określonych ustawą o rachunkowości, z tym, że:

- rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i trwałe wyceniane są i umarżane zgodnie z art. 31-32 ustawy o rachunkowości,
- dla amortyzacji rzeczowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się metodę liniową proporcjonalnie do okresu ich użytkowania i stosuje się stawki określone w wykazie stanowiącym załącznik do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
- inwestycje w nieruchomości wycenia się 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) o charakterze krótkoterminowym ujmowane są w kwocie wymaganej zapłaty,
- instrumenty finansowe (pożyczki) o charakterze długoterminowym wyceniane są w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej,

Wynik finansowy za rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz zasadami ostrożnej wyceny.

WSSE "INVEST-PARK" sp. z o.o. sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej. Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

WSSE "INVEST-PARK" sp. z o.o. sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
Aktywa razem	826 130 323,07	733 655 815,07
A. Aktywa trwałe	313 771 064,70	203 849 523,40
I. Wartości niematerialne i prawne	228 066,95	235 880,80
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	228 066,95	235 880,80
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	221 154 803,84	107 955 445,55
1. Środki trwałe	143 755 243,58	97 587 370,18
A. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	13 856 393,11	11 589 133,79
B. budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	125 849 780,06	83 868 509,96
C. urządzenia techniczne i maszyny	2 740 980,50	1 155 311,78
D. środki transportu	1 007 751,03	555 869,87
E. inne środki trwałe	300 338,88	418 544,78
2. Środki trwałe w budowie	77 399 560,26	10 368 075,37
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	87 510 659,91	91 909 176,05
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	87 510 659,91	91 909 176,05
A. w jednostkach powiązanych	65 890 000,00	65 890 000,00
1. – udziały lub akcje	65 890 000,00	65 890 000,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	18 393 052,75	15 840 000,00
1. – udziały lub akcje	15 840 000,00	15 840 000,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	2 553 052,75	0,00
4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
C. w pozostałych jednostkach	3 227 607,16	10 179 176,05
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	3 023 229,46	7 742 063,60
4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	204 377,70	2 437 112,45
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 877 534,00	3 749 021,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 877 534,00	3 749 021,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	512 359 258,37	529 806 291,67

I. Zapasy	406 620 235,47	301 807 960,22
1. Materiały	157 285,05	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	406 462 950,42	301 807 960,22
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	21 685 055,51	8 382 585,74
1. Należności od jednostek powiązanych	617,34	1 127,49
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	617,34	1 127,49
1. – do 12 miesięcy	617,34	1 127,49
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	21 684 438,17	8 381 458,25
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	10 966 116,79	7 671 137,19
1. – do 12 miesięcy	10 966 116,79	7 671 137,19
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	10 648 199,40	640 289,12
C. inne	70 121,98	70 031,94
D. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	83 123 649,41	219 509 933,69
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	83 123 649,41	219 509 933,69
A. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	2 134 016,95	2 228 948,23
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	1 498 057,82	607 357,95
4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe	635 959,13	1 621 590,28
C. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	80 989 632,46	217 280 985,46
1. – środki pieniężne w kasie i na rachunkach	80 975 615,60	180 128 930,67
2. – inne środki pieniężne	14 016,86	37 152 054,79
3. – inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	930 317,98	105 812,02
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	826 130 323,07	733 655 815,07
A. Kapitał (fundusz) własny	748 795 598,58	684 493 909,35
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	435 890 000,00	435 890 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	39 112 287,85	29 249 278,14

1. – nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
1. – z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	209 491 621,50	179 341 206,40
1. – tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	209 491 621,50	179 341 206,40
2. – na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	-187 128,66
VI. Zysk (strata) netto	64 301 689,23	40 200 553,47
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	77 334 724,49	49 161 905,72
I. Rezerwy na zobowiązania	24 872 166,04	17 733 534,99
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	127 510,00	139 477,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	737 209,00	536 829,00
1. – długoterminowa	214 355,00	146 024,00
2. – krótkoterminowa	522 854,00	390 805,00
3. Pozostałe rezerwy	24 007 447,04	17 057 228,99
1. – długoterminowe	0,00	0,00
2. – krótkoterminowe	24 007 447,04	17 057 228,99
II. Zobowiązania długoterminowe	127 993,43	261 364,51
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	127 993,43	261 364,51
A. kredyty i pożyczki	0,00	0,00
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
C. inne zobowiązania finansowe	127 993,43	261 364,51
D. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
E. inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	52 295 724,41	10 829 963,81
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	281 497,69	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	281 497,69	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	52 014 226,72	10 825 407,40
A. kredyty i pożyczki	0,00	0,00
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
C. inne zobowiązania finansowe	874 494,52	252 963,32
D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 459 231,66	4 599 728,63
1. – do 12 miesięcy	1 459 231,66	4 599 728,63
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
F. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
G. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 221 620,33	5 486 777,81

H. z tytułu wynagrodzeń	9 999,12	67 616,43
I. inne	47 448 881,09	418 321,21
4. Fundusze specjalne	0,00	4 556,41
IV. Rozliczenia międzyokresowe	38 840,61	20 337 042,41
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	38 840,61	20 337 042,41
1. - długoterminowe	4 002,88	28 135,66
2. - krótkoterminowe	34 837,73	20 308 906,75

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	202 447 423,95	111 351 300,53
J. – od jednostek powiązanych	215 389,37	2 205,84
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	48 384 048,84	36 422 029,01
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	536 816,95	42 718,52
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	153 526 558,16	74 886 553,00
B. Koszty działalności operacyjnej	120 178 118,74	66 912 513,24
I. Amortyzacja	4 754 117,02	3 513 950,06
II. Zużycie materiałów i energii	5 705 140,63	4 072 565,63
III. Usługi obce	3 900 766,73	3 103 264,63
IV. Podatki i opłaty, w tym:	5 169 151,15	4 050 331,55
1. – podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	17 694 565,76	13 695 060,92
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	3 345 979,28	2 441 778,13
1. – emerytalne	1 426 441,55	1 040 087,70
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	3 716 166,53	3 566 882,50
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	75 892 231,64	32 468 679,82
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	82 269 305,21	44 438 787,29
D. Pozostałe przychody operacyjne	7 782 170,88	4 046 093,66
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	7 284,64	1 970,33
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	7 774 886,24	4 044 123,33
E. Pozostałe koszty operacyjne	18 466 437,97	9 631 198,36
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	106 872,17
III. Inne koszty operacyjne	18 466 437,97	9 524 326,19
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	71 585 038,12	38 853 682,59
G. Przychody finansowe	7 931 176,94	4 401 807,26
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
A. Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B. Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	7 883 328,09	4 401 807,26
J. – od jednostek powiązanych	294 714,46	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	47 848,85	0,00
J. – w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	40 517,83	979 267,38
I. Odsetki, w tym:	36 897,52	600 132,09
J. – dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00

J. – w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	376 068,11
IV. Inne	3 620,31	3 067,18
I. Zysk (strata) brutto (F+G+H)	79 475 697,23	42 276 222,47
J. Podatek dochodowy	15 174 008,00	2 075 669,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	64 301 689,23	40 200 553,47

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	684 493 909,35	644 480 484,54
1. – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
2. – korekty błędów	0,00	-187 128,66
IA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	684 493 909,35	644 293 355,88
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	435 890 000,00	435 890 000,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. – wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. – umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	435 890 000,00	435 890 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	29 249 278,14	26 031 842,27
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	9 863 009,71	3 217 435,87
A. zwiększenie (z tytułu)	10 050 138,37	4 681 972,23
1. – emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
2. – podziału zysku (ustawowo)	10 050 138,37	4 681 972,23
3. – podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	-187 128,66	1 464 536,36
1. – pokrycia straty	-187 128,66	1 464 536,36
2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	39 112 287,85	29 249 278,14
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. – zbycia środków trwałych	0,00	0,00
2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	179 341 206,40	165 295 289,71
1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	30 150 415,10	14 045 916,69
A. zwiększenie (z tytułu)	30 150 415,10	14 045 916,69
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	209 491 621,50	179 341 206,40
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	40 013 424,81	17 263 352,56
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	40 200 553,47	18 755 441,56
1. – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
2. – korekty błędów	0,00	0,00
2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	40 200 553,47	18 755 441,56
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. – podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	40 200 553,47	18 755 441,56
1. przekazanie na kapitał zapasowy	10 050 137,37	4 709 524,87
2. przekazanie na kapitał rezerwowy	30 150 415,10	14 045 916,69
3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	187 128,66	1 492 089,00
1. – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00

2. – korekty błędów	0,00	187 128,66
5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	187 128,66	1 679 217,66
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. – przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	187 128,66	1 492 089,00
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	187 128,66
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-187 128,66
6. Wynik netto	64 301 689,23	40 200 553,47
A. zysk netto	64 301 689,23	40 200 553,47
B. strata netto	0,00	0,00
C. odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	748 795 598,58	684 493 909,35
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	748 795 598,58	684 493 909,35

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	64 301 689,23	40 200 553,47
II. Korekty razem	-97 496 992,74	-46 300 718,05
1. Amortyzacja	4 754 117,02	3 513 950,06
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-7 074 647,39	-3 965 400,77
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-55 133,49	-1 970,33
5. Zmiana stanu rezerw	7 138 631,05	4 709 830,63
6. Zmiana stanu zapasów	-104 812 275,25	-81 186 370,73
7. Zmiana stanu należności	-13 302 469,77	9 286 139,06
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	40 562 731,71	8 653 456,86
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-22 251 220,76	16 044 309,60
10. Inne korekty	-2 456 725,86	-3 354 662,43
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-33 195 303,51	-6 100 164,58
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	9 991 532,90	7 155 994,55
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	7 284,64	1 970,33
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	8 445 248,26	4 682 024,22
A. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	8 445 248,26	4 682 024,22
1. – zbycie aktywów finansowych	47 848,85	0,00
2. – dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
3. – spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	2 042 216,49	1 432 099,96
4. – odsetki	6 355 182,92	3 249 924,26
5. – inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	1 539 000,00	2 472 000,00
II. Wydatki	113 191 544,44	37 686 985,80
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	113 191 544,44	28 690 266,97
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	6 000 000,00
A. w jednostkach powiązanych	0,00	6 000 000,00
B. w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
1. – nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
2. – udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	2 996 718,83
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-103 200 011,54	-30 530 991,25
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	151 884,23	302 058,74
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	151 884,23	302 058,74
II. Wydatki	47 922,18	7 921,84

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. Spłaty 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	47 922,18	7 921,84
8. Odsetki	0,00	0,00
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	103 962,05	294 136,90
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-136 291 353,00	-36 337 018,93
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-136 291 353,00	-36 337 018,93
1. – zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	217 280 985,46	253 618 004,39
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	80 989 632,46	217 280 985,46
1. – o ograniczonej możliwości dysponowania	623 857,72	6 822 839,56

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	79 475 697,23			42 276 222,47		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	45 305 662,27	0,00	45 305 662,27	49 165 040,65	0,00	49 165 040,65
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	6 985 385,39	0,00	6 985 385,39	972 437,56	0,00	972 437,56
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	162 812,20	0,00	162 812,20	8 889,28	0,00	8 889,28
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	61 047 006,32	0,00	61 047 006,32	39 209 228,25	0,00	39 209 228,25
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	782 414,30	0,00	782 414,30	608 753,48	0,00	608 753,48
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	87 612 054,00			30 748 108,00		
K. Podatek dochodowy	16 646 290,00			5 842 141,00		

Załączniki

Informacja dodatkowa	31.12.2023_JSF_2023_INFO_DODATKOWA.doc
Tabela nr 1	31.12.2023_JSF_2023_Nota_nr_1.xlsx
Tabela nr 2	31.12.2023_JSF_2023_Nota_nr_2.xlsx
Tabela nr 3	31.12.2023_JSF_2023_Nota_nr_3.xlsx

Sylwia
Zakrzewska-Janik

Elektronicznie podpisany przez
Sylwia Zakrzewska-Janik
Data: 2024.03.19 13:44:06
+01'00'

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Waldemar
Brykański
Data: 2024.03.19 13:11:42 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Piotr Wojtyś
Data: 2024.03.19 16:15:22 CET

DODATKOWE INFORMACJE I WYJAŚNIENIA **DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO za 2023 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) Prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe (Świebodzice, ul. Świdnicka) zostało przekształcone w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019 roku – **kwota 13.720,80 zł**.
- 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 2023 w wysokości 64.301.689,23 zł zostanie przeznaczony na:

- 1. podwyższenie kapitału zapasowego w kwocie 16.075.422,30 zł**
- 2. podwyższenie kapitału rezerwowego w kwocie 48.226.266,93 zł**

Strata z lat ubiegłych w kwocie 187.128,66 zł została pokryta z kapitału zapasowego.

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

Tytuł	Stan na 31.12.2022	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2023
Rezerwa na koszty nieuwzględnione w Biznes Planie DSAG	1.800.000,00	0,00	1.800.000,00	0,00

Rezerwa na koszty planowanego przekazania środków trwałych dla Gmin	2.779.943,37	9.771.551,28	2.078.212,31	10.473.282,34
Rezerwa na koszty bocznicy na terenie DSAG	11.450.000,00	2.050.000,00	1.500.000,00	12.000.000,00
Rezerwa na składki ZUS od wyroku (T.S)	43.095,99	0,00	0,00	43.095,99
Rezerwa na badanie SF za 2022 r. (dot. drugiej raty po zakończeniu badania)	9.000,00	0,00	9.000,00	0,00
Rezerwa na badanie SF za 2022 r. dla Ministra Skarbu Państwa	4.500,00	0,00	4.500,00	0,00
Rezerwa na doradztwo aktuarialne	500,00	0,00	500,00	0,00
Rezerwa na wynagrodzenie zmienne za 2022 rok	438.632,76	0,00	438.632,76	0,00
Rezerwa dot. postępowania sądowego w sprawie uzgodnienia treści księgi wieczystej	500.000,00	0,00	0,00	500.000,00
Rezerwa na składki ZUS od wyroku (B.K.)	15.549,83	0,00	15.549,83	0,00
Rezerwa – odszkodowanie pracownicze	16.007,04	0,00	0,00	16.007,04
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	363.876,00	127.723,00	0,00	491.599,00
Rezerwa na odprawy emerytalne	107.345,00	48.652,00	0,00	155.997,00
Rezerwa na odprawy rentowe	6.821,00	2.739,00	0,00	9.560,00
Rezerwa na odprawy pośmiertne	58.787,00	21.266,00	0,00	80.053,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	139.477,00	0,00	11.967,00	127.510,00
Rezerwa na wynagrodzenie zmienne za 2023 rok	0,00	390.905,39	0,00	390.905,39
Rezerwa na odprawy dla Zarządu	0,00	554.876,28	0,00	554.876,28
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego za 2023 r.	0,00	29.280,00	0,00	29.280,00
RAZEM	17.733.534,99	12.996.992,95	5.858.361,90	24.872.166,04

9) Podatek odroczony

Aktywa z tytułu podatku dochodowego

Spółka ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z występowaniem przejściowych różnic między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową oraz stratą możliwą do odliczenia w przyszłości. Aktywa z tytułu podatku odroczonego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty możliwej do odliczenia, przy zachowaniu zasady ostrożności.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Jednostka tworzy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową. Rezerw z tytułu podatku odroczonego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego. Przy ustalaniu wysokości aktywów i rezerwy z tytułu podatku dochodowego uwzględnia się stawki podatku dochodowego obowiązujące w roku powstania obowiązku podatkowego.

Podatek odroczonego	Stan na 31.12.2022	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2023
Aktywo z tyt. odroczonego podatku dochodowego (AKTYWA A.V.1.)	3.749.021,00	1.128.513,00	0,00	4.877.534,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego (PASYWA B.I.1.)	139.477,00	0,00	11.967,00	127.510,00

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

Tytuł	Stan na 31.12.2022	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2023
Odpisy aktualizujące należności	1.822.832,33	559.734,08	813.613,74	1.568.952,67

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

Tytuł	<1	1-3	3-5	>5
Leasing finansowy	127.993,43	0,00	0,00	0,00

- 12) Istotne pozycje czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
Prenumeraty i subskrypcje	7.768,48	90.615,25
Ubezpieczenie aut służbowych	16.097,63	33.518,56
Ubezpieczenie majątku	22.327,80	32.094,72
Ubezpieczenie OC działalności	13.730,61	14.503,19
Ubezpieczenie pracowników w podróży	895,85	0,00
Licencja na dostęp do zbioru przepisów „Legalis”	6.777,84	1.324,35
Sage Symfonia – gwarancje	8.579,77	11.228,67
Remont OW Pobierowo	4.088,75	0,00
Subskrypcja Microsoft 365	7.441,29	0,00
Rozliczenia międzyokresowe – przychody	0,00	440.832,97
Umowa Politechnika Opolska	0,00	300.000,00
Inne	18.104,00	6.200,27
Razem	105.812,02	930.317,98

Przychody przyszłych okresów	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
Framo – marża od przedmiot leasingu	97.212,39	38.840,61
Ilpea – marża od przedmiotu leasingu	43.673,58	0,00
Zaliczki na poczet dostaw	20.196.156,44	0,00
Razem	20.337.042,41	38.840,61

13) Składnik aktywów wykazany w jednej niż jedna pozycji bilansu

Informacja dot. leasingu u finansującego	Framo 31.12.2023	Razem 31.12.2023
<u>1. Aktywa finansowe</u>		
Dla leasingu finansowego łączna kwota inwestycji leasingowej dla każdego z okresów	840.336,83	840.336,83
- do roku (AKTYWA B.III.1.B.4)	635.959,13	635.959,13
- powyżej roku (AKTYWA A.IV.3.C.4)	204.377,70	204.377,70
<u>2. Przychody przyszłych okresów</u>		
Niezrealizowane przychody z leasingu finansowego (marża od przedmiotu leasingu)	38.840,61	38.840,61
- do roku (PASYWA B.IV.2.1)	34.837,73	34.837,73
- powyżej roku (PASYWA B.IV.2.1)	4.002,88	4.002,88

Informacja dot. leasingu u leasingobiorcy	Skoda EFL 31.12.2023	Skoda Masterlease 31.12.2023	Skoda Masterlease 31.12.2023	Razem 31.12.2023
<u>1. Zobowiązania krótkoterminowe</u> (PASYWA B.III.3.C)	32.471,26	45.246,56	45.246,56	122.964,38

2. Zobowiązania długoterminowe				
(PASYWA B.II.3.C)	127.993,43	0,00	0,00	127.993,43
- do roku	127.993,43	0,00	0,00	127.993,43
- powyżej roku	0,00	0,00	0,00	0,00

14) Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółki

Hipoteka umowna łączna do sumy 229.500.000,00 zł na:

- 1) przysługującym Spółce prawie własności nieruchomości, położonych w Jaworze, dla których Sąd Rejonowy w Jaworze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerach LE1J/00031409/7, LE1J/00029767/7 i LE1J/00031664/2,
- 2) przysługującym Spółce, na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 28 lipca 2023 roku (akt notarialny Repertorium A nr 3430/2023), prawie własności nieruchomości położonej w Jaworze przy ul. Cukrowniczej, dla której Sąd Rejonowy w Jaworze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LE1J/00029990/9,
- 3) przysługującym Kredytobiorcy, na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 28 lipca 2023 roku (akt notarialny Repertorium A nr 3430/2023) prawie własności:
 - a) działki o numerze 4/12, o powierzchni 0,0484 ha, położonej w Jaworze przy ul. Gottlieba Daimlera,
 - b) działki o numerze 4/18, o powierzchni 0,5389 ha, położonej w Jaworze przy ul. Lubińskiej, dla których zostanie utworzona nowa księga wieczysta, po wydzieleniu tych działek z księgi wieczystej o numerze LE1J/00013205/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jaworze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

15) Zobowiązania warunkowe - udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe - **nie występują**16) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o których mowa w art.62a ust.1 ustawy z dnia 29.08.1978 Prawo bankowe - **kwota 582.254,82 zł**17) Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają, na dzień 31.12.2023 r. - **nie występują**

18) Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe (instrumenty finansowe)

Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która powoduje powstanie aktywa finansowego u jednej strony i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej strony.

Aktywa finansowe Jednostka klasyfikuje do następujących kategorii:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,

- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzielone są na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Podstawę dokonania klasyfikacji stanowi cel nabycia aktywów finansowych oraz ich charakter. Jednostka określa klasyfikację swoich aktywów finansowych przy ich początkowym ujęciu, a następnie poddaje ją weryfikacji na każdy dzień sprawozdawczy.

Aktywa finansowe

Aktywa finansowe wycenia się na moment ich ujęcia w księgach w wartości godziwej. Początkowa wycena powiększana jest o koszty transakcji. Koszty transakcyjne ewentualnego zbycia składnika aktywów nie są uwzględniane przy późniejszej wycenie aktywów finansowych, chyba że byłyby istotne. Składnik aktywów finansowych jest wykazywany w bilansie, gdy Jednostka staje się stroną umowy (kontraktu), z której ten składnik aktywów finansowych wynika. Aktywa finansowe nabyte na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg na dzień ich nabycia.

Na każdy dzień bilansowy Jednostka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości składnika aktywów finansowych.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe wycenia się na moment ich ujęcia w księgach w wartości godziwej. W początkowej wycenie uwzględniane są koszty transakcji. Koszty transakcyjne wyzbycia się (wypełnienia) składnika zobowiązań finansowych nie są uwzględniane przy późniejszej wycenie tych zobowiązań, chyba że byłyby istotne. Składnik zobowiązań finansowych jest wykazywany w bilansie, gdy Jednostka staje się stroną umowy (kontraktu), z której to zobowiązanie finansowe wynika.

Informacja o instrumentach finansowych w podziale na:

a) Aktywa finansowe

Rodzaj instrumentu	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	7.742.063,60	5.576.282,21
Pożyczki udzielone i należności własne, w tym:	8.278.495,14	12.464.791,95
- udzielone pożyczki	607.357,95	1.498.057,82
- należności z tytułu dostaw i usług	7.671.137,19	10.966.734,13
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0,00	0,00
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00
Razem	16.020.558,74	18.041.074,16

b) Zobowiązania finansowe

Rodzaj instrumentu	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	5.114.056,45	2.481.719,61
- kredyty	0,00	0,00
- pożyczki	0,00	0,00
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4.599.728,63	1.459.231,66
- zobowiązania finansowe inne	514.327,83	1.022.487,95
Razem	5.114.056,45	2.481.719,61

c) Przychody finansowe z tytułu odsetek

Rodzaj aktywu	Przychody z odsetek w roku obrotowym 2023			
	Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone, niezapłacone		
		do 3 m-cy	3-12 m-cy	pow. 12 m-cy
Dłużne instrumenty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Udzielone pożyczki	567.580,24	13.249,84	0,00	186.287,56
Udzielone leasingi	151.884,23	0,00	0,00	0,00
Należności	189.095,61	406.030,83	0,00	0,00
Środki pieniężne	6.355.182,92	14.016,86	0,00	0,00
Inne aktywa	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	7.263.743,00	433.297,53	0,00	186.287,56

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	18.721.470,29
Przychody ze sprzedaży – usługi na rzecz przedsiębiorców	10.691.349,18
Przychody ze sprzedaży – czynsze i opłaty	12.289.837,37
Przychody ze sprzedaży nieruchomości gruntowych	153.526.558,16
Przychody ze sprzedaży – specyfikacje	30.000,00
Inne przychody ze sprzedaży	6.651.392,00
Przychody netto ze sprzedaży ogółem	201.910.607,00

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 wariantcie porównawczym – koszty rodzajowe przedstawione są w rachunku zysków i strat**

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym

W 2023 roku na środki trwałe w budowie poniesione zostały nakłady w wysokości 163.257.928,97 zł. Spółka w 2023 roku zakończyła realizację zadań na ogólną kwotę 96.226.444,08 zł.

Nazwa aktywa	Stan na 31.12.2022	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2023
Środki trwałe w budowie	10.368.075,37	163.257.928,97	96.226.444,08	77.399.560,26

- 7) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

W 2023 roku na środki trwałe i wartości niematerialne i prawne poniesione zostały nakłady w wysokości 52.614.520,43 zł.

W 2024 roku Spółka planuje dalsze inwestycje w infrastrukturę techniczną terenów WSSE na łączną kwotę 82.500.000 zł. Planowane są także kontynuacje budowy hal pod wynajem w Wałbrzychu, Wrześni, oraz w Brzegu w kwocie 22.500.000 zł. Poza tym Spółka planuje także zakup nieruchomości gruntowych na kwotę 48.000.000 zł. Spółka nie planuje poniesienia nakładów sensu stricto na ochronę środowiska. Realizowane inwestycje w założeniach mają rozwiązania mające wpływ na ochronę środowiska.

Nakłady na środki trwałe i wartości niematerialne i prawne w 2023 roku.

Nazwa aktywa	Stan na 31.12.2022	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2023
Wartości niematerialne i prawne	766.440,92	203.478,26	0,00	969.919,18
Środki trwałe	123.314.029,07	52.411.042,17	2.435.036,60	173.290.034,64

Nakłady inwestycyjne planowane w 2024 roku

Nazwa inwestycji	Planowana kwota 2024
Zakup nieruchomości gruntowych	48.000.000,00
Wydatki na infrastrukturę na terenach WSSE	75.000.000,00
Wydatki na infrastrukturę Dolnośląskiej Strefy Aktywności Gospodarczej	7.500.000,00
Budowa hal pod wynajem	22.500.000,00

- 8) Kwota i charakter poszczególnych pozycji i kosztów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie - **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

- środki pieniężne na rachunku bankowym VAT	582.254,82 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	80.393.360,78 zł
- środki pieniężne na rachunku ZFŚS:	0,00 zł
- inne środki pieniężne (odsetki nienotyfikowane od lokat)	14.016,86 zł
- razem:	kwota 80.989.632,46 zł

- Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Na przestrzeni 2023 roku zmiana stanu środków pieniężnych wyniosła – 136.291.353,00 zł.
Spółka na działalności:

- operacyjnej osiągnęła przepływy pieniężne netto na poziomie - 33.195.303,51 zł,

- inwestycyjnej osiągnęła przepływy pieniężne netto na poziomie – 103.200.011,54 zł
- finansowej przepływy pieniężne netto wyniosły 103.962,05 zł

W przepływach środków pieniężnych z działalności operacyjnej pozycja :

- odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) na kwotę -7.074.647,39 zł dotyczy uzyskanych odsetek od lokat (-6.355.182,92 zł), odsetki od leasingu (-151.884,23 zł) oraz odsetki od udzielonych pożyczek (-567.580,24 zł);
- inne korekty na kwotę kwota -2.456.725,86 zł, dotyczą m.in.

- 406.030,83 zł Odsetki zarachowane, niezapłacone
- 199.537,40 zł Odsetki z wyceny pożyczek
- 14.016,86 zł Odsetki nienotyfikowane od lokat
- 1.539.000,00 zł Raty kapitałowe od leasingu
- 298.140,77 zł Umorzenie postępowanie sądowego/spisane należności

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.

W 2023 r. Spółka podpisała umowę kredytu obrotowego nieodnawialnego w walucie polskiej z bankiem PKO BP S.A. na kwotę 153.000.000 zł w związku z realizacją zadania inwestycyjnego pn. „Przygotowanie terenu – wyrównanie wraz z pracami towarzyszącymi terenu o pow. 224 ha zlokalizowanego na obszarze objętym granicami WSSE „INVEST-PARK” – DSAG S3-Jawor”, polegającego m.in. na makroniwelacji nieruchomości gruntowej będącej własnością Spółki. Uruchomienie kredytu następuje w momencie złożenia dyspozycji przez Spółkę, wyłącznie w przypadku konieczności posiłkowania się kredytem przy realizacji każdorazowej płatności za wystawione przez generalnego wykonawcę faktury. Na koniec 2023 roku Spółka nie uruchomiła żadnej transzy kredytu.

- 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 2023 roku, z podziałem na grupy zawodowe

Grupa zawodowa	Zatrudnienie
Pracownicy ogółem –zatrudnienie (w osobach) na 31.12.2023	95
Zarząd	2
Kierownicy	21
Specjaliści ds. zarządzania, organizacji i kadr	20
Specjaliści ds. ekonomicznych, zarządzania i marketingu	45
Specjaliści z dziedziny prawa	5
Pracownicy biurowi, sekretariat	4
Pracownicy usługowi	0
Robotnicy i pokrewni	0

- 4) Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu

Grupa	Wynagrodzenie brutto w zł
Zarząd Spółki	1.042.723,33
Rada Nadzorcza Spółki	287.126,48

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

Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego za rok 2023 nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

- 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 zmianą 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 2023 rok :
- sprawozdania finansowego Spółki wynosi 23.800,00 zł netto + VAT,
 - skonsolidowanego sprawozdania finansowego wynosi 12.800,00 zł netto + VAT,

Punkt 6

- 1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji - **nie dotyczy**
- 2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi w 2023 roku

PRZYCHODY

jednostka powiązana	Przychody ze sprzedaży produktów i usług	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	Pozostałe przychody finansowe	Przychody finansowe z tyt. odsetek	Razem
Invest -Park Development sp. z o. o.	208.633,39	0,00	0,00	0,00	208.633,39
Dolnośląski Park Innowacji i Nauki S.A.	6.755,98	0,00	0,00	294.714,46	301.470,44

KOSZTY

jednostka powiązana	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	Pozostałe koszty operacyjne	Inwestycje	Razem
Invest -Park Development sp. z o. o.	0,00	0,00	0,00	594.000,00	594.000,00
Dolnośląski Park Innowacji i Nauki S.A.	0,00	0,00	144.482,13	0,00	144.482,13

- 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	88,00	88,00
Dolnośląski Park Innowacji i Nauki S.A. we Wrocławiu	8,42	7,64

- 4) Informacje dotyczące jednostki, o ile nie sporządza ona sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnień i wyłączeń - **nie dotyczy**
- 5) Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane
 - a) Sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, jeśli spółka wchodzi w jej skład jako spółka zależna - **nie dotyczy**

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, o 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.

Działania wojenne Rosji w Ukrainie.

Początek agresji Rosji na Ukrainę i konsekwencje gospodarcze tego wydarzenia nie są możliwe do precyzyjnego określenia na dzień tworzenia tego dokumentu. Spółka nie prowadziła żadnego handlu z Rosją i Ukrainą, jednakże wahania kursów walut, ceny paliw jak i nastroje konsumentów mogą wpłynąć na sprzedaż i wyniki Spółki w kolejnych latach.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2023 zdarzenia związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie, nie wpływają na obecną działalność Spółki i nie wymagają dodatkowych zmian w księgach rachunkowych ani ujawnień w sprawozdaniu finansowym za rok 2023. Z uwagi na tempo i charakter zmian nie można przewidzieć przyszłych skutków gospodarczych i finansowych mogących mieć wpływ na działalność Spółki. Ewentualny ich wpływ zostanie uwzględniony w księgach rachunkowych Spółki i sprawozdaniu finansowym za 2024 rok. Zarząd Spółki monitoruje ryzyka związane z wydarzeniami gospodarczymi i geopolitycznymi i na bieżąco reaguje na zmieniającą się sytuację.

Poziom inflacji, a także wzrost cen paliw, energii i gazu w 2023 roku nie miały istotnego wpływu na sytuację gospodarczą oraz finansową spółki.

Punkt 10

ZABEZPIECZENIE RYZYK

Ryzyko zmiany cen

Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności gospodarczej Spółki, na jej rozwój bezpośrednio oddziaływanie ma sytuacja na światowym rynku. Jako główne czynniki o charakterze gospodarczym wpływające na działalność Spółki należy wskazać: krajowy poziom PKB, poziom wynagrodzeń, poziom inflacji, poziom inwestycji oraz bezrobocia. Jako istotne ryzyka makroekonomiczne mogące mieć wpływ na działalność oraz sytuację finansową Spółki, należy uznać spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego, spadek poziomu inwestycji przedsiębiorstw oraz nadmierny wzrost zadłużenia jednostek gospodarczych. Na przestrzeni 2023 roku Spółka kontynuowała prace związane z budową hal produkcyjnych przeznaczonych na wynajem w Brzegu, Ząbkowicach Śląskich, Nysie, Jaworzynie Śląskiej, Wałbrzychu oraz Chociczy Małej. W związku ze znacznym wzrostem cen surowców i materiałów budowlanych, Spółka zmuszona została do aneksowania niemal wszystkich umowy z generalnymi wykonawcami prowadzonych prac, co miało wpływ na wzrost kosztów prowadzonych inwestycji. Nie przełożyło się to jednak na znaczne pogorszenie sytuacji finansowej Spółki.

W celu zabezpieczenia ryzyka dotyczącego należności własnych, Spółka uaktualnia ich wysokość, zgodnie ze wzrostem inflacyjnym oraz zawartymi umowami.

Ryzyko kredytowe

W 2023 r. Spółka podpisała umowę kredytu obrotowego nieodnawialnego w walucie polskiej z bankiem PKO BP S.A. na kwotę 153.000.000 zł w związku z realizacją zadania inwestycyjnego pn. „Przygotowanie terenu – wyrównanie wraz z pracami towarzyszącymi terenu o pow. 224 ha zlokalizowanego na obszarze objętym granicami WSSE „INVEST-PARK” – DSAG S3-Jawor”, polegającego m.in. na makroniwelacji nieruchomości gruntowej będącej własnością Spółki. Zgodnie z przyjętymi założeniami, kredyt przeznaczony jest na realizację płatności za faktury wystawione przez generalnego wykonawcę firmę Spec Bruk sp. z o o.o. spółka komandytowa. Uruchomienie kredytu następuje w momencie złożenia dyspozycji przez Spółkę, wyłącznie w przypadku konieczności posiłkowania się kredytem przy realizacji każdorazowej płatności za wystawione przez generalnego wykonawcę faktury. Kredyt odnawialny przyznany jest na pokrycie wartości netto prowadzonych prac makroniwelacyjnych. Spółka nie ponosi żadnych kosztów bankowych związanych z gotowością banku do uruchomienia kredytu. Na koniec 2023 roku Spółka nie uruchomiła żadnej transzy kredytu. Wszystkie płatności za prowadzone prace zostały zrealizowane ze środków własnych Spółki. Niemniej jednak Spółka na przestrzeni 2023 roku była i nadal jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako brak możliwości wywiązywania się dłużników ze zobowiązań wobec Spółki. Wynika to głównie z wiarygodności kredytowej kontrahentów, z którymi Spółka zawiera transakcje handlowe. W celu zabezpieczenia tego ryzyka Spółka stworzyła wewnętrzną politykę w zakresie realizacji sprzedaży o znacznych wolumenach w przypadku nieruchomości gruntowych w systemie zaliczek wyłącznie zweryfikowanym klientom. Spółka posiada także procedurę windykacji niespłaconych należności w przypadku pozostałych dłużników. Niespłacone należności za okresy dłuższe niż trzy miesiące

kierowane są na drogę postępowania sądowego przez Kancelarię Prawną, z którą Spółka ma podpisaną umowę na świadczenie usług prawniczych.

Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej

W Spółce nie występują ryzyka związane z zakłóceniami przepływów środków pieniężnych, jak również Spółce nie grozi trwała utrata płynności finansowej. Z uwagi na liczne zadania inwestycyjne Spółka na bieżąco analizuje swoją sytuację finansową i w uzasadnionych sytuacjach wprowadza odpowiednie korekty w zakresie realizacji zadań bieżących.

Oświadczamy, że pozostałe punkty wymienione w Załączniku nr 1 do ustawy o rachunkowości, które nie dotyczą Spółki nie zostały zaprezentowane w sporządzonej Informacji Dodatkowej.

Zestawienie zbiorcze AKTYWÓW TRWAŁYCH za 2023r.

Nazwa	Brutto na 31.12.2022	Zwiększenie	Zmniejszenie	Brutto na 31.12.2023	Umorzenie 31.12.2022	Amortyzacja 2023	Zmniejszenie	Umorzenie 31.12.2023	Netto 31.12.2022	Netto 31.12.2023
A AKTYWA TRWAŁE	249 407 746,30	217 000 962,40	101 661 480,68	364 747 228,02	45 558 222,90	9 472 951,16	2 752 466,35	53 529 216,07	203 849 523,40	313 771 064,70
A.I 3	766 440,92	203 478,26	0,00	969 919,18	530 560,12	211 292,11	0,00	741 852,23	235 880,80	228 066,95
A.II	133 682 104,44	215 668 971,14	98 661 480,68	250 689 594,90	25 726 658,89	4 542 824,91	734 692,74	29 534 791,06	79 470 734,64	221 154 803,84
1	123 314 029,07	52 411 042,17	2 435 036,60	173 290 034,64	25 726 658,89	4 542 824,91	734 692,74	29 534 791,06	97 587 370,18	143 755 243,58
a)	11 642 477,79	2 771 019,64	503 760,32	13 909 737,11	53 344,00	0,00	0,00	53 344,00	11 589 133,79	13 856 393,11
	65 561 376,68	29 179 502,30	0,00	94 740 878,98	11 737 833,48	1 576 276,63	0,00	13 314 110,11	53 823 543,20	81 426 768,87
	35 666 303,00	17 312 825,13	1 737 326,32	51 241 801,81	5 688 885,67	1 723 573,06	540 742,78	6 871 715,95	29 977 417,33	44 370 085,86
	529 915,73	0,00	0,00	529 915,73	462 366,30	14 624,10	0,00	476 990,40	67 549,43	52 925,33
b)	101 757 595,41	46 492 327,43	1 737 326,32	146 512 596,52	17 889 085,45	3 314 473,79	540 742,78	20 662 816,46	83 868 509,96	125 849 780,06
	1 117 732,03	629 356,28	60 200,00	1 686 888,31	878 407,85	444 219,59	60 200,00	1 262 427,44	239 324,18	424 460,87
	3 833 970,93	1 786 954,18	2 734,96	5 618 190,15	2 917 983,33	386 422,15	2 734,96	3 301 670,52	915 987,60	2 316 519,63
	4 951 702,96	2 416 310,46	62 934,96	7 305 078,46	3 796 391,18	830 641,74	62 934,96	4 564 097,96	1 155 311,78	2 740 980,50
c)	1 303 765,87	652 076,17	0,00	1 955 842,04	747 896,00	200 195,01	0,00	948 091,01	555 869,87	1 007 751,03
d)	3 658 487,04	79 308,47	131 015,00	3 606 780,51	3 239 942,26	197 514,37	131 015,00	3 306 441,63	418 544,78	300 338,88
e)	10 368 075,37	163 257 928,97	96 226 444,08	77 399 560,26	0,00	0,00	0,00	0,00	10 368 075,37	77 399 560,26
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A.III 2	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	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	0,00	0,00
					Aktualizacja 31.12.2022	Zwiększenie	Zmniejszenie	Aktualizacja 31.12.2023		
A.IV 3	111 210 179,94	0,00	3 000 000,00	108 210 179,94	19 301 003,89	4 718 834,14	2 017 773,61	23 252 572,78	91 909 176,05	87 510 659,91
3 a)	65 890 000,00	0,00	0,00	65 890 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65 890 000,00	65 890 000,00
	65 890 000,00	0,00	0,00	65 890 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65 890 000,00	65 890 000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	15 840 000,00	0,00	0,00	15 840 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 840 000,00	15 840 000,00
	15 840 000,00	0,00	0,00	15 840 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 840 000,00	15 840 000,00
	29 480 179,94	0,00	3 000 000,00	26 480 179,94	19 301 003,89	4 718 834,14	2 017 773,61	23 252 572,78	10 179 176,05	3 227 607,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	9 780 120,91	0,00	0,00	9 780 120,91	2 038 057,31	4 718 834,14	0,00	6 756 897,45	7 742 063,60	3 023 229,46
	19 700 059,03	0,00	3 000 000,00	19 700 059,03	17 262 946,58	0,00	2 017 773,61	16 495 681,33	2 437 112,45	204 377,70
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	19 700 059,03	0,00	3 000 000,00	16 700 059,03	17 262 946,58	0,00	2 017 773,61	16 495 681,33	2 437 112,45	204 377,70
	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00	0,00	1 392 519,43	0,00	1 392 519,43	0,00	1 607 480,57	0,00
	5 385 828,80	0,00	0,00	5 385 828,80	4 556 196,92	0,00	625 254,18	5 181 451,10	829 631,88	204 377,70
	11 314 230,23	0,00	0,00	11 314 230,23	11 314 230,23	0,00	0,00	11 314 230,23	0,00	0,00
A.V	3 749 021,00	1 128 513,00		4 877 534,00	0,00			0,00	0,00	4 877 534,00

Tabela nr 2

LISTA WSPÓLNIKÓW
WAŁBRZYSKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ "INVEST-PARK" SPÓŁKA Z O.O.
(Stan na 31.12.2023 r.)

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	5,70	5	12 425	14,881
		aport	9 460 000	946	2,17	3	2838	3,399
		akcje	11 570 000	1 157	2,65	3	3471	4,157
		udziały od AM Reliquum	150 000	15	0,03	1	15	0,018
		udziały od ANR	129 500 000	12 950	29,71	1	12950	15,510
2)	Gmina Wałbrzych	wkład pieniężny (WSAG)	50 000 000	5 000	11,47	3	15000	17,966
		wkład pieniężny (DSAG)	78 500 000	7 850	18,01	3	23550	28,206
		x	304 030 000	30 403	69,75	x	70 249	84,138
		wkład pieniężny	100 000	10	0,02	2	20	0,024
		aport	900 000	90	0,21	2	180	0,216
3)	Gmina M. Kłodzko	aport	2 920 000	292	0,67	1	292	0,350
		x	3 920 000	392	0,90	x	492	0,589
		aport	1 000 000	100	0,23	1	100	0,120
4)	Gmina Dzierżoniów	wkład pieniężny	220 000	22	0,05	1	22	0,026
		aport	6 350 000	635	1,46	1	635	0,761
		x	6 570 000	657	1,51	x	657	0,787
5)	Gmina Nowa Ruda	aport	1 510 000	151	0,35	1	151	0,181
		aport	82 710 000	8 271	18,97	1	8271	9,906
6)	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa	wkład pieniężny	1 000 000	100	0,23	1	100	0,120
		aport	1 000 000	100	0,23	1	100	0,120
7)	Santander Bank Polska S.A.	wkład pieniężny	10 200 000	1 020	2,34	1	1 020	1,222
		aport	1 640 000	164	0,38	1	164	0,196
8)	NEPTUN fundusz inwestycyjny	aport	4 830 000	483	1,11	1	483	0,578
		wkład pieniężny	30 000	3	0,01	1	3	0,004
9)	Gmina Żarów	aport	10 710 000	1 071	2,46	1	1 071	1,283
		aport	1 650 000	165	0,38	1	165	0,198
10)	Gmina Jelcz-Laskowice	aport	1 710 000	171	0,39	1	171	0,205
		aport	100 000	10	0,02	1	10	0,012
11)	Gmina Nysa	aport	2 860 000	286	0,66	1	286	0,343
		wkład pieniężny	420 000	42	0,10	1	0	0,000
12)	Województwo Opolskie	wkład pieniężny	435 890 000	43 589	100,00	x	83 493	100,000
		aport						
13)	Gmina Miasto Świdnica	aport						
		aport						
14)	Gmina Miejska Oława	aport						
		aport						
15)	Gmina Strzelin	aport						
		aport						
16)	Województwo Wielkopolskie	aport						
		aport						
17)	SRK S.A. - udziały umorzone z czystego zysku	wkład pieniężny + aport						
R A Z E M			435 890 000	43 589	100,00	x	83 493	100,000

Tabela nr 3

PODATEK CIT

WYJAŚNIENIE RÓŻNICY POMIĘDZY ZYSKIEM BILANSOWYM A PODSTAWĄ OPODATKOWANIA

z innych źródeł

ZA OKRES 12.2023

Wydatki niestanowiące kosztów uzyskania przychodu		
1	Koszty reprezentacji	831 858,67
2	Amortyzacja od środków trwałych NKUP	1 988 334,61
3	Koszty odsetek, k. egzekucyj. od zobowiązań publicznoprawnych	5 716,84
4	Składki członkowskie organizacji, do których przynależność jest nieobowiązkowa	149 434,89
5	Odpis aktualizujący należności/rezerwy	12 410 565,36
6	Wynagrodzenie dotyczące XII 2023r. wypłacone w I 2024r. wraz z ZUS, FP, FGŚP	9 347,04
7	Kontrakty menadżerskie za XII 2023r. wypłacone w I 2024r.	0,00
8	Koszty obsługi Rady Nadzorczej	14 668,01
9	Darowizny	888 639,67
10	PFRON	89 061,00
11	Opłaty notarialne związane z podwyższeniem kapitału	0,00
12	Odpis aktualizujący wartość inwestycji finansowych	0,00
13	Wart.przedmiotu leasingu (Framo, Ilpea)	1 508 839,20
14	Nieodpłatne przekazanie	2 159 079,11
15	Rezerwy (utworzenie) dot.przełomu miesiąca	1 146 161,67
16	Wydatki przeznaczone na cele rozwoju SSE wolne od podatku w latach poprzednich	39 124 840,39
17	Pozostałe	387 026,42
18	Podatek od nieruchomości komercyjnych	333 433,44
Razem		61 047 006,32

Wydatki włączone do kosztów uzyskania przychodu		
1	Wynagrodzenie dotyczące XII 2022r. wypłacone w I 2023r. wraz z ZUS, FP, FGŚP	27 585,53
2	Kontrakty menadżerskie za XII 2022r. wypłacone w I 2023r.	73 743,06
3	Amortyzacja podatkowa (statystyczna) od przedmiotu leasingu (Framo, Ilpea)	383 163,53
4	Hipotetyczne odsetki od zysku przekazanego na kapitał zapasowy za rok 2021	250 000,00
5	Zapłacone raty leasingowe	47 922,18
Razem		782 414,30

Przychody wyłączone z opodatkowania		
1	Niezrealizowane przychody z tytułu odsetek	619 585,09
2	Niezrealizowane przychody z tytułu odsetek od pożyczek	6 297,86
3	Rozwiązane rezerwy	5 846 394,90
4	Odpis aktualizujący wartość inwestycji niefinansowych	0,00
5	Rozwiązanie odpisu aktualizującego należności, inne przychody nieopodatkowane	510 273,52
6	Niezrealizowane przychody z tytułu odsetek	2 834,02
7		0,00
Razem		6 985 385,39

Przychody włączone do opodatkowania (gdy były wyłączone)		
1	Zrealizowane przychody z tytułu odsetek od lokat bankowych (notyfikowane)	154 888,81
2	Zrealizowane przychody z tytułu odsetek od pożyczek	5 089,37
3	Zrealizowane przychody z tytułu odsetek	2 834,02
4		
Razem		162 812,20

Zysk brutto za okres 01-12.2023		79 475 697,23
---------------------------------	--	---------------

Przychody wyłączone z opodatkowania	6 985 385,39 (-)
Przychody włączone do opodatkowania	162 812,20 (+)
Wydatki niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	61 047 006,32 (+)
Wydatki włączone do kosztów uzyskania przychodu	782 414,30 (-)
Rozliczenie straty	0,00 (-)
Wydatki przeznaczone na cele rozwoju SSE wolne od podatku	45 305 662,27 (-)

Dochód do opodatkowania 87 612 053,79

Dochód do opodatkowania (po zaokrągleniu) **87 612 054**

Podatek za 12.2023 **16 646 290**

wplata za pod. od nieruchomości komercyjnych za okres 12.2023 331 801,94

Podatek za 12.2023 (po potrąceniu wpłaconego pod. od nier.komercyjnych) 16 314 488

wplacone zaliczki za okres 01 - 12.2023 19 356 645

do wpłaty do DUS za 12.2023 -3 042 157