

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.

**ul. Władysława IV 9
81-703 Sopot**

NIP: 588-00-19-192

REGON: 190315182

**Sprawozdanie finansowe
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku**

**Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy
od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku**

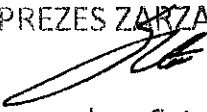
dla Zgromadzenia Wspólników Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Sp. z o.o.


Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 grudnia 1994 roku kierownik jednostki jest zobowiązany zapewnić sporządzenie kwartalnego sprawozdania finansowego dającego prawidłowy rzetelny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

Bilans, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych oraz informacja dodatkowa zostały sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości i przedstawione w niniejszym dokumencie w następującej kolejności:

	Strona
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	[1]
Bilans na dzień 31 grudnia 2018 roku wykazujący po stronie aktywów i pasywów kwotę 600.912.600,60 złotych	[5]
Rachunek zysków i strat wariant kalkulacyjny za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku wykazujący zysk netto w kwocie 1.807.332,00 złotych	[9]
Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku wykazujący wzrost wartości o kwotę 1.807.332,00 złotych	[11]
Rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o sumę 1.039.786,55 złotych	[13]
Informacja dodatkowa i objaśnienia	[15]

Monika Sójka
Główna księgowa

PREZES ZARZĄDU

Przemysław Sztandera

WICEPREZES ZARZĄDU

Paweł Łukwińczak

Sopot, 12 marca 2019 r.

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje o Jednostce

- a. Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o. powstała w wyniku zawarcia umowy Spółki sporządzonej w dniu 09.12.1993 r., w formie aktu notarialnego, Repertorium nr A-3543/1993 w Kancelarii Notarialnej Leszka Szyngiery 84-200 Wejherowo ul. Sobieskiego 318.
Zgodnie z umową Spółka została zawarta na czas nieokreślony.
- b. Siedziba jednostki mieści się w Sopocie przy ul. Władysława IV 9;
podstawowym przedmiotem działalności jest: obsługa nieruchomości na własny rachunek.
- c. W dniu 23.12.1993 r. postanowieniem Sądu Gospodarczego w Gdańsku Spółka została wpisana do rejestru handlowego pod nr RHB 9285. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 06.09.2001 r. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000033744.

2. Zasady przyjęte przy sporządzeniu sprawozdania finansowego

- a. Niniejsze sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1.01.2018 do 31.12.2018 i zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.
- b. Spółka nie zamierza, ani nie musi zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakresu.
- c. Zgodnie z wiedzą kierownika jednostki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę.
- d. Rachunek przepływów pieniężnych jest sporządzony metodą pośrednią.

3. Zastosowane zasady i metody rachunkowości

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z Ustawą o Rachunkowości z 29 grudnia 1994 roku z późniejszymi zmianami, zwaną dalej Ustawą, która określa między innymi zasady rachunkowości dla jednostek mających siedzibę lub miejsce sprawowania zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się stosując rzeczywiście poniesione na ich nabycie koszty, z zachowaniem zasady ostrożności.

a. wartości niematerialne i prawne, środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe oraz środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych) pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie. Nieruchomości mające służyć podstawowej działalności gospodarczej kwalifikuje się do środków trwałych. Odpisy amortyzacyjne są dokonywane metodą liniową przy zastosowaniu stawek wynikających z przepisów podatkowych; dla niektórych środków grupy budynki i budowle przyjęto stawki niższe od podatkowych.

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.500 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.

Na składniki aktywów, co do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie przyniosić będą korzyści ekonomicznych dokonuje się odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

Spółka stosuje dla podstawowych grup majątku następujące roczne stawki amortyzacyjne:

Dla wartości niematerialnych i prawnych :

- | | |
|---|------------|
| • Koszty zakończonych prac rozwojowych | |
| • autorskie prawa majątkowe lub zrównane z nimi | 50%-100% |
| • wartość firmy | |
| • inne wartości niematerialne i prawne | Od 20%-50% |

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla środków trwałych:

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| • Budynki i budowle | od 1,% do 10 % |
| • Urządzenia techniczne i maszyny | od 5 % do 30% |
| • Środki transportu | od 6% do 20% |
| • Pozostałe środki trwałe | od 14% do 100% |

b. Inwestycje o charakterze trwałym

Nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje, w tym nieruchomości ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia. Na dzień bilansowy udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych są wycenione według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości .

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości obciążają koszty finansowe. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu, równowartość całości lub części uprzednio dokonanych odpisów z tytułu trwałej utraty wartości zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu do przychodów finansowych.

c. Inwestycje krótkoterminowe

Nabyte udziały, akcje oraz inne aktywa krótkoterminowe ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia. Na dzień bilansowy aktywa zaliczone do inwestycji krótkoterminowych są wycenione według ceny nabycia.

Różnica między wyższą ceną nabycia a niższą ceną rynkową obciążają koszty finansowe. Skutki wzrostu cen odnosi się na przychody finansowe jedynie w przypadku, gdy uprzednio obniżki cen odpisywano w koszty do wysokości poprzednio odpisanych w koszty różnic.

d. Zapasy

Nabyte lub wytworzone w ciągu roku obrotowego rzeczowe składniki zapasów ujmowane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia. Wartość rozchodu zapasów jest ustalana przy zastosowaniu metody pierwsze weszło-pierwsze wyszło (FIFO). Zapasy na dzień bilansowy wycenione są w cenie nabycia nie wyższych od ceny sprzedaży netto danego składnika. Zapasy, które utraciły swoją wartość na skutek utraty wartości handlowej i użytkowej obejmuje się odpisem aktualizującym. Odpisy aktualizujące wartość składników zapasów zalicza odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych. Do towarów zalicza się także nieruchomości, które jednostka zamierza sprzedaż w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

e. Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania (w tym z tytułu kredytów i pożyczek) w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie. Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu ogłaszanego przez NBP dla danej waluty obcej ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień operacji. Dodatkowo lub ujemne różnice kursowe powstające w dniu płatności, wynikające z różnicy pomiędzy kursem waluty na ten dzień, a kursem waluty w dniu powstania należności lub zobowiązania, odnoszone są odpowiednio na przychody lub koszty operacji finansowych.

Nie rozliczone na dzień bilansowy należności i zobowiązania w walucie obcej wycenia się odpowiednio według średniego kursu ogłaszanego przez NBP na ten dzień.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

f. Środki pieniężne

Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej. Wpływ walut na dewizowy rachunek bankowy wycenia się wg kursów kupna walut, stosowanych na ten dzień przez bank prowadzący rachunek dewizowy, zaś rozchód walut wycenia się wg kursu sprzedaży banku stosowanego na dzień ich rozchodu. Na dzień bilansowy środki pieniężne wycenia się według średniego kursu ogłaszanego przez NBP na ten dzień. Ustalone na koniec roku obrotowego różnice kursowe wpływają na wynik finansowy, a mianowicie: dodatnie - jako przychody z operacji finansowych, ujemne - jako koszty operacji finansowych.

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

g. Kapitały

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wpłaty na poczet kapitału. Kapitały objęte a nie zarejestrowane w rejestrze KRS wykazuje się jako pozostały kapitał rezerwowy. Kapitał zapasowy tworzony jest z odpisów z czystego zysku rocznego Spółki, jak również z nadwyżki (agio)- jeżeli udziały są obejmowane po cenie wyższej od wartości nominalnej.

h. Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy tworzy się na zobowiązania w przypadku gdy kwota lub termin zapłaty są niepewne, ich powstanie jest pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa oraz wynikają one z przeszłych zdarzeń i ich wiarygodny szacunek jest możliwy.

i. Rozliczenia międzyokresowe kosztów

W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych. Do kosztów rozliczanych w czasie zalicza się przede wszystkim: opłacone z góry prenumeraty, składki na ubezpieczenia majątkowe, podatki od nieruchomości, odpis na ZFŚS, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, czynsze, abonamenty.

Spółka dokonuje biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów w wysokości prawdopodobnych zobowiązań, przypadających na bieżący okres sprawozdawczy wynikających ze świadczeń wykonanych na rzecz Spółki przez kontrahentów oraz z obowiązku wykonania związanych z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osob, których kwotę można oszacować, choć data zobowiązania jeszcze nie powstała. Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się przede wszystkim: wartość wykonanych nie zafakturowanych usług.

j. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

W przypadku Spółki rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują w szczególności: równowartość otrzymanych zaliczek z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

k. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Spółka nie tworzy rezerwy na odroczony podatek dochodowy, ponieważ działa jako podmiot zarządzający strefą ekonomiczną i na podstawie § 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z 15.12.2008 r. (Dz. U. Nr 232 poz. 1556 ze zmianami) korzysta ze zwolnienia od podatku dochodowego od osób prawnych w części wydatkowanej w roku podatkowym lub po nim następującym na cele rozwoju strefy. W szczególności dotyczy to wydatków na nabycie nieruchomości lub innych rzeczy służących do prowadzenia działalności na terenie strefy oraz modernizację i rozbudowę infrastruktury gospodarczej i technicznej na jej terenie.

Dnia 02.08.2005r. Rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz. U. Nr 158 poz. 1327) zmieniono rozporządzenie w sprawie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej - łączna powierzchnia strefy po zmianach wynosiła 382,82 ha na terenach: Tczew, Kwidzyn, Starogard Gdański, Malbork i Gdańsk oraz gmin: Krokowa, Gniewino Tczew, Chojnice, Człuchów i Sztum.

Dnia 05.12.2006r. Rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz. U. Nr 228 poz. 1667) objęto działaniem Strefy tereny w Łysomicach, Kwidzyna oraz włączono teren Stargardu Szczecińskiego powierzchnia strefy wynosiła 677.0185 ha.

Dnia 02.11.2007r. Rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz. U. Nr 211 poz.1545) zmieniono powierzchnię pomorskiej strefy, która obejmowała 1.054.4076 ha. Nastąpiło poszerzenie terenu Gdańska i Stargardu oraz włączono teren Grudziądza i Świecia.

Dnia 28.07.2008r. Rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz. U. Nr 140 poz.886) poszerzono powierzchnię pomorskiej strefy o tereny Świecie II. Na dzień bilansowy strefa obejmowała siedemnaście terenów w trzech województwach o łącznej powierzchni 1.161,8723 ha.

Dnia 04.08.2009r. Rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz. U. Nr 131 poz. 10770) zmieniono obszar strefy włączając teren Bydgoszczy, Rypina łączna powierzchnia wynosi 1.220.1095ha.

Dnia 30.11.2010r. Rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz. U. Nr 236 poz.1554) poszerzono obszar strefy o tereny Torunia i Gdyni. Powierzchnia wynosi: 1.239.99554 ha.

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dnia 28.09.2011 r. Rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz. U. Nr 204 poz.1199) poszerzono obszar strefy o tereny Wąbrzeźna, Rypina i Piły. Powierzchnia wynosi: 1.314.6280 ha.

Dnia 28.12.2012 r. Rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz. U. Nr 9 poz.58) poszerzono obszar strefy do powierzchni 1.380.6253 ha.

Dnia 30.05.2014. Rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz. U. z 2014 r. poz.724) poszerzono obszar strefy do Powierzchni 1.863.2748 ha.

Dnia 31.12.2014 Rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz. U z 2014 r. poz. 1985) ustalono teren strefy który wynosi 1859.2419 ha.

Dnia 06.10.2015 Rozporządzenie Rady Ministrów (Dz. U. z 2015 r. poz. 1729) ustalono teren strefy, który wynosi 2039.9903 ha.

Dnia 28.12.2016 Rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz. U. z 2016 r. poz. 2242) ustalono teren strefy, który wynosi 2246.2929 ha.

Dnia 10 maja 2018 r. Ustawą o wspieraniu nowych inwestycji (Dz.U. z 2018 r. poz. 1162) zmienione zostały zasady udzielania przedsiębiorcom wsparcia na realizację nowych inwestycji – zasadnicza zmiana dotyczy wprowadzenia możliwości wsparcia na terenie całego kraju, a nie tylko na wydzielonych obszarach.

Dnia 29 sierpnia 2018 r. Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii (Dz. U. z 2018 r. poz. 1698) obszar działania zarządzającego pomorską SSE został ustalony na terenie 226 gmin położonych w woj. kujawsko-pomorskim i środkowo-wschodniej części woj. pomorskiego.

Wynik finansowy

Na wynik finansowy składa się: wynik na sprzedaży, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej, obowiązkowe obciążenie wyniku oraz wynik na operacjach nadzwyczajnych. Spółka stosuje metodę kalkulacyjną pomiaru wyniku finansowego, zgodnie z zaleceniem Ministerstwa Skarbu Państwa.

Przychodem ze sprzedaży produktów, tj. wyrobów gotowych i usług jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Momentem sprzedaży jest przekazanie towarów odbiorcy lub odebranie przez niego usługi. W przypadku Spółki do przychodów ze sprzedaży produktów zalicza się przede wszystkim: opłaty administracyjne, czynsze, dzierżawy, specyfikacje warunków rokowań, opłaty za przeprowadzanie przetargów, oczyszczanie i odprowadzanie ścieków, dostawa wody, dostawa energii elektrycznej.

Przychodem ze sprzedaży towarów i materiałów jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Momentem sprzedaży jest przekazanie towarów odbiorcy lub odebranie przez niego usługi. W przypadku Spółki do przychodów ze sprzedaży towarów i materiałów zalicza się przede wszystkim sprzedaż nabytych towarów, w tym nieruchomości.

Wartość sprzedanych towarów i materiałów jest to wartość sprzedanych towarów i materiałów w cenie nabycia, w tym wartość nieruchomości współmierna do przychodów ze sprzedaży z tego tytułu.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to koszty i przychody nie związane bezpośrednio z bieżącą zwykłą działalnością, wpływające na wynik finansowy. Do pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych zalicza się zysk/stratę z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych.

Przychody finansowe są to należne przychody z operacji finansowych, natomiast koszty finansowe to poniesione koszty operacji finansowych. Odsetki, prowizje oraz różnice kursowe dotyczące inwestycji rozpoczętych zwiększają wartość nabycia tych składników majątku. Ujemne różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań i kredytów inwestycyjnych, po oddaniu inwestycji do użytkowania obciążają koszty operacji finansowych.

Wynik na operacjach nadzwyczajnych stanowi różnicę między zrealizowanymi zyskami nadzwyczajnymi a poniesionymi stratami nadzwyczajnymi. W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. nie wystąpił.

Monika Sójka

Główna księgowa

Sopot, dnia 12 marca 2019 r.

PREZES ZARZĄDU

Przemysław Sztandera

WICEPREZES ZARZĄDU

Paweł Lulewicz

BILANS

	31 grudnia 2018 zł	31 grudnia 2017 zł
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	544 109 032,06	542 942 124,99
I. Wartości niematerialne i prawne	48 784,54	92 582,88
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	48 784,54	92 582,88
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	424 449 258,02	422 804 999,62
1. Środki trwałe	416 254 582,14	381 859 882,63
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	38 028 276,14	39 180 455,51
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	361 319 197,45	317 827 616,10
c) urządzenia techniczne i maszyny	11 002 610,29	13 528 704,40
d) środki transportu	86 276,23	132 272,48
e) inne środki trwałe	5 818 222,03	11 190 834,14
2. Środki trwałe w budowie	8 194 675,88	40 900 676,99
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	44 440,00
III. Należności długoterminowe	8 242 543,42	10 907 241,03
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek	8 242 543,42	10 907 241,03
IV. Inwestycje długoterminowe	110 135 613,56	107 674 203,64
1. Nieruchomości	101 689 605,34	99 319 692,34
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	8 434 708,22	8 343 211,30
a) w jednostkach powiązanych	6 617 520,00	6 617 520,00
- udziały lub akcje	6 617 520,00	6 617 520,00
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	1 525 691,30	1 525 691,30
- udziały lub akcje	1 525 691,30	1 525 691,30
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c) w pozostałych jednostkach	291 496,92	200 000,00
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	91 496,92	
- inne długoterminowe aktywa finansowe	200 000,00	200 000,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	11 300,00	11 300,00

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku

V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 232 832,52	1 463 097,82
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 232 832,52	1 463 097,82
B. Aktywa obrotowe	56 803 568,54	70 169 290,05
I. Zapasy	2 550 906,00	0,00
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary	2 385 906,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	165 000,00	
II. Należności krótkoterminowe	15 195 955,03	29 576 223,12
1. Należności od jednostek powiązanych	3 939 196,42	7 819 065,79
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 939 196,42	4 206 099,48
- do 12 miesięcy	3 939 196,42	4 206 099,48
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	3 612 966,31
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
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	11 256 758,61	21 757 157,33
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	10 361 498,08	19 842 946,59
- do 12 miesięcy	10 361 498,08	19 842 946,59
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	873 850,41	194.722,79
c) inne	21 410,12	1 719 487,95
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	37 774 181,99	39 043 723,23
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe:	37 774 181,99	39 043 723,33
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) pozostałych jednostkach	242 357,50	472 112,19
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	242 357,50	472 112,19
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	37 531 824,49	38 571 611,04
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 618 347,21	864 644,67
- inne środki pieniężne	34 913 477,28	37 706 966,37
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 282 525,52	1 549 343,70
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Aktywa razem	600 912 600,60	613 111 415,04

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku

	31 grudnia 2018 zł	31 grudnia 2017 zł
Pasywa		
A. Kapitał (fundusz) własny	426 740 158,77	424 932 826,77
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	376 603 000,00	376 603 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy w tym: - nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	51 005 499,94	49 526 436,37
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym: - z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym: - tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki - na udziały akcje własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 2 675 673,17	- 2 675 673,17
VI. Zysk (strata) netto	1 807 332,00	1 479 063,57
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	174 172 441,83	188 178 590,27
I. Rezerwy na zobowiązania	2 863 382,67	3 534 788,46
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	436 879,79	468 840,18
- długoterminowa	181 306,73	180 772,82
- krótkoterminowa	255 573,06	288 067,36
3. Pozostałe rezerwy	2 426 502,88	3 065 948,28
- długoterminowa		
- krótkoterminowe	2 426 502,88	3 065 948,28
II. Zobowiązania długoterminowe	17 734 116,00	25 871 716,00
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	17 734 116,00	25 871 716,00
a) kredyty i pożyczki	17 734 116,00	25 871 716,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	15 359 148,68	16 284 469,48
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	
- do 12 miesięcy	0,00	
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
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:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	15 326 957,75	16 237 548,70
a) kredyty i pożyczki	8 137 600,00	8 137 600,00

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku

b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 323 515,35	2 368 305,40
- do 12 miesięcy	3 323 515,35	2 359 119,79
- powyżej 12 miesięcy	0,00	9 185,61
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 532 584,04	1 032 479,95
h) z tytułu wynagrodzeń	216 440,93	248 918,37
i) inne	2 116 817,43	4 450 244,98
4. Fundusze specjalne	32 190,93	46 920,78
IV. Rozliczenia międzyokresowe	138 215 794,48	142 487 614,33
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	138 215 794,48	142 487 614,33
- długoterminowe	134 633 926,42	139 206 438,00
- krótkoterminowe	3 581 868,06	3 281 176,33
Pasywa razem	600 912 600,60	613 111 415,04

Monika Sójka
[Signature]
 Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU WICEPREZES ZARZĄDU
[Signature] *[Signature]*
 Przemysław Sztandera Paweł Lulewicz

Sopot, dnia 12 marca 2019 r.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja kalkulacyjna)

	Informacja Dodatkowa (nota Nr)	12 miesięcy do 31 grudnia 2018 zł	12 miesięcy do 31 grudnia 2017 zł
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	18	46 919 287,99	44 715 458,41
– od jednostek powiązanych		1 359 720,00	1 358 520,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		44 031 247,60	42 059 108,41
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		2 888 040,39	2 656 350,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	19	38 964 189,11	36 417 062,51
– jednostkom powiązanym		0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		37 687 318,48	36 082 933,67
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		1 276 870,63	334 128,84
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A–B)		7 955 098,88	8 298 395,90
D. Koszty sprzedaży			
E. Koszty ogólnego zarządu		8 309 648,78	10 065 541,25
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C–D–E)		- 354 549,90	-1 767 145,35
G. Pozostałe przychody operacyjne	20	10 707 178,96	4 066 876,14
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		31 640,10	1 200,00
II. Dotacje		7 777 676,38	3 889 254,81
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne		2 897 862,48	176 421,33
H. Pozostałe koszty operacyjne	21	6 185 506,04	3 134 216,47
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		714 876,36	32 939,83
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		2 160 309,02	1 398 501,39
III. Inne koszty operacyjne		3 310 320,66	1 702 775,25
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G–H)		4 167 123,02	- 834 485,68
J. Przychody finansowe	22	398 324,53	4 193 967,57
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	3 612 966,31
a) od jednostek powiązanych, w tym:		0,00	3 612 966,31
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	3 612 966,31
b) od jednostek pozostałych, w tym:			
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
II. Odsetki, w tym:		395 841,01	581 001,26
– od jednostek powiązanych			
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
– w jednostkach powiązanych			
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V. Inne		2 483,52	0,00
K. Koszty finansowe	23	2 376 562,55	1 856 103,32

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku

I. Odsetki, w tym:		2 365 701,48	1 851 823,14
– dla jednostek powiązanych		0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
– w jednostkach powiązanych			
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		497,00	497,00
IV. Inne		10 364,07	3 783,18
L. Zysk (strata) brutto (I+J–K)		2 188 885,00	1 503 378,57
M. Podatek dochodowy	24	381 553,00	24 315,00
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
O. Zysk (strata) netto (L–M–N)		1 807 332,00	1 479 063,57

Monika Sójka
 Główna Księgowka

PREZES ZARZĄDU
 Przemysław Sztandera

WICEPREZES ZARZĄDU
 Paweł Lubowicz

Sopot, dnia 12 marca 2019 r.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	12 miesięcy do 31 grudnia 2018 zł	12 miesięcy do 31 grudnia 2017 zł
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	424 932 826,77	423 453 763,20
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	424 932 826,77	423 453 763,20
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	376 603 000,00	376 603 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– wydania udziałów (emisji akcji)		
–		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– umorzenia udziałów (akcji)		
–		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	376 603 000,00	376 603 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	49 526 436,37	48 353 099,55
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		
a) zwiększenie (z tytułu)	1 479 063,57	1 173 336,82
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
– podziału zysku (ustawowo)	1 479 063,57	1 173 336,82
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
– ...		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– pokrycia straty	0,00	0,00
– ...		
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	51 005 499,94	49 526 436,37
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– ...		
– ...		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– zbycia środków trwałych		
– ...		
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
–		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– podwyższenia kapitału podstawowego		0,00
–		

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku

4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	- 1 196 609,60	- 1 502 336,35
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 479 063,57	1 173 336,82
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 479 063,57	1 173 336,82
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
–		
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 479 063,57	1 173 336,82
– kapitał zapasowy	1 479 063,57	1 173 336,82
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	- 2 675 673,17	- 2 675 673,17
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
– korekty błędów		
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	- 2 675 673,17	- 2 675 673,17
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
– korekty błędów	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– wykorzystanie kapitału zapasowego	0,00	0,00
– wykorzystanie zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	- 2 675 673,17	- 2 675 673,17
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	- 2 675 673,17	- 2 675 673,17
6. Wynik netto	1 807 332,00	1 479 063,57
a) zysk netto	1 807 332,00	1 479 063,57
b) strata netto		
c) odpisy z zysku		
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	426 740 158,77	424 932 826,77
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	426 740 158,77	424 932 826,77

Monika Sójka
 GŁÓWNA KSIĘGOWA

PREZES ZARZĄDU
 Przemysław Sztandera

WICEPREZES ZARZĄDU
 Paweł Lulowicz

Sopot, dnia 12 marca 2019 r.

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH	12 miesięcy do	12 miesięcy do
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	1 807 332,00	1 479 063,57
II. Korekty razem	7 697 834,48	- 315 847,31
1. Amortyzacja	14 891 475,76	14 400 604,93
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 279 206,30	1 759 209,73
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	683 733,26	- 2 191 771,15
5. Zmiana stanu rezerw	- 671 405,79	1 389 246,76
6. Zmiana stanu zapasów	- 2 550 906,00	506,00
7. Zmiana stanu należności	3 963 948,50	- 8 581 254,34
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	- 925 320,80	- 398 045,17
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	- 9 972 896,75	- 6 694 344,07
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	9 505 166,48	1 163 216,26
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	3 878 387,51	10 554 536,99
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów		
1. trwałych	127 163,43	9 000 937,21
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	1 542 517,20
3. Z aktywów finansowych, w tym:	3 751 224,08	11 082,58
a) w jednostkach powiązanych	3 612 966,31	0,00
b) w pozostałych jednostkach	138 257,77	11 082,58
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	138 257,77	11 082,58
– odsetki		
– inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	- 7 909 732,12	- 4 505 439,50
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów		
1. trwałych	- 6 629 266,45	- 2 538 425,33
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	- 1 280 465,67	- 167 014,17
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	- 1 800 000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	- 4 031 344,61	6 049 097,49
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	6 199 817,40	2 689 454,81
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku

4. Inne wpływy finansowe	6 199 817,40	2 689 454,81
II. Wydatki	- 12 713 425,82	- 11 612 892,31
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	- 8 137 600,00	- 8 137 600,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki	- 2 280 863,32	- 1 770 292,31
9. Inne wydatki finansowe	- 2 294 962,50	- 1 705 000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	- 6 513 608,42	- 8 923 437,50
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)	- 1 039 786,55	- 1 711 123,75
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	- 1 039 786,55	- 1 711 123,75
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	38 571 611,04	40 282 734,79
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	37 531 824,49	38 571 611,04
- o ograniczonej możliwości dysponowania	17 341 876,88	27 211 236,23

Monika Sójka
 Główna Księgowa

PREZES ZARZĄDU
 Przemysław Sztandera

WICEPREZES ZARZĄDU
 Piotr Tadejczak

Sopot, dnia 12 marca 2019 r.

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

1. Wartości niematerialne i prawne – zmiana stanu w okresie obrotowym (według grup rodzajowych)						
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje patenty licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialnych i prawnych	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na początek okresu				1 152 334,99	0	1 152 334,99
Zwiększenia				51 485,00		51 485,00
Przeniesienia						
Zmniejszenia						-
Wartość brutto na koniec okresu	0	0	0	1 203 819,99	0	1 203 819,99
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu				1 059 752,11	0,00	1 059 752,11
Amortyzacja za okres				95 283,34		95 283,34
Zmniejszenia umorzenia						
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	1 155 035,45	0,00	1 155 035,45
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu						0,00
Zwiększenie						0,00
Zmniejszenie						0,00
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	92 582,88	0,00	92 582,88
Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	48 784,54	0,00	48 784,54

**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

2. Środki trwałe - zmiana stanu w okresie obrotowym (według grup rodzajowych)	Grupy		Budynki, lokale		Urządzenia		Środki		Inne		Środki		Zaliczki na		Razem
	(w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	zi	Zi	i obiekty Inżynierii lądowej i wodnej	techniczne i maszyny	transportu	środków trwałych	Trwałe w budowie	środków trwałych w budowie	Trwałe w budowie	środków trwałych w budowie	Trwałe w budowie	środków trwałych w budowie	Suma	
	zł	Zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł	Zł
Wartość brutto na początek okresu	39 458 057,92	366 502 824,27	22 038 328,10	690 739,70	31 278 186,71	41 908 466,99	44 440,00	501 921 043,69							
Zwiększenia	321 749,09	50 839 110,82	119 994,08		12 804,03	7 554 036,38	322,00	58 848 016,40							
Przeniesienia						40 260 037,49	44 762,00	40 304 799,49							
Zmniejszenia	1 427 792,33	916 795,17	775 633,02	378 204,48	105 768,88	555 850,00		4 160 043,88							
Wartość brutto na koniec okresu	38 352 014,68	416 425 139,92	21 382 689,16	312 535,22	31 185 221,86	8 646 615,88	0,00	516 304 216,72							
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	277 602,41	48 675 208,17	8 509 623,70	558 467,22	20 087 352,57	0,00	0,00	78 108 254,07							
Korekta BO		110 450,00						110 450,00							
Amortyzacja za okres	46 657,82	6 680 393,88	2 644 002,43	45 996,25	5 379 142,04			14 796 192,42							
Zmniejszenia	521,69	360 109,58	773 547,26	378 204,48	99 494,78			1 611 877,79							
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	323 738,54	55 105 942,47	10 380 078,87	226 258,99	25 366 999,83	0,00	0,00	91 403 018,70							
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu								1 007 790,00							
Zwiększenia															
Zmniejszenia								555 850,00							
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	451 940,00							
Wartość netto na początek okresu	39 180 455,51	317 827 616,10	13 528 704,40	132 272,48	11 190 834,14	40 900 676,99	44 440,00	422 804 999,62							
Wartość netto na koniec okresu	38 028 276,14	361 319 197,45	11 002 610,29	86 276,23	5 818 222,03	8 194 675,88	0,00	424 449 258,02							

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

3. Środki trwałe bilansowe (struktura własnościowa)

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
	zł	zł
Własne	416 254 582,14	381 859 882,63
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:		
-		
Środki trwałe bilansowe razem	416 254 582,14	381 859 882,63
Środki trwałe wykazywane pozabilansowo:		
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:		
- wartość gruntów użytkowanych wieczystość	0,00	0,00
-	0,00	0,00
Środki trwałe pozabilansowe razem	0,00	0,00

4. Należności długoterminowe – zmiana stanu w okresie obrotowym

	31 grudnia 2018
	zł
Stan na początek okresu	10 907 241,03
Zwiększenia	0,00
Zmniejszenia	2 664 697,61
Stan na koniec okresu	8 242 543,42

Wartość należności długoterminowych wynika ze sprzedaży nieruchomości z okresem spłaty powyżej 12 miesięcy. Zmniejszenie należności długoterminowych w kwocie 1 782 857,45 dotyczy dokonanych zapłat w 2018 r. Zmniejszenie w kwocie 881 840,16 wynika z zawartej ugody, na podstawie której należności stały się wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego i zostały zaliczone do należności krótkoterminowych.

5. Inwestycje długoterminowe – zmiana stanu w okresie obrotowym (według tytułów)

	Inne Inwestycje	Nieruchomość	Udziały akcje pożyczki	Razem
	zł	zł	zł	zł
Stan na początek okresu	11 300,00	99 329 646,34	8 395 353,80	107 736 300,14
Zwiększenia		7 770 510,00	182 994,04	7 953 504,04
Zmniejszenia		5 400 100,00	91 497,12	5 491 597,12
Stan na koniec okresu	11 300,00	107 001 656,34	8 578 347,84	115 591 304,18
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu		9 954,00	52 142,50	62 096,50
Zwiększenia		497,00	0	497,00
Zmniejszenia		0,00	0	0,00
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	10 451,00	52 142,50	62 593,50

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

Wartość netto na początek okresu	11 300,00	99 319 692,34	8 343 211,30	107 674 203,64
Wartość netto na koniec okresu	11 300,00	101 689 605,34	8 434 708,22	110 135 613,56

Ilość udziałów /akcji: MTG S.A. 4072 szt.; Systin sp. z o.o. 50 szt. oraz udziałów PSSE Media Operator sp. z o.o. 21 000 szt.

W 06.03.2018 r. PSSE Sp. z o.o. (pożyczkodawca) zawarła ugodę ze Szkołą Pozytywne Inicjatywy-Edukacja Sp. z o.o. (pożyczkobiorca) dotyczącą przedłużenia terminu spłaty pożyczki. Spłata nastąpi w okresie od 31.03.2018 r. do 31.08.2020 r. Pożyczka do spłaty w terminie powyżej 12 miesięcy wynosi 91 496,92 zł.

W 2018 r. w wyniku zmiany przeznaczenia części nieruchomości na wynajem przekwalifikowano nieruchomości w kwocie 5 400 100,00 z pozycji inwestycje długoterminowe do pozycji środki trwałe.

6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

6.1. Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Pozycja w bilansie nie występuje.

6.2. Inne rozliczenia międzyokresowe

	31 grudnia 2018
	zł
Stan na początek okresu	1 463 097,82
Zwiększenia	9 304,09
Zmniejszenia	<u>239 569,39</u>
Stan na koniec okresu	<u>1 232 832,52</u>

Zmniejszenie rozliczeń międzyokresowych dotyczy dzierżawy na okres 10 lat zgodnie z umową nr PSSE/472 z dnia 15.05.2015 r. z firmą GSG Towers – kwota rozliczona w 2018 r. wynosi 229 230,96. Pozostała do rozliczenia na dzień 31.12.2018 r. kwota z umowy PSSE/472 wynosi 1 232 116,76 zł. Pozostałe zmniejszenia rozliczeń międzyokresowych dotyczą prenumerat, których rozliczenie nastąpi w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

7. Zapasy

	31 grudnia 2018
	zł
Stan zapasów na początek okresu	10 754,59
Zwiększenia	2 385 906,00
Zmniejszenia	<u>0,00</u>
Stan zapasów na koniec okresu	<u>2 396 660,59</u>

	31 grudnia 2018
	zł
Stan odpisów aktualizujących wartość towarów na początek okresu	10 754,59
Zwiększenia	0,00
Zmniejszenia	<u>0,00</u>
Stan odpisów aktualizujących wartość towarów na koniec okresu	10 754,59

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

Wartość bilansowa zapasów na dzień 31.12.2018 r. wynosi 2550 906,00 w tym:

- Towary 2 385 906,00
- Zaliczki na dostawy 165 000,00

W pozycji towary występują towary nabyte od Stoczni Gdynia S.A. w kwocie 10.754,59 zł na które utworzono odpis aktualizujący w kwocie 10.754,59 zł.

W 2018 r. PSSE Sp. z o.o. nabyła towary w kwocie 2 385 906,00 w postaci nieruchomości gruntowej w Machnaczu (nieruchomość przeznaczona do sprzedaży w pierwszym półroczu 2019 r.).

Zaliczki na poczet dostaw i usług wynoszą 165 000,00 i dotyczą zaliczki na wykonanie robót budowlanych w budynku GPNT.

8. Należności krótkoterminowe

8.1. Należności od jednostek powiązanych według terminu płatności

	31 grudnia 2018 zł	31 grudnia 2017 zł
do 1 miesiąca	0,00	0,00
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	0,00	0,00
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0,00	0,00
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 935 142,73	4 206 099,48
powyżej 1 roku	0,00	0,00
Należności przeterminowane	4 053,69	0,00
Należności z tytułu dostaw i usług razem (brutto)	<u>3 939 196,42</u>	<u>4 206 099,48</u>
Należności inne – dywidendy	0,00	3 612 966,31
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług		
Należności razem (netto)	<u>3 939 196,42</u>	<u>7 819 065,79</u>

Należności od jednostek powiązanych obejmują należności od PSSE Media Operator Sp. z o.o. kwota 3 935 142,73 i należności od Systin Sp. z o.o. kwota 4 053,69.

8.2. Należności od pozostałych jednostek według terminu wymagalności

	31 grudnia 2018 zł	31 grudnia 2017 zł
do 1 miesiąca	5 315 818,55	5 348 373,05
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	307 915,75	383 066,67
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	656 165,07	1 519 416,39
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 866 167,03	2 095 420,48
powyżej 1 roku	0,00	0,00
Należności przeterminowane	5 867 963,35	13 904 239,92
Należności z tytułu dostaw i usług razem (brutto)	<u>15 014 029,75</u>	<u>23 250 516,51</u>
Odpisy aktualizujące wartość należności	4 652 531,67	3 407 569,92
Należności z tytułu dostaw i usług razem (netto)	<u>10 361 498,08</u>	<u>19 842 946,59</u>

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

8.3. Zmiana stanu odpisu aktualizującego należności z tytułu dostaw i usług

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
	zł	zł
Stan na początek okresu	3 407 569,92	2 009 809,13
Zwiększenia	2 160 309,02	1 398 501,39
Zmniejszenia	915 347,27	740,60
Stan na koniec okresu	4 652 531,67	3 407 569,92

8.4. Zmiana pozostałych należności

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
	zł	zł
Rozrachunki z pracownikami	2 486,28	6 499,23
Rozrachunki dot. umów akceleracyjnych	0,00	1 705 000,00
Pozostałe należności, kaucje	7 778,00	7 712,00
Rozrachunki pozostałe	0,00	276,72
Rozrachunki – zaliczki komornik	11 145,84	0,00
Stan pozostałych należności na koniec okresu (netto)	21 410,12	1 719 487,95

9. Krótkoterminowe aktywa finansowe

9.1. Zmiana stanu krótkoterminowych aktywów finansowych w jednostkach powiązanych (według tytułów)

	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Pozostałe	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Stan na początek okresu					0,00
Zwiększenia					0,00
Zmniejszenia					0,00
Stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu					0,00
Zwiększenia					0,00
Zmniejszenia					0,00
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

W bilansie nie występuje pozycja krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych.

9.2. Zmiana stanu krótkoterminowych aktywów finansowych w pozostałych jednostkach (według tytułów)

	Udziały lub akcje zł	Inne papiery wartościowe zł	Udzielone pożyczki zł	Pozostałe zł	Razem Zł
Stan na początek okresu			472 112,19		472 112,19
Zwiększenia			91 522,69		91 522,69
Zmniejszenia			321 277,38		321 277,38
Stan na koniec okresu	0,00	0,00	242 357,50	0,00	242 357,50
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu					0,00
Zwiększenia					0,00
Zmniejszenia					0,00
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	472 112,19	0	472 112,19
Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	242 357,50	0	242 357,50

W 2018 r. nastąpiła spłata pożyczki przez Szkołę Pozytywne Inicjatywy-Edukacja Sp. z o.o. (pożyczkobiorca) w wysokości 138 283,34.

10. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	31 grudnia 2018 zł	31 grudnia 2017 zł
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
prenumerata czasopism, wydawnictw	25 614,56	17 403,07
ubezpieczenie majątku	87 703,77	103 662,46
ubezpieczenie OC,AC	7 115,43	22 067,00
inne	242 123,97	235 965,19
odpis ZFSS	0,00	0,00
podatek rolny, nieruchomości, użytkowanie wieczyste	0,00	0,00
Razem:	362 557,73	379 097,72
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:		
Naliczony podatek VAT do rozliczenia w miesiącu następnym	0,00	0,00
Aktywowane przychody w realizacji	557 954,85	0,00
Koszty projektów aktywowane.	362 012,94	1 170 245,98
	1 282 525,52	1 549 343,70

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

11. Kapitał podstawowy.

	12 miesięcy do 31 grudnia 2018	12 miesięcy do 31 grudnia 2017
	zł	zł
Stan na początek roku obrotowego	376 603 000,00	376 603 000,00
Zwiększenia z tytułu:	0,00	0,00
podwyższenia kapitału	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu:	0,00	0,00
 Stan na koniec roku obrotowego	<u>376 603 000,00</u>	<u>376 603 000,00</u>

Kapitał podstawowy Spółki na dzień bilansowy składał się z 376 603 niepodzielnych udziałów o nominalnej wartości 1000,00 zł każdy.

Na dzień bilansowy udziałowcami Spółki według posiadanej struktury % głosów byli:

POMORSKA SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA				
Lp.	Wspólnik	Liczba udziałów	Wartość udziału	Łączna nominalna wartość udziału
1.	2.	3.	4.	5.
1.	SKARB PAŃSTWA	225.225	1.000,-	225.225.000,-
2.	AGENCJA ROZWOJU PRZEMYSŁU S.A.	90.000	1.000,-	90.000.000,-
3.	WOJEWÓDZTWO POMORSKIE	16.000	1.000,-	16.000.000,-
4.	GMINA MIASTA GDAŃSK	12.714	1.000,-	12.714.000,-
5.	WOJEWÓDZTWO KUJAWSKO - POMORSKIE	11.000	1.000,-	11.000.000,-
6.	GMINA MIASTA TCZEW	7.378	1.000,-	7.378.000,-
7.	GMINA MIASTA STARGARD SZCZECIŃSKI	7.000	1.000,-	7.000.000,-
8.	GMINA MIASTA KWIDZYN	3.532	1.000,-	3.532.000,-
9.	GMINA MIASTA MALBORK	1.320	1.000,-	1.320.000,-
10.	GMINA CHOJNICE	857	1.000,-	857.000,-
11.	GMINA CZŁUCHÓW	517	1.000,-	517.000,-
12.	GMINA - MIASTO I GMINA SZTUM	413	1.000,-	413.000,-
	RAZEM	375 956*	x	375.956.000,-*

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

*Wysokość kapitału zakładowego to 376 603 000 zł. Kapitał zakładowy jest wyższy od łącznej wartości nominalnej istniejących udziałów, ponieważ uchwałą Zgromadzenia Wspólników nr 2/2009 z dnia 16.06.2009 r. umorzono z czystego zysku spółki 647 udziałów objętych przez GMINĘ TCZEW.

Aktem notarialnym Rep. A nr 6876/2014 z dnia 17.12.2014r. podpisano oświadczenie o objęciu udziałów w Spółce w podwyższonym kapitale zakładowym w wysokości: Agencja Rozwoju Przemysłu 75 000 udziałów i Skarb Państwa 46 000 udziałów.

19 grudnia 2014r. podpisano umowy inwestycyjne PSSE/4538 ze Skarbem Państwa oraz aktem notarialnym Rep. A nr 3019/2014 z Agencją Rozwoju Przemysłu na ściśle określone zadania. Wpłacona kwota 121 000 000,00 zł została przeniesiona na kapitał zakładowy w 2015 r.

12. Wynik finansowy

Wynik finansowy Spółki za okres obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wyniósł 1 807 332,00 zł.

13. Rezerwy na zobowiązania

13.1. Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
	zł	zł
Stan rezerwy na początek okresu	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00
Stan rezerwy na koniec okresu	0,00	0,00

W bilansie nie występuje pozycja rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

13.2. Zmiana stanu rezerw na świadczenia emerytalne i podobne

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
	zł	zł
Stan na początek okresu	468 840,18	350 456,46
Zwiększenia	206 303,66	332 419,93
Wykorzystanie	38 850,00	14 734,38
Rozwiązanie	199 414,05	199 301,83
Stan na koniec okresu	436 879,79	468 840,18

13.3. Zmiana stanu pozostałych rezerw

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
	zł	zł
Stan na początek okresu	3 065 948,28	1 795 085,24
Zwiększenia	1 388 322,50	1 353 726,05
Wykorzystanie	880 915,36	82 863,01
Rozwiązanie	1 146 852,54	0,00
Stan na koniec okresu	2 426 502,88	3 065 948,28

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

W 2018 r. PSSE Sp. z o.o. utworzyła rezerwy w kwocie 1 388 322,50, w tym:

- na sprawy sądowe kwota rezerw wyniosła 764 360,65
- na korekty dot. zrealizowanych projektów w kwocie 623 961,85.

Rezerwa na korekty dotyczące projektów została utworzona w związku z nałożeniem na spółkę przez Instytucje pośredniczące (Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości, Agencja Rozwoju Pomorza S.A. oraz Samorząd Województwa Pomorskiego) korekt finansowych w wysokości 25 % kwoty otrzymanego dofinansowania w stosunku do wydatków rozliczanych w ramach zamówień, które zostały udzielone bez zastosowania ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

Na rezerwy wykorzystanie w 2018 r. składają się:

- wykorzystane rezerwy na zobowiązania w wysokości 660 146,76
- wykorzystane rezerwy na korekty dot. zrealizowanych projektów w wysokości 184 824,65
- wykorzystane rezerwy na sprawy sądowe w wysokości 35 943,95

Rezerwy rozwiązane w 2018 r. wynoszą 1 146 852,54 w tym:

- rozwiązane rezerwy na zobowiązania w wysokości 147 305,93
- rozwiązane rezerwy na korekty dot. zrealizowanych 999 546,61

14. Zobowiązania długoterminowe o okresie spłaty

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
	zł	zł
powyżej 1 roku do 3 lat	16 231 116,00	19 268 716,00
powyżej 3 do 5 lat	1 503 000,00	6 603 000,00
powyżej 5 lat	0,00	0,00
	<u>17 734 116,00</u>	<u>25 871 716,00</u>

15. Zobowiązania krótkoterminowe

15.1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu kredytów i pożyczek

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
	zł	zł
do 1 miesiąca	594 800,00	594 800,00
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	884 400,00	434 400,00
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 384 400,00	4 384 400,00
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 274 000,00	2 724 000,00
powyżej 1 roku	0,00	0,00
zobowiązania przeterminowane	0,00	0,00
	<u>8 137 600,00</u>	<u>8 137 600,00</u>

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

Informacja o zobowiązaniach z tytułu pożyczek i kredytów wg stanu na dzień 31.12.2018 r.

Rodzaj zobowiązania	Podmiot	nr umowy	Kwota kredytu / pożyczki	Oprocentowanie	Kapitał pozostały do spłaty na 31.12.2018
kredyt w rachunku bieżącym	mBank	10/016/12/Z/VV	500 000,00	WIBOR dla depozytów ON	0,00
pożyczka	Agencja Rozwoju Przemysłu SA	90/92/2010 z dnia 26/11/2010 wraz z aneksem nr 1 z dnia 07/10/2011r.	11 403 000,00	WIBOR 1M + 4 %	5 903 000,00
pożyczka	Agencja Rozwoju Przemysłu SA	90/102/2013 z dnia 12/06/2013	10 000 000,00	WIBOR 1M + 2,5 %	2 800 000,00
pożyczka	Agencja Rozwoju Przemysłu SA	OPP/14/2014 z dnia 19/12/2014	25 000 000,00	WIBOR 1M + 2,5 %	14 500 000,00
kredyt inwestycyjny	Santander Bank Polska S.A.	732299GD02011300	11 880 000,00	WIBOR 1M + 2%	2 668 716,00

15.2. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych według terminu wymagalności

Na dzień 31.12.2018 r. spółka nie posiada zobowiązań wobec jednostek powiązanych.

15.3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek według terminu wymagalności

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
	zł	zł
do 1 miesiąca	3 261 636,41	2 254 773,72
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	41 393,88	9 790,80
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	0,00	0,00
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	9 185,61	0,00
powyżej 1 roku	0,00	9 185,61
zobowiązania przeterminowane	11 299,45	94 555,27
Razem zobowiązania z/t dostaw i usług	3 323 515,35	2 368 305,40

15.4. Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
	zł	zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	141 412,00	484,00
Podatek dochodowy od osób fizycznych	97 499,00	1 070 32,00
Ubezpieczenia społeczne	182 780,98	160 629,62
Podatek VAT	1 077 225,14	747 731,00
Podatek od nieruchomości, rolny	8,09	0,00
Oplata PFRON	2 117,00	990,00
Oplata skarbową	16 158,50	1 985,00
Oplata środowiskowa	15 383,33	13 628,33
	1 532 584,04	1 032 479,95

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

Na dzień bilansowy nie wystąpiły zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

15.5. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki

Podmiot	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota	Nr KW	Rodzaj zobowiązania
ARP SA	Hipoteka umowna zwykła	11.403.000,00	BY1U/00035294/6	Pożyczka
	Hipoteka umowna kaucyjna	3.597.000,00	BY1U/00035294/6	Pożyczka
	Hipoteka umowna	37.500.000,00	BY1U/00035294/6	Pożyczka
	Hipoteka umowna łączna	50.000.000,00	BY1U/00035294/6	Pożyczka
	Hipoteka umowna zwykła	11.403.000,00	BY1U/00029480/2	Pożyczka
	Hipoteka umowna kaucyjna	3.597.000,00	BY1U/00029480/2	Pożyczka
	Hipoteka umowna	37.500.000,00	BY1U/00029480/2	Pożyczka
	Hipoteka umowna	50.000.000,00	BY1U/00029480/2	Pożyczka
	Hipoteka umowna	15.000.000,00	GD1G/00187926/4	Pożyczka
	Hipoteka umowna	37.500.000,00	GD1G/00187926/4	Pożyczka
	Hipoteka umowna łączna	50 000 000,00	TO1U/00042547/3	Pożyczka
	Hipoteka umowna łączna	50.000.000,00	GD1G/00187926/4	Pożyczka
	weksel in blanco			Pożyczka
	weksel in blanco			Pożyczka
	weksel in blanco			Pożyczka
	oświadczenie o poddaniu się egzekucji	15 000 000,00		Pożyczka
	oświadczenie o poddaniu się egzekucji	50 000 000,00		Pożyczka
	cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości		GD1G/00187926/4	Pożyczka
	weksel in blanco bez protestu			Pożyczka
	weksel in blanco bez protestu			Pożyczka
oświadczenie o poddaniu się egzekucji	15 000 000,00		Pożyczka	
oświadczenie o poddaniu się egzekucji	50 000 000,00		Pożyczka	
cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości	37 500 000,00		Pożyczka	
oświadczenie o poddaniu się egzekucji	37 500 000,00		Pożyczka	

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

	oświadczenie o poddaniu się egzekucji	50 000 000,00		Pożyczka
	weksel własny in blanco bez protestu			Pożyczka
	hipoteka na nieruchomości w Sopocie	6 000 000,00	GD1S/00009288/9	Kredyt
mBank	cesja wierzytelności z tytułu ubezpieczenia nieruchomości	4 000 000,00		Kredyt
	oświadczenie o poddaniu się egzekucji	6 000 000,00		Kredyt
	hipoteka umowna	17 820 000,00	GD1G/00064044/9	Kredyt
Santander Bank Polska S.A.	cesja praw z polisy od ognia i innych zdarzeń losowych do kwoty kredytu	11 880 000,00		Kredyt
Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Gdańsku	weksel in blanco	1 875 000,00		WFOŚ/D/711/59/2010
Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości	weksel in blanco	80 575 000,00		POIG.05.03.00-00-002/09-00
	weksel in blanco	7 702 544,60		POIG.05.01.00-00-119/11-00
	weksel in blanco	5 900 000,00*		POIR.02.04.01-0024/16-00
Agencja Rozwoju Pomorza	weksel in blanco	157 477,50		RPPM.01.05.02-00-007/08-00
	weksel in blanco	4 434 152,57		RPPM.01.05.01-00-005/08-00
	weksel in blanco	381 747,00		RPPM.01.06.02-00-003/09-00
	weksel in blanco	69 491,75		RPPM.01.06.01-00-009/09-00
	weksel in blanco	160 033,72		RPPM.01.06.01-00-004/09-00
	weksel in blanco	261 374,98		RPPM.01.05.02-00-003/12-00
	weksel in blanco	4 723 147,68		RPPM.01.05.01-00-006/12-00
Urząd Marszałkowski	weksel in blanco	1 003 338,5		POKL.01.05.00-00-228/12-00

*) W dniu 07.03.2019 r. PSSE Sp. z o.o. wystąpiła o zwrot weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową złożonego tytułem zabezpieczenia wykonania umowy.

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

16. Rozliczenia międzyokresowe

16.1. Zmiana stanu ujemnej wartości firmy

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
	zł	zł
Stan na początek okresu	0,00	0,00
Zwiększenia	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	0,00	0,00

W bilansie nie występuje pozycja rozliczenia międzyokresowe – ujemna wartość firmy.

16.2. Inne rozliczenia międzyokresowe

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
	zł	zł
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	134 633 926,42	139 206 438,00
Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	3 581 868,06	3 281 176,33
	<u>138 215 794,48</u>	<u>142 487 614,33</u>

Pozycja inne rozliczenia międzyokresowe obejmuje wartość dotacji na zakup środków trwałych rozliczanych stopniowo w pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych środków trwałych sfinansowanych między innymi z tych dotacji.

17. Zobowiązania warunkowe

Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

18. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

	12 miesięcy do 31 grudnia 2018	12 miesięcy do 31 grudnia 2017
	zł	zł
Towary (wg grup towarowych)	2 888 040,39	2 656 350,00
Produkty (wg grup produktów)	0,00	0,00
Materiały	0,00	0,00
Usługi	44 031 247,60	42 059 108,41
w tym: dostawa energii elektrycznej, ciepłej	3 815 069,89	3 277 480,10
czynsz dzierżawny, najem	17 719 977,43	16 547 912,32
opłaty administracyjne	20 368 590,72	20 028 257,06

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

specyfikacje warunków rokowań, przetargów	160 000,00	372 500,00
pozostałe	472 842,51	326 531,60
oczyszczanie ścieków	1 137 757,37	1 081 497,49
przeprowadzenie przetargu	144 103,84	90 460,10
działalność EduParku sprzedaż biletów	30 582,04	188 902,71
Wirtualne Biuro	182 323,80	145 567,03
	46 919 287,99	44 715 458,41

19. Koszty rodzajowe

	12 miesięcy do 31 grudnia 2018	12 miesięcy do 31 grudnia 2017
	zł	zł
Amortyzacja	14 891 475,76	14 400 604,93
Zużycie materiałów i energii	6 775 342,76	6 038 354,99
Usługi obce	7 103 368,96	7 335 681,20
Podatki i opłaty	7 532 769,49	7 540 134,90
Wynagrodzenia	7 125 224,40	8 183 941,39
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 701 976,44	1 832 710,65
Pozostałe koszty rodzajowe	1 007 657,11	1 679 032,21
	46 137 814,92	45 235 700,63
Zmiana stanu produktów	- 140 847,66	- 861 985,35
Wartość sprzedanych towarów	1 276 870,63	334 128,84
Koszt własny produkcji sprzedanej	47 273 837,89	46 482 603,76

20. Pozostałe przychody operacyjne

	12 miesięcy do 31 grudnia 2018	12 miesięcy do 31 grudnia 2017
	zł	zł
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	31 640,10	1 200,00
Dotacje	7 777 676,38	3 889 254,81
Umorzone i przedawnione zobowiązania	4 315,78	1 957,73
Odszkodowania, kary i grzywny	508 606,20	57 626,79
Rozwiązanie rezerwy w tym:	1 816 214,29	29 233,25
<i>Rozwiązanie odpisów aktualizujących należności</i>	<i>669 361,75</i>	
<i>Rozwiązanie rezerw</i>	<i>1 146 852,54</i>	
Pozostałe	568 726,21	87 603,56
	10 707 178,96	4 066 876,14

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

21. Pozostałe koszty operacyjne

	12 miesięcy do 31 grudnia 2018	12 miesięcy do 31 grudnia 2017
	zł	zł
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:	2 160 309,02	1 398 501,39
- wartość towarów	0,00	0,00
- należności	2 160 309,02	1 398 501,39
Opłata sankcyjna	11,60	51,99
Koszty projektów finansów z UE dot. otrzymanych dotacji	1 156 921,41	75 974,43
Umorzone należności przedawnionych, nieściągalnych	0,00	3,13
Zapłacone naprawy wypadkowe ,odszkodowania	61 379,98	30 621,87
Darowizny przekazane	46 475,30	117 696,22
Opłaty sądowe, egzekucyjne	71 137,75	7 103,00
Pozostałe	255 577,16	58 615,34
Rezerwy na sprawy sądowe i korekty projektów	1 387 617,46	1 312 709,27
Zasilenie Fundacji	0,00	100 000,00
Koszt likwidacji środków trwałych	331 200,00	32 939,83
Rozchód i likwidacja środków trwałych w tym:	714 876,36	0,00
Nieumorzona wartość środków trwałych likwidowanych	464 688,33	
Wartość gruntów przejęta na podstawie decyzji Wojewody Pomorskiego	248 643,97	
	<u>6 185 506,04</u>	<u>3 134 216,47</u>

22. Przychody finansowe

	12 miesięcy do 31 grudnia 2018	12 miesięcy do 31 grudnia 2017
	zł	zł
Odsetki uzyskane pozostałe	367 495,98	363 571,68
Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
Odsetki naliczone a nie zapłacone	28 015,42	217 429,58
Rozwiązane rezerwy	0,00	0,00
Inne	2 813,13	0,00
Dywidendy	0,00	3 612 966,31
	<u>398 324,53</u>	<u>4 193 967,57</u>

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

23. Koszty finansowe	12 miesięcy do	12 miesięcy do
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
	zł	zł
Odsetki od kredytów	1 346 863,20	1 697 486,54
Odsetki od faktur zapłacone	68 639,84	52 666,78
Odsetki budżetowe zapłacone	25 549,84	2 400,90
Odsetki dot. projektów finansowanych z UE	923 636,05	76 710,00
Aktualizacja wartości inwestycji	497,00	497,00
Ujemne różnice kursowe zrealizowane	0,00	3 783,18
Odsetki od faktur nie zapłacone	1 012,55	772,05
Prowizje kredytowe	10 364,07	21 786,87
	2 376 562,55	1 856 103,32

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

	12 miesięcy do	12 miesięcy do
	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
	zł	zł
Zysk/Strata brutto	2 188 885,00	1 503 378,57
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	2 174 319,42	3 859 629,14
przychód statystyczny	966 412,19	127 976,00
Przychody lat ubiegłych stanowiące przychody podatkowe roku bieżącego	219 228,41	19 320,38
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów w tym:	11 024 276,50	8 005 414,36
- koszty amortyzacji prawa.użytk,wiecz.gruntów (art.16.c pkt.1)	46 657,82	47 229,32
- koszty odpisu amort.samoch.ponad 20000 EUR art. 16.1pkt4	7 490,18	7 490,18
- rezerwy na odprawy emerytalne itp (art..16.1 pkt.27)	1 593 921,12	1 645 129,20
- niewypłacone wynagrodzenie (art16.1 pkt.57)	54 839,42	90 604,32
- nieopłacone składki ZUS (art..16.1 pkt57a)	57 314,71	40 329,72
- koszty amortyzacji majątku nieużywanego (art. 16.c pkt 5)	45 854,20	45 854,20
- koszty reprezentacji (art16.1 pkt28)	216 744,19	342 448,71
- koszty na rzecz osób wchodz.w skład RNadz. (art.16.1 pkt.38a)	25 882,61	12 310,33
- koszty składek na rzecz organizacji (art.16.1 pkt.37)	13 460,00	32 100,00
- koszty darowizn (art..16.1 pkt14)	46 475,30	262 775,22
- koszty składek na PFRON (art.16.1 pkt.36)	21 764,00	42 863,00
- koszty polisa oc	4 745,01	1 990,00
- odsetki budżetowe (art..16.1 pkt 21)	949 197,49	79 162,89
- koszty odpisanych wierzytelności (art..16.1.pkt 20)	0,00	1 398 501,39
- koszty odpisu aktualizującego (art.16.1pkt.26a)	2 160 806,02	497,00
- koszty amortyzacji sfinansowanej dotacją (art.16 1 pkt 48,53)	3 286 300,28	3 757 467,35
- koszty sfinansowanych z dochodów wolnych (art.16.1 pkt.58)	10 401,06	21 918,46
- inne pozostałe	49 449,68	59 412,17
- koszty dotyczące dotacji	1 985 277,05	117 330,90
- koszty uwzględnione w dochodzie zwolnionym	447 696,36	0,00
Koszty lat ubiegłych stanowiące koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym	1 007 415,58	313 671,65

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

Dochód do opodatkowania	11 217 067,10	5 482 788,52
Odliczenia od dochodu:	7 777 676,38	3 889 254,81
Dotacje, dopłaty art. 17.1 pkt. 14a,21,36,47,48	7 777 676,38	3 889 254,81
Straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
Dochód zwolniony ustawą o strefach	2 472 978,53	1 465 557,71
Odliczenia razem	10 250 654,91	5 354 812,52
Podstawa opodatkowania	996 412,19	127 976,00
Podatek dochodowy	381 553,00	24 315,00
w tym podatek dochodowy (19%)	183 618,00	24 315,00
Zysk/strata netto	1 807 332,00	1 479 063,57

25. Kursy przyjęte do wyceny

PSSE Sp. z o.o. dokonuje wyceny na dzień bilansowy zgodnie z art.30. ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Wyceniono środki pieniężne na rachunku EUR – Tabela nr 252/A/NBP/2018 z 31.12.2018 r.

Wyceniono środki pieniężne w kasie EUR – Tabela nr 252/A/NBP/2018 z 31.12.2018 r.

Wyceniono środki pieniężne w kasie CHF – Tabela nr 252/A/NBP/2018 z 31.12.2018 r.

Wyceniono środki pieniężne w kasie SGD – Tabela nr 252/A/NBP/2017 z 31.12.2018 r.

26. Działalność zaniechana

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiło zaniechanie działalności.

27. Zdarzenia po dacie bilansu

Po dacie bilansu do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie miały miejsca żadne zdarzenia wpływające na sytuację materialną i finansową jednostki.

28. Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności

Nie stwierdzono przesłanek stwierdzających zagrożenie kontynuacji działalności.

29. Dane jednostek, w których Spółka posiada co najmniej 20% udziałów lub akcji

1. SYSTIN sp. z o.o. w likwidacji 81-969 Gdynia ul. Czechosłowacka 3 NIP 9581649970
2. PSSE Media Operator sp. z o.o. 80-838 Gdańsk ul. Na Ostrowiu 15/20 NIP 5832992983

30. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Spółka nie sporządza sprawozdania finansowego skonsolidowanego.

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

31. Zatrudnienie

	12 miesięcy do 31 grudnia 2018 przeciętna liczba zatrudn.	12 miesięcy do 31 grudnia 2017 przeciętna liczba zatrudn.
Pracownicy na stanowiskach robotniczych i pokrewnych	0,73	0,00
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	69,90	83,07
Uczniowie	0,00	0,00
Osoby wykonujące pracę nakładczą	0,00	0,00
Osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	1,00	1,00
Ogółem	<u><u>71,63</u></u>	<u><u>84,07</u></u>

32. Wynagrodzenie, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

	12 miesięcy do 31 grudnia 2018 zł	12 miesięcy do 31 grudnia 2017 zł
Wynagrodzenia członków zarządu	253 657,68	591 849,77
Wynagrodzenia członków organów nadzorczych	269 672,83	267 919,13
	<u><u>523 330,51</u></u>	<u><u>859 768,90</u></u>

33. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

	12 miesięcy do 31 grudnia 2018 zł	12 miesięcy do 31 grudnia 2017 zł
Ubezpieczenia zdrowotne i osobowe	892,00	576,00
	<u><u>892,00</u></u>	<u><u>576,00</u></u>

34. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad 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

W roku obrotowym nie dokonywano zmian metod wyceny.

35. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Porównywalność danych liczbowych sprawozdania finansowego wynika z wykazanych wcześniej zestawień i tabel. Bilans jak również rachunek zysków i strat obejmują pełny rok kalendarzowy.

36. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku
INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA

Transakcje z podmiotami powiązаныmi w okresie 01.01.2018 - 31.12.2018

Podmiot	Umowa	Transakcje netto	Rodzaj transakcji
PSSE MO Sp. z o.o.	GSG E/01/2014	360 000,00 zł	przychód
	GSG E/02/2014	384 000,00 zł	przychód
	GSG E/03/2014	252 000,00 zł	przychód
	GSG E/04/2014	228 000,00 zł	przychód
	GSG E/05/2014	96 000,00 zł	przychód
	PSSE/4787	38 520,00 zł	przychód
	PSSE/5056 i PSSE/6484 i pozostałe	437 254,02 zł	koszt
	PSSE/6213	447 200,00 zł	koszt
	PSSE/6372	4 120,00 zł	koszt
	PSSE/6297	1 770,77 zł	koszt
	PSSE/6305	14 027,76 zł	koszt
	PSSE/6562	3 200,00 zł	koszt
Systin Sp. z o.o.	PSSE/5307	1 200,00 zł	przychód

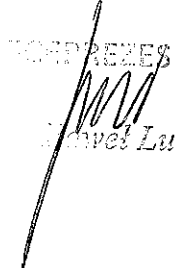
37. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy

W dniu 22.12.2017 r. podpisano umowę nr POMSPECSE/76/2017/BJ/2017/2018/MAA na badanie sprawozdania finansowego za rok 2017 i 2018 z Mister Auditor Adviser Sp. z o.o. Wynagrodzenie za rok 2018 wynosi 11 600,00 netto.

Monika Sójka
Główna księgowa

PREZES ZARZĄDU

Przemysław Sztandera

PREZES ZARZĄDU

Paweł Lulewicz

Sopot, dnia 12 marca 2019 r.