



Polska
Strefa Inwestycji



POMORSKA
SPECJALNA STREFA
EKONOMICZNA

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 2020 roku**

**Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy
od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 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 rocznego 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 2020 roku wykazujący po stronie aktywów i pasywów kwotę 594.610.297,16 złotych	[6]
Rachunek zysków i strat wariant kalkulacyjny za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku wykazujący zysk netto w kwocie 7.995.618,80 złotych	[10]
Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku wykazujący wzrost wartości o kwotę 7.995.618,80 złotych	[11]
Rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o sumę 6.659.192,43 złotych	[12]
Informacja dodatkowa i objaśnienia	[14]

Sopot, 31 marca 2021 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.
- d. W okresie obrotowym członkami Zarządu byli:
- | | | |
|------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| • Przemysław Sztandera | Prezes Zarządu | od 18.12.2018 roku do nadal |
| • Paweł Lulewicz | Wiceprezes Zarządu | od 16.03.2017 roku do 23.09.2020 roku |
| • Maciej Kazienko | Wiceprezes Zarządu | od 27.11.2020 roku do nadal |
| ponadto | | |
| • Katarzyna Pasternak | Prokurent | od 18.01.2018 roku do 30.09.2020 roku |
| • Marek Stanke | Prokurent | od 01.10.2020 roku do nadal |

2. Zasady przyjęte przy sporządzeniu sprawozdania finansowego

- a. Niniejsze sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1.01.2020 do 31.12.2020 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.
- c. 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. Odpisy amortyzacyjne są dokonywane metodą liniową amortyzacyjnych są zgodne

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

z ekonomicznym okresem użyteczności; 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 będą przynosić 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 :	stawki amortyzacyjne
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-
Autorskie prawa majątkowe lub zrównane z nimi	50 % - 100 %
Wartość firmy	-
Inne wartości niematerialne i prawne	20 % - 50 %
Dla środków trwałych:	stawki amortyzacyjne
Budynki i budowle	1% - 10 %
Urządzenia techniczne i maszyny	5 % - 30 %
Środki transportu	6 % - 20 %
Pozostałe środki trwałe	14 % - 100 %

b. Inwestycje o charakterze trwałym

Nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje 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.

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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.

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 nieznanych osób, 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.

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

k. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Spółka nie tworzy rezerwy na odroczonego 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 (art.17.1. pkt. 59 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych). 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 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 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 wynosiła 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 wynosiła: 1.239.99554 ha.

Dnia 28.09.2011r. 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 wynosił 1859.2419 ha.

Dnia 06.10.2015 Rozporządzeniem Rady Ministrów (Dz. U. z 2015 r. poz. 1729) ustalono teren Strefy, który wynosił 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.

Ustawa o wspieraniu nowych inwestycji z dnia 10 maja 2018 roku (Dz.U. 2018 poz. 1162) powołała do życia Polską Strefę Inwestycji, która zastąpiła funkcjonujące w przeszłości SSE, które ostatecznie zostaną wygaszone w 2026 r. Obszar podlegający PSSE obejmuje 226 gmin wskazanych w Rozporządzeniu Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie ustalenia obszarów i przypisania ich zarządzającym. Zgodnie z tym rozporządzeniem PSSE pozostaje zarządzającym obszarem obejmującym powiaty: aleksandrowski, brodnicki, bydgoski, chełmiński, chojnicki, gdański, golubsko-dobrzyński, grudziądzki, inowrocławski, kartuski, kwidzyński, lipnowski, malborski, mogileński, nakielski, nowodworski (woj. pomorskie), pucki, radziejowski, rypiński, sępoleński, starogardzki, sztumski, świecki, tczewski, toruński, tucholski, wąbrzeski, wejherowski, włocławski, żniński oraz miasta na prawach powiatu: Bydgoszcz, Gdańsk, Gdynia, Grudziądz, Sopot, Toruń i Włocławek.

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

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

odbiorcy lub odebranie przez niego usługi. W przypadku Spółki do przychodów ze sprzedaży produktów zalicza się przede wszystkim: opłaty administracyjne, oraz opłaty za usługi inne niż informacyjne, 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.

Wartość sprzedanych towarów i materiałów jest to wartość sprzedanych towarów i materiałów w cenie zakupu 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.

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 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. nie wystąpił.

Sopot, dnia 31 marca 2021 r.

BILANS

Aktywa	Nr noty	31 grudzień 2020	31 grudnia 2019
		zł	zł
A. Aktywa trwale		544 291 585,27	553 006 818,93
I. Wartości niematerialne i prawne	1.1	147 051,20	42 942,45
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2. Wartość firmy		0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne		147 051,20	42 942,45
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwale	2.1	400 504 661,44	410 894 568,46
1. Środki trwale		391 218 610,42	403 394 990,70
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		31 896 465,51	35 778 733,87
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		350 260 417,95	355 317 423,62
c) urządzenia techniczne i maszyny		8 250 759,50	10 371 748,96
d) środki transportu		670 178,66	1 004 203,84
e) inne środki trwale		140 788,80	922 880,41
2. Środki trwale w budowie		9 271 451,02	7 341 883,24
3. Zaliczki na środki trwale w budowie		14 600,00	157 694,52
III. Należności długoterminowe	3.1.	5 152 455,19	6 532 855,19
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		5 152 455,19	6 532 855,19
IV. Inwestycje długoterminowe	4.1.	137 693 754,82	134 486 814,59
1. Nieruchomości		129 339 243,52	126 132 303,29
2. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe		8 343 211,30	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		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
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		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach		200 000,00	200 000,00
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		200 000,00	200 000,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		11 300,00	11 300,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		793 662,62	1 049 638,24
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	6	793 662,62	1 049 638,24

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku

Aktywa cd.	Nr noty	31 grudzień 2020	31 grudnia 2019
		zł	zł
B. Aktywa obrotowe		50 318 711,89	42 755 419,34
I. Zapasy	7	373 077,50	373 077,50
1. Materiały		0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku		0,00	0,00
3. Produkty gotowe		0,00	0,00
4. Towary		373 077,50	373 077,50
5. Zaliczki na dostawy i usługi		0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe		14 710 454,97	14 318 901,50
1. Należności od jednostek powiązanych	9.1	4 576 866,29	3 966 700,80
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		4 576 866,29	3 966 700,80
- do 12 miesięcy		4 576 866,29	3 966 700,80
- pow. 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	9.2	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		0,00	0,00
- do 12 miesięcy		0,00	0,00
- pow. 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek		10 133 588,68	10 352 200,70
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		9 720 499,10	9 808 161,08
- do 12 miesięcy	9.3	9 720 499,10	9 808 161,08
- pow. 12 miesięcy		0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		0,00	279 724,92
c) inne		5,00	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej		413 084,58	264 314,70
		0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe		33 838 555,73	27 270 860,22
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe:		33 838 555,73	27 270 860,22
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		0,00	91 496,92
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	91 496,92
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8	33 838 555,73	27 179 363,30
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		7 198 325,91	9 376 160,62
- inne środki pieniężne		26 640 229,82	17 803 202,68
- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10	1 396 623,69	792 580,12
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne		0,00	0,00
Aktywa razem		594 610 297,16	595 762 238,27

Sopot, dnia 31 marca 2021 r.

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku

Pasywa	Nr noty	31 grudzień 2020	31 grudnia 2019
		zł	zł
A. Kapitał (fundusz) własny		436 880 133,73	428 884 514,93
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	11.1	376 603 000,00	376 603 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:		52 281 514,93	50 137 158,77
- 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
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe w tym:		0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
- na udziały akcje własne		0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	11.2	7 995 618,80	2 144 356,16
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		157 730 163,43	166 877 723,34
I. Rezerwy na zobowiązania		3 665 735,38	3 015 931,28
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	12.1	1 980 649,09	1 601 043,16
- długoterminowa		194 687,09	195 987,09
- krótkoterminowa		1 785 962,00	1 405 056,07
3. Pozostałe rezerwy	12.3	1 685 086,29	1 414 888,12
- długoterminowe		0,00	0,00
- krótkoterminowe		1 685 086,29	1 414 888,12
II. Zobowiązania długoterminowe		4 681 809,60	12 036 673,08
1. Wobec jednostek powiązanych	13.1	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	13.2	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	13.3	4 681 809,60	12 036 673,08
a) kredyty i pożyczki		4 000 000,00	11 203 000,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe		681 809,60	833 673,08
d) zobowiązania weksłowe		0,00	0,00
e) inne		0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe		16 161 899,27	16 427 036,29
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		9 233,93	216 356,31
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	25.1	9 233,93	216 356,31
- do 12 miesięcy		9 233,93	216 356,31
- pow. 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	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
- do 12 miesięcy		0,00	0,00
- pow. 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku

Pasywa cd.	Nr noty	31 grudzień 2020	31 grudnia 2019
		zł	zł
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		16 124 544,80	16 186 672,46
a) kredyty i pożyczki		3 500 000,00	6 531 116,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe		236 371,15	240 087,55
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		4 229 556,67	3 980 053,83
- do 12 miesięcy		4 229 556,67	3 980 053,83
- pow. 12 miesięcy		0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		1 791 229,90	1 630 449,51
f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	15	2 436 704,20	281 658,95
h) z tytułu wynagrodzeń		171 660,48	72 822,99
i) inne		3 759 022,40	3 450 483,63
4. Fundusze specjalne		28 120,54	24 007,52
IV. Rozliczenia międzyokresowe		133 220 719,18	135 398 082,69
1. Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		133 220 719,18	135 398 082,69
- długoterminowe	14.1	130 176 246,08	132 353 609,59
- krótkoterminowe	14.2	3 044 473,10	3 044 473,10
Pasywa razem		594 610 297,16	595 762 238,27

Sopot, dnia 31 marca 2021 r.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja kalkulacyjna)

	Nr noty	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
		zł	zł
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	16	61 227 005,49	57 566 033,57
- <i>od jednostek powiązanych</i>		1 358 705,16	1 360 070,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		49 142 487,49	50 494 310,72
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		12 084 518,00	7 071 722,85
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		47 249 764,62	49 804 211,89
- <i>jednostkom powiązanym</i>		0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		40 131 148,20	44 677 433,24
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		7 118 616,42	5 126 778,65
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)		13 977 240,87	7 761 821,68
D. Koszty sprzedaży		0,00	0,00
E. Koszty ogólnego zarządu		7 033 081,35	8 424 015,27
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		6 944 159,52	-662 193,59
G. Pozostałe przychody operacyjne		4 380 423,85	5 854 172,71
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	32 843,48
II. Dotacje		2 587 811,36	3 173 864,89
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		651 236,14	938 717,11
IV. Inne przychody operacyjne		1 141 376,35	1 708 747,23
H. Pozostałe koszty operacyjne		3 412 663,31	1 974 518,97
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	17	1 524 440,11	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		1 064 193,08	899 854,72
III. Inne koszty operacyjne		824 030,12	1 074 664,25
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		7 911 920,06	3 217 460,15
J. Przychody finansowe		1 344 390,10	617 306,80
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		1 123 991,92	90 291,91
a) od jednostek powiązanych, w tym:		1 109 428,49	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:		14 563,43	90 291,91
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	18	192 261,62	527 014,09
- <i>od jednostek powiązanych</i>		0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
- <i>w jednostkach powiązanych</i>		0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00
V. Inne		28 136,56	0,80
K. Koszty finansowe		629 521,36	1 080 058,79
I. Odsetki, w tym:	19	623 865,92	1 072 515,10
- <i>dla jednostek powiązanych</i>		0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
- <i>w jednostkach powiązanych</i>		0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00
IV. Inne		5 655,44	7 543,69
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)		8 626 788,80	2 754 708,16
M. Podatek dochodowy	42.1	631 170,00	610 352,00
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)		7 995 618,80	2 144 356,16

Sopot, dnia 31 marca 2021 r.

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019-31.12.2019
	zł	zł
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	428 884 514,93	426 740 158,77
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
1.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	428 884 514,93	426 740 158,77
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	376 603 000,00	376 603 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	376 603 000,00	376 603 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	50 137 158,77	51 005 499,94
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	2 144 356,16	-868 341,17
a) zwiększenie (z tytułu)	2 144 356,16	1 807 332,00
– podziału zysku (ustawowo)	2 144 356,16	1 807 332,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	2 675 673,17
– pokrycia straty	0,00	2 675 673,17
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	52 281 514,93	50 137 158,77
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
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	0,00	0,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	2 144 356,16	-868 341,17
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 144 356,16	1 807 332,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	2 144 356,16	1 807 332,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	2 144 356,16	1 807 332,00
– kapitał zapasowy	2 144 356,16	1 807 332,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-2 675 673,17
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-2 675 673,17
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	-2 675 673,17
– wykorzystanie kapitału zapasowego	0,00	0,00
– wykorzystanie zysku z lat ubiegłych	0,00	-2 675 673,17
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6. Wynik netto	7 995 618,80	2 144 356,16
a) zysk netto	7 995 618,80	2 144 356,16
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	436 880 133,73	428 884 514,93
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	436 880 133,73	428 884 514,93

Sopot, dnia 31 marca 2021 r.

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

		01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
		zł	zł
A.	Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	6 993 078,03	16 856 230,55
I.	Zysk (strata) netto	7 995 618,80	2 144 356,16
II.	Korekty razem	-1 002 540,77	14 711 874,39
1.	Amortyzacja	11 517 480,64	15 183 896,43
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	566 109,09	923 071,77
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-5 014 911,92	-1 977 767,43
5.	Zmiana stanu rezerw	649 804,10	152 548,61
6.	Zmiana stanu zapasów	-7 118 616,42	-765 550,14
7.	Zmiana stanu należności	-1 846 670,18	853 084,30
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 769 695,38	2 487 162,96
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 525 431,46	-2 144 572,11
10.	Inne korekty	0,00	0,00
III.	Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	6 993 078,03	16 856 230,55
B.	Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	10 641 144,48	-19 072 515,75
I.	Wpływy	15 079 767,08	9 195 246,15
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 775 098,56	5 512 749,85
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	12 084 518,00	3 343 752,85
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	1 220 150,52	338 743,45
a)	w jednostkach powiązanych	1 109 428,49	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	110 722,03	338 743,45
	– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	– dywidendy i udziały w zyskach	14 563,43	90 291,91
	– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	91 496,92	242 357,50
	– odsetki	4 661,68	6 094,04
	– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	-4 438 622,60	-28 267 761,90
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-1 231 682,37	-3 667 369,43
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-3 206 940,23	-24 442 697,95
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	-157 694,52
III.	Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	10 641 144,48	-19 072 515,75

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia) cd.		01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
		zł	zł
C.	Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej	-10 975 030,08	-8 136 175,99
I.	Wpływy	0,00	1 073 760,63
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów	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	0,00	1 073 760,63
II.	Wydatki	-10 975 030,08	-9 209 936,62
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Splaty kredytów i pożyczek	-10 234 116,00	-8 137 600,00
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	-155 579,88	-52 878,90
8.	Odsetki	-579 678,76	-1 013 957,76
9.	Inne wydatki finansowe	-5 655,44	-5 499,96
III.	Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-10 975 030,08	-8 136 175,99
D.	Przeplwy pieniężne netto, razem (A.III±B.III±C.III)	6 659 192,43	-10 352 461,19
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	6 659 192,43	-10 352 461,19
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	27 179 363,30	37 531 824,49
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	33 838 555,73	27 179 363,30
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	28 978 704,70	20 298 074,80

Sopot, dnia 31 marca 2021 r.

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Wartości niematerialne i prawne

1.1. Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych w okresie obrotowym (według grup rodzajowych)

Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	1 244 059,48	0,00	1 244 059,48
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	31 133,40	0,00	31 133,40
Przeniesienia	0,00	0,00	0,00	200 642,64	0,00	200 642,64
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	1 475 835,52	0,00	1 475 835,52
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,00	0,00	0,00	1 201 117,03	0,00	1 201 117,03
Amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	127 667,29	0,00	127 667,29
Zmniejszenia umorzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	1 328 784,32	0,00	1 328 784,32
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	42 942,45	0,00	42 942,45
Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	147 051,20	0,00	147 051,20

Na kwotę 200.642,64 zł składają się rozpoczęte w 2019 roku a zakończone w 2020 roku: upgrade systemu finansowo – księgowego Sage Symfonia ERP (108.570,20 zł) oraz przyjętego w sierpniu systemu CRP (92.072,40 zł).

1.2. Koszty związane z pracami badawczymi i rozwojowymi niezaklasyfikowane do wartości niematerialnych i prawnych

Nie występują.

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

2. Rzeczowe aktywa trwałe

2.1. Zmiana stanu środków trwałych w okresie obrotowym (według grup rodzajowych)

Tytuł	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na początek okresu	36 152 566,05	417 862 088,08	23 337 812,84	1 336 145,46	30 804 599,41	7 793 823,24	157 694,52	517 444 729,60
Zwiększenia	0,00	2 948 783,30	456 670,12	43 526,77	65 021,29	9 013 388,71	76 541,62	12 603 931,81
Przeniesienia	0,00	56 968,50	0,00	0,00	86 126,02	0,00	76 541,62	219 636,14
Zmniejszenia	3 832 997,46	2 073 780,10	45 334,44	0,00	701,55	7 083 820,93	143 094,52	13 179 729,00
Wartość brutto na koniec okresu	32 319 568,59	418 680 122,78	23 749 148,52	1 379 672,23	30 955 045,17	9 723 391,02	14 600,00	516 649 296,27
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	373 832,18	62 544 664,46	12 966 063,88	331 941,62	29 881 719,00	0,00	0,00	106 098 221,14
Korekta BO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortyzacja za okres	49 270,90	7 455 997,99	2 575 953,55	377 551,95	933 238,92	0,00	0,00	11 392 013,31
Zmniejszenia	0,00	1 580 957,62	43 628,41	0,00	701,55	0,00	0,00	1 625 287,58
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	423 103,08	68 419 704,83	15 498 389,02	709 493,57	30 814 256,37	0,00	0,00	115 864 946,87
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	451 940,00	0,00	451 940,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	451 940,00	0,00	451 940,00
Wartość netto na początek okresu	35 778 733,87	355 317 423,62	10 371 748,96	1 004 203,84	922 880,41	7 341 883,24	157 694,52	410 894 568,46
Wartość netto na koniec okresu	31 896 465,51	350 260 417,95	8 250 759,50	670 178,66	140 788,80	9 271 451,02	14 600,00	400 504 661,44

Na wzrost wartości środków trwałych w budowie miały wpływ poniesione nakłady inwestycyjne związane z: kontynuowanym projektem „Komercjalizacji Frontu Wyspy Ostrów”, trwającym zadaniem inwestycyjnym dotyczącym modernizacji dachu budynku C w GPNT oraz budowa 3 parkingów w Gdyni. Zmniejszenie jest efektem zakończenia budowy parkingów w Gdyni i przyjęciem ich do użytkowania.

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

W 2020 roku Spółka dokonała zakupu / przyjęcia do użytkowania / zwiększenia wartości środków trwałych (łącznie w kwocie 3.615.445,56 zł), z czego największe pozycje dotyczą zakończonych inwestycji budowy parkingów wraz z infrastrukturą w BPNT w Gdyni. W IV kwartale oddano do użytkowania:

- parking GP 04 (1.341.838,51 zł),
- parking GP 330/2 (800.175,29 zł),
- parking GP 213 (595.439,38 zł).

Ponadto w 2020 roku Spółka poniosła nakłady (359.021,28 zł) związane z przebudową IV piętra budynku B w GPN-T celem przygotowania i przystosowania pomieszczeń biurowych dla pracowników pracujących do tej pory w Sopocie. Kolejną istotną pozycję (287.135,84 zł) stanowi zakup nowych i ulepszenia posiadanych już laptopów oraz sprzętu IT w celu przystosowania do pracy zdalnej pracowników PSSE w związku z obowiązującymi obostrzeniami epidemiologicznymi wynikającymi z COVID 19.

Na dzień 31.12.2020 Spółka zakończyła proces wdrażania systemu Sage ERP (finansowo-księgowego) oraz systemu CRP przyjmując wartości niematerialne i prawne w łącznej kwocie nakładów 231.776,04 zł.

Nakłady na środki trwałe w budowie obejmowały w znacznej części nakłady na środki trwałe na Wyspie Ostrów w łącznej kwocie: 3.555.830,44 zł. Drugą co do wartości pozycję stanowi trwająca inwestycja związana z modernizacją dachu budynku C w GPN-T (2.266.689,97 zł). Pozostałe nakłady związane są z kontynuowaną inwestycją budowy drogi w Grudziądzu (134.832,78 zł), renowacją siedziby w Sopocie oraz wdrożeniem systemu Sage EOD (elektronicznego obiegu dokumentów).

2.2. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Wartość gruntów użytkowanych wieczysto ustalona administracyjnie w celu ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 29.316.685,81 zł (2019 r.: 29.316.685,81 zł).

2.3. Środki trwałe niemortyzowane

Spółka nie amortyzuje gruntów.

2.4. Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł 9.013.388,71 zł (2019 r.: 31.672.198,19 zł), w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania 0,00 zł (2019 r.: 0,00 zł).

Największymi pozycjami, które składają się na koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w 2020 roku, są nakłady związane z:

- Komercjalizacją Frontu Wyspy Ostrów (3.555.830,44 zł),
- Budową 3 parkingów na terenie BPNT w Gdyni (2.677.551,22 zł),
- Modernizacją dachu w budynku C w GPNT (2.677.551,22 zł),
- Przebudową 4 piętra budynku B w GPNT (161.094,66 zł),
- Budową drogi w Grudziądzu (134.832,78 zł).

2.5. Przyczyny odpisów aktualizujących wartość środków trwałych

Nie występują.

3. Należności długoterminowe

3.1. Struktura należności długoterminowych

	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące wartość należności	Wartość netto
	zł	zł	zł
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	5 152 455,19	0,00	5 152 455,19
Stan na koniec okresu	5 152 455,19	0,00	5 152 455,19

Przedstawione należności to należności o wymagalności powyżej 12 miesięcy wynikające ze sprzedaży nieruchomości i infrastruktury w latach poprzednich (2013-2015) następującym podmiotom:

- Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Gdyni (kwota 3.600.000,00 zł z terminem zapadalności na dzień 31.12.2024 roku),
- Krokowskie Przedsiębiorstwo Komunalne (należność w kwocie 977.516,29 zł z terminem spłaty 30.11.2026 roku),
- Gmina Miasta Gdańska (w wysokości 574.938,90 zł, zapłata dnia 22.01.2022 roku).

3.2. Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych

Nie występują.

4. Inwestycje długoterminowe

4.1. Zmiana stanu inwestycji długoterminowych

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto	126 143 251,29	0,00	8 395 353,80	11 300,00	134 549 905,09
Zwiększenia, w tym:	6 080 087,76	0,00	0,00	0,00	6 080 087,76
- Nabywanie	2 350 000,00	0,00	0,00	0,00	2 350 000,00
- Zwiększenie z tytułu leasingu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Przemieszczenie wewnętrzne	3 318 733,76	0,00	0,00	0,00	3 318 733,76
- Inne, w tym wycena do wartości godziwej	411 354,00	0,00	0,00	0,00	411 354,00
Zmniejszenia, w tym:	2 872 650,53	0,00	0,00	0,00	2 872 650,53
- Rozchód	2 421 284,71	0,00	0,00	0,00	2 421 284,71
- Zmniejszenia z tytułu likwidacji	451 365,82	0,00	0,00	0,00	451 365,82
- Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Inne, w tym wycena do wartości godziwej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	129 350 688,52	0,00	8 395 353,80	11 300,00	137 757 342,32
Umorzenie i aktualizacja wartości na początek okresu	10 948,00	0,00	52 142,50	0,00	63 090,50
Zwiększenia, w tym:	497,00	0,00	0,00	0,00	497,00
- Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Odpisy aktualizujące	497,00	0,00	0,00	0,00	497,00
- Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Rozchód	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	11 445,00	0,00	52 142,50	0,00	63 587,50
Wartość netto na początek okresu	126 132 303,29	0,00	8 343 211,30	11 300,00	134 486 814,59
Wartość netto na koniec okresu	129 339 243,52	0,00	8 343 211,30	11 300,00	137 693 754,82

Na zwiększenie nieruchomości składają się zakupione działki w Ostaszewie (1/43; 1/45 i 1/46), których sprzedaż nastąpiła w sierpniu 2020 roku do firmy Apator S.A. Przemieszczenie wewnętrzne w kwocie 3.318.733,76 zł to skutek zamknięcia kolejnego etapu zadania dotyczącego „Rewitalizacji Frontu Wyspy Ostów” i dokonanej reklasyfikacji: sieci gazów technicznych, kotłowni kontenerowej przy Hali 33 oraz dodatkowych nakładów poniesionych na płytę montażową A.

Zmniejszenie wartości nieruchomości o kwotę 2.421.284,71 zł jest efektem zrealizowanej sprzedaży działek w Ostaszewie do firmy Apator oraz działek w Człuchowie (603/5 i 603/6) do firmy Barbara1.

4.2. Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów trwałych

Nie występują.

4.3. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych

Nazwa Spółki	NIP	Siedziba Spółki	% posiadanych udziałów/ akcji	% ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym	Zysk/(Strata) netto za rok obrotowy	Kapitał własny na dzień bilansowy
PSSE Media Operator Sp. z o.o.	5832992983	80-837 Gdańsk, ul. Na Ostrowiu 15/20	100,00	100,00	4 057 900,28	5 107 900,28
Systin Sp. z o.o. w likwidacji	9581649970	81-969 Gdynia, ul. Czechosłowacka 3	100,00	100,00	0,00	0,00

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

W dniu 31.07.2020 roku Likwidator Systin Sp. z o.o. w likwidacji złożył do Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku wniosek o wykreślenie Spółki z Krajowego Rejestru Sądowego. Do dnia sporządzenia sprawozdania nie dokonano wykreślenia Spółki Systin z Rejestru.

5. Posiadane papiery wartościowe i inne prawa

Spółka nie posiada papierów wartościowych i innych praw.

6. Inne rozliczenia międzyokresowe

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
Stan na początek okresu	1 049 638,24	1 232 832,52
Zwiększenia, w tym:	15 231,68	46 036,68
- polisy ubezpieczeniowe	0,00	39 041,74
- abonamenty, prenumeraty	15 231,68	6 994,94
Zmniejszenia, w tym:	271 207,30	229 230,96
- 10 letnia dzierżawa od GSG Towers, kwota rozliczona w roku	229 231,00	229 230,96
- polisy ubezpieczeniowe	40 170,13	0,00
- abonamenty, prenumeraty	1 806,17	0,00
Stan na koniec okresu	793 662,62	1 049 638,24

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 za 2020 r. wynosi 229.231,00 zł. Pozostała do rozliczenia na dzień 31.12.2020 r. kwota z umowy PSSE/472 wynosi 773.654,80 zł. Zwiększenia rozliczeń międzyokresowych dotyczą nowo zakupionych abonamentów i prenumerat, których rozliczenie nastąpi w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

7. Zapasy

Tytuł	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Stan zapasów brutto	383 832,09	383 832,09
Odpis aktualizujących wartość zapasów	10 754,59	10 754,59
Stan zapasów netto	373 077,50	373 077,50

Na koniec okresu obrachunkowego na zapasach pozostają działki w Machnaczu w łącznej wartości 373.077,50 zł (działki: 139/7, 140/1 i 150/1). Na zapasach pozostają również towary nabyte od Stoczni Gdynia S.A. w kwocie 10.754,59 zł., na które w 100 % utworzono odpis aktualizujący.

8. Środki pieniężne

Tytuł	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Środki pieniężne w kasie	5 218,75	45 112,47
Środki na rachunkach bankowych, w tym:	33 833 336,98	27 134 250,83
- <i>środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT</i>	<i>403 379,89</i>	<i>1 705 045,79</i>
Razem środki pieniężne	33 838 555,73	27 179 363,30

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

9. Należności krótkoterminowe

9.1. Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Stan należności brutto	4 576 866,29	3 966 700,80
Odpis aktualizujący wartość należności	0,00	0,00
Stan należności netto	4 576 866,29	3 966 700,80

W tej pozycji aktywów prezentowane są należności od PSSE Media Operator Sp. z o.o. z tytułu czynszu za najem infrastruktury technicznej i pomieszczeń biurowych na Wyspie Ostrów. Należności te obejmują okres 2018 - 2020 r. a ich termin wymagalności przypada na dzień 31.12.2020 r. W wyniku podpisanego porozumienia PSSE Media Operator Sp. z o.o. spłaciła należności z tytułu czynszu za najem infrastruktury technicznej i pomieszczeń biurowych na Wyspie Ostrów.

9.2. Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale

Nie występują.

9.3. Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Stan należności brutto	14 271 179,31	14 297 657,06
Odpis aktualizujący wartość należności	4 550 680,21	4 489 495,98
Stan należności netto	9 720 499,10	9 808 161,08

9.4. Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług

	Jednostki powiązane	Pozostałe jednostki, w których jednostka posiada zaangażowanie w	Pozostałe jednostki
Stan na początek roku	0,00	0,00	4 514 445,86
Zwiększenia	0,00	0,00	1 063 696,08
Wykorzystanie	0,00	0,00	351 275,71
Rozwiązanie	0,00	0,00	651 236,14
Stan na koniec roku	0,00	0,00	4 575 630,09

Zmniejszenie odpisów aktualizujących o kwotę 1.002.511,85 zł jest wynikiem: rozwiązania odpisów aktualizujących na skutek spłaty należności (651.236,14 zł) oraz spisania należności nieściągalnych i przedawnionych zgodnie z pozyskanymi opiniami prawnymi, na które w poprzednich okresach utworzono odpisy (351.275,71 zł). Na koniec okresu obrotowego Spółka dokonała nowych odpisów aktualizujących należności na łączną kwotę: 1.063.696,08 zł.

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

9.5. Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności krótkoterminowych (w tym dochodzonych na drodze sądowej)

	Jednostki powiązane	Pozostałe jednostki, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	Pozostałe jednostki
Stan na początek roku	0,00	0,00	24 949,88
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku	0,00	0,00	24 949,88

10. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Tytuł	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Koszty projektów aktywowane	184 164,04	290 704,95
Część czynszu nieruchomości na Wyspie Ostrów	229 231,00	229 231,00
Aktywowane przychody w realizacji	825 187,49	105 593,95
Ubezpieczenie majątku	97 188,21	96 989,85
Prenumerata czasopism, wydawnictw	22 581,47	61 806,20
Podatki rolne, nieruchomości, użytkowanie wieczyste, itp..	900,00	900,00
Ubezpieczenie OC,AC	0,00	4 062,50
Abonamenty	27 836,01	0,00
Inne	9 535,47	3 291,67
Odpis ZFŚS	0,00	0,00
Razem wartość na koniec okresu	1 396 623,69	792 580,12

Największą pozycję w tej pozycji aktywów stanowią aktywowane przychody na przełomie roku obrachunkowego a dotyczące sprzedaży: mediów (energia elektryczna, energia cieplna, woda oraz odprowadzanie ścieków) i usług (najmu, opłat administracyjnych oraz opłat za usługi inne niż informacyjne) z grudnia 2020 roku. Drugą co do wielkości pozycję stanowi krótkoterminowa część czynszu za najem nieruchomości na Wyspie Ostrów (działki: 74/37, 74/42 i 74/43, dzierżawy na okres 10 lat zgodnie z umową nr PSEE/472 z dnia 15.05.2015 r. z firmą GSG Towers), która zostanie rozliczona w 2021 roku. Istotną wartość wykazują koszty projektów zrealizowanych w 2020 roku, na które nie otrzymano jeszcze dofinansowania. Kolejną pozycję stanowią koszty nowo zawartych polis ubezpieczeniowych, które zostaną rozliczone do końca roku 2021.

11. Kapitał własny

Kapitał podstawowy Spółki na dzień bilansowy składał się z 376.603 niepodzielnych udziałów o nominalnej wartości 1.000,00 zł każdy.

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.

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

11.1. Struktura własności kapitału podstawowego

Udziałowiec	Liczba udziałów	Wartość nominalna udziałów	Udział %
SKARB PAŃSTWA	225 225	225 225 000	59,91%
AGENCJA ROZWOJU PRZEMYSŁU S.A.	90 000	90 000 000	23,94%
WOJEWÓDZTWO POMORSKIE	16 000	16 000 000	4,26%
GMINA MIASTA GDAŃSK	12 714	12 714 000	3,38%
WOJEWÓDZTWO KUJA WSKO - POMORSKIE	11 000	11 000 000	2,93%
GMINA MIASTA TCZEW	7 378	7 378 000	1,96%
GMINA MIASTA STARGARD SZCZECIŃSKI	7 000	7 000 000	1,86%
GMINA MIASTA KWIDZYN	3 532	3 532 000	0,94%
GMINA MIASTA MALBORK	1 320	1 320 000	0,35%
GMINA CHOJNICE	857	857 000	0,23%
GMINA CZŁUCHÓW	517	517 000	0,14%
GMINA - MIASTO i GMINA SZTUM	413	413 000	0,11%
RAZEM	375 956*	375 956 000*	

*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 16.06.2009r. umorzono z czystego zysku spółki 647 udziałów objętych przez GMINĘ TCZEW.

11.2. Zysk (strata) netto

Wypracowany w 2020 roku zysk w wysokości 7.995.618,80 zł wykazuje znaczny wzrost w stosunku do roku poprzedniego. Wpływ na taki obraz miał znaczny spadek kosztów amortyzacji w związku z zakończeniem amortyzacji części środków trwałych pochodzących z projektów. W związku z pandemią wirusa Sars Covid-19 nie zostały zrealizowane wszystkie założone remonty i inwestycje co ma przełożenie na niższe koszty usług obcych. Spółka zanotowała znacznie wyższy poziom przychodów z tytułu sprzedaży towarów (nieruchomości).

11.3. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy

Zarząd Spółki proponuje wypracowany w 2020 roku zysk przeznaczyć na kapitał zapasowy.

11.4. Zmiana kapitałów zapasowych i pozostałych kapitałów rezerwowych

Zaprezentowano w zestawieniu zmian w kapitale własnym.

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

12. Rezerwy

12.1. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

Tytuł	stan na 01.01.2020	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Razem na koniec roku	W tym długoterminowe
Odprawy emerytalne	195 987,09	31 479,84	0,00	32 779,84	194 687,09	194 687,09
Zmienna część wynagrodzeń	1 382 756,07	1 777 662,00	881 485,91	515 270,16	1 763 662,00	0,00
Pozostałe	22 300,00	0,00	0,00	0,00	22 300,00	0,00
Razem	1 601 043,16	1 809 141,84	881 485,91	548 050,00	1 980 649,09	194 687,09

Zmniejszenie rezerwy dotyczącej wynagrodzenia zmiennego wynika z realizacji wypłaty tej części wynagrodzenia za lata 2018 i 2019 oraz wypłaconej premii za 2019 rok.

Zwiększenia rezerw dotyczą części wynagrodzenia zmiennego Członków Zarządu (257.110,00 zł) oraz rocznej premii Pracowników (1.520.552,00 zł) za 2020 rok, która zgodnie z obowiązującym regulaminem zostanie wypłacona po zatwierdzeniu sprawozdania za 2020 rok przez Zgromadzenie Wspólników.

12.2. Pozostałe rezerwy długoterminowe

Nie występują.

12.3. Pozostałe rezerwy krótkoterminowe

Tytuł	stan na 01.01.2020	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Razem na koniec roku
Dotyczące zobowiązań	309 466,61	49 033,25	0,00	0,00	358 499,86
Dotyczące zrealizowanych projektów	294 715,54	30 600,00	0,00	0,00	325 315,54
Dotyczące aktualizacji opłat za wieczyste użytkowanie gruntów	810 705,97	200 218,64	0,00	9 653,72	1 001 270,89
Razem	1 414 888,12	279 851,89	0,00	9 653,72	1 685 086,29

13. Zobowiązania długoterminowe

13.1. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych

Nie występują.

13.2. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale

Nie występują.

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

13.3. Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek

Przypadające do spłaty	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Zobowiązania wekslowe	inne	razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
powyżej 1 roku do 3 lat	4 000 000,00	0,00	681 809,60	0,00	0,00	4 681 809,60
powyżej 3 do 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem na koniec okresu	4 000 000,00	0,00	681 809,60	0,00	0,00	4 681 809,60
Przypadające do spłaty do 1 roku, ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe	3 500 000,00	0,00	236 371,15	0,00	0,00	3 736 371,15

Prezentowane zobowiązania dotyczą pożyczki otrzymanej od udziałowca, Agencji Rozwoju Przemysłu S.A., na realizację projektów dotyczących rewitalizacji terenów po stoczniowych w Gdańsku i w Gdyni. W pozycji inne zobowiązania finansowe prezentowana jest długoterminowa część zawartych w 2019 roku umów leasingowych.

Pożyczko / Kredytodawca	Kwota przyznana	Kwota pozostająca do spłaty na dzień 31.12.2020	Cel pożyczki
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A., Umowa OPP/14/2014	25 000 000,00	7 500 000,00	na zakup części terenów należących uprzednio do Stoczni Gdańsk S.A. tj. terenu Wyspy Ostrów wraz z niezbędną infrastrukturą
mBank S.A.	500 000,00	0,00	kredyt odnawialny w rachunku bieżącym

14. Inne rozliczenia międzyokresowe

14.1. Rozliczenia długoterminowe

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe - EJ1 Sp. z o.o.	10 736 500,00	10 736 500,00
Rozliczenia międzyokresowe - Magiczna Kraina	253 499,64	251 060,29
Rozliczenia międzyokresowe - dotyczące Projektów	119 186 246,44	121 366 049,30
Rozliczenia międzyokresowe na koniec okresu	130 176 246,08	132 353 609,59

Rozliczenia międzyokresowe dotyczące Projektów obejmują głównie projekty realizowane w Gdańskim Parku Naukowo-Technologicznym, z czego największą część, w wysokości 93.341.695,52 zł przypada na realizację projektu III Etap GPNT. Drugą pozycję stanowi projekt II Etap GPNT w kwocie 22.957.454,59 zł. Kolejną co do wielkości wartością jest projekt Wyposażenie GPNT 2.375.267,33 zł.

14.2. Rozliczenia krótkoterminowe

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe - Magiczna Kraina	5 996,95	5 996,95
Rozliczenia międzyokresowe - dotyczące Projektów	3 038 476,15	3 038 476,15
Rozliczenia międzyokresowe na koniec okresu	3 044 473,10	3 044 473,10

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Podobnie jak w pozycji innych długoterminowych rozliczeń międzyokresowych, największe pozycje stanowią krótkoterminowe części projektów: III Etap GPNT (2.691.632,53 zł), II Etap GPNT (298.277,28 zł) oraz Wyposażenie GPNT (38.772,60 zł).

15. Zobowiązania publiczno – prawne

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	15 312,00	50 754,00
Podatek dochodowy od osób fizycznych	96 540,00	96 426,00
Ubezpieczenia społeczne	139 419,68	121 953,25
Podatek VAT	1 916 127,72	0,00
Podatek od nieruchomości, rolny	257 844,00	0,00
Opłata PFRON	0,00	1 153,00
Opłata skarbową	0,00	1 660,00
Opłata środowiskowa, gospodarowanie odpadami	11 460,80	9 712,70
Razem zobowiązania publiczno-prawne	2 436 704,20	281 658,95

Największą pozycję stanowi podatek VAT, którego wysokość do zapłaty w następnym miesiącu jest wynikiem zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości w grudniu 2020 roku z firmą Termo Organika (działka 203/17 w Grudziądzu) oraz Gruba Recykling (działka 199/102 w Kartoszynie).

16. Struktura przychodów ze sprzedaży

Spółka realizuje sprzedaż wyłącznie na terenie kraju, w obrębie Polskiej Strefy Inwestycji (226 gmin) na bazie Ustawy o wspieraniu nowych inwestycji z dnia 10 maja 2018 roku (Dz.U.2018 poz.1162) oraz na terenach objętych specjalną strefą ekonomiczną na podstawie Ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych z dnia 20 października 1994 roku (Dz.U.1994 nr 123 poz.600).

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
Towary, w tym	12 084 518,00	7 071 722,85
- nieruchomości	12 084 518,00	7 071 722,85
Produkty	0,00	0,00
Materiały	0,00	0,00
Usługi, w tym:	49 142 487,49	50 494 310,72
- opłaty administracyjne	22 007 509,35	21 643 748,29
- czynsz dzierżawny, najem	19 510 455,43	19 011 668,97
- specyfikacje warunków rokowań, przetargów	0,00	0,00
- dostawa energii elektrycznej, ciepłej	5 777 996,13	4 490 076,29
- dostawa wody	0,00	0,00
- oczyszczanie ścieków	1 456 041,16	1 236 680,07
- przeprowadzenie przetargu	0,00	0,00
- rozliczenie nakładów inwestycyjnych	0,00	3 576 357,25
- pozostałe	370 650,26	285 248,65
- Wirtualne Biuro	19 835,16	250 531,20
Razem przychody ze sprzedaży	61 227 005,49	57 566 033,57

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Wzrost przychodów z tytułu sprzedaży towarów jest wynikiem zrealizowanej w 2020 roku sprzedaży nieruchomości:

- 12/2020 – Termo Organika, działka 203/17 w Grudziądzu (7.050.000,00 zł),
- 12/2020 – Gruba Recykling, działka 199/102 w Kartoszynie (1.380.060,00 zł),
- 11/2020 – Barbara1, działka 603/5 i 603/6 w Człuchowie (674.458,00 zł),
- 08/2020 – Aparator, działka 1/43, 1/45 i 1/49 w Ostaszewie (2.575.500,00 zł),
- 05/2020 – HG Solutions (385.000,00 zł) i Gmina Krokowa (19.500,00 zł).

17. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych

Strata z tytułu likwidacji środków trwałych jest wynikiem realizacji zadania dotyczącego wyburzenia komina w Gdyni grożącego katastrofą budowlaną a także wyburzenia budynków na Wyspie Ostrów oraz likwidacji nieużytkowanych i nie nadających się do naprawy budowli w postaci nieczynnych wież energetycznych.

18. Przychody odsetkowe (w tym wynikające z dłużnych instrumentów finansowych oraz pożyczek udzielonych i należności własnych)

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki udzielone i należności własne	22 397,29	32 191,71	0,00	0,00	54 589,00
Pozostałe aktywa	137 672,62	0,00	0,00	0,00	137 672,62
Razem przychody odsetkowe w okresie	160 069,91	32 191,71	0,00	0,00	192 261,62

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Dłużne instrumenty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pożyczki udzielone i należności własne	65 961,76	71 028,01	0,00	0,00	136 989,77
Pozostałe aktywa	380 035,77	9 989,03	0,00	0,00	390 024,80
Razem przychody odsetkowe w okresie	445 997,53	81 017,04	0,00	0,00	527 014,57

19. Koszty odsetkowe (w tym wynikające z zaciągniętych zobowiązań finansowych)

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z tyt. pożyczek, kredytów, leasingu)	579 678,76	0,00	0,00	0,00	579 678,76
Długoterminowe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	30 313,27	13 873,89	0,00	0,00	44 187,16
Razem przychody odsetkowe w okresie	609 992,03	13 873,89	0,00	0,00	623 865,92

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r.

	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z tyt. pożyczek, kredytów, leasingu)	1 013 957,76	0,00	0,00	0,00	1 013 957,76
Długoterminowe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	47 210,07	11 347,27	0,00	0,00	58 557,34
Razem przychody odsetkowe w okresie	1 061 167,83	11 347,27	0,00	0,00	1 072 515,10

20. Koszty rodzajowe

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
Amortyzacja	11 517 480,64	15 183 896,43
Zużycie materiałów i energii	8 151 649,67	7 895 627,85
Usługi obce	7 930 329,15	10 811 239,91
Podatki i opłaty	8 576 907,18	8 291 414,13
Wynagrodzenia	7 673 048,12	6 630 346,25
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 908 064,54	1 642 028,43
Pozostałe koszty rodzajowe	826 612,68	1 339 781,75
Razem	46 584 091,98	51 794 334,75
Zmiana stanu produktów	-580 137,57	-1 307 113,76
Wartość sprzedanych towarów	7 118 616,42	5 126 778,65
Koszt własny produkcji sprzedanej	54 282 845,97	58 228 227,16

Różnica w kosztach wynagrodzeń jest efektem wypłacenia Członkom Zarządu wynagrodzenia zmiennego za lata 2018 i 2019 (łącznie kwota 309.738,67 zł), wypłaconych Pracownikom rocznych premii za 2019 rok (477.959,74 zł) oraz odszkodowania dla byłego Wiceprezesa Zarządu na podstawie umowy o zakazie konkurencji (86.314,08 zł).

21. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
Grunty, w tym wieczyste użytkowanie gruntów	0,00	0,00
Budynki i budowle	2 981 814,80	1 450 671,08
Urządzenia techniczne i maszyny	456 670,12	1 976 028,06
Środki transportu	43 526,77	0,00
Przyrządy, maszyny biurowe, wyposażenie	65 021,29	29 241,26
Razem środki trwałe	3 547 032,98	3 455 940,40
Środki trwałe w budowie	1 929 567,78	0,00
Wartości niematerialne i prawne	31 133,40	40 233,49
Inwestycje w nieruchomości i prawa	5 264 379,30	25 304 383,95
Razem nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	10 772 113,46	28 800 557,84

22. Pozycje przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

Nie dotyczy.

23. Składniki aktywów lub zobowiązań prezentowane w więcej niż jednej pozycji bilansu

Następujące składniki aktywów prezentowane są w więcej niż jednej pozycji bilansu:

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
Należności z tytułu dostaw i usług	6 517 021,33	8 243 388,97
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji A.III.3.	5 152 455,19	6 532 855,19
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji B.II.3.a)	1 364 566,14	1 710 533,78
Razem	6 517 021,33	8 243 388,97

Następujące składniki zobowiązań prezentowane są w więcej niż jednej pozycji bilansu:

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
Zobowiązania z tytułu pożyczek	7 500 000,00	16 803 000,00
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji B.III.3.a)	4 000 000,00	11 203 000,00
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji B.II.3.a)	3 500 000,00	5 600 000,00
Zobowiązania z tytułu kredytów	0,00	931 116,00
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji B.III.3.a)	0,00	0,00
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji B.II.3.a)	0,00	931 116,00
Zobowiązania z tytułu leasingu	918 180,75	1 073 760,63
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji B.III.3.c)	681 809,60	833 673,08
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji B.II.3.c)	236 371,15	240 087,55
Razem	8 418 180,75	18 807 876,63

24. Informacje na temat składników aktywów niebędących instrumentami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej

Nie występują.

25. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

25.1 Struktura środków pieniężnych na potrzeby przepływów pieniężnych

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
1. Środki pieniężne w kasie	5 218,75	45 112,47
2. Środki pieniężne na rachunkach bankowych	7 193 107,16	9 331 048,15
3. Inne środki pieniężne (lokaty)	26 640 229,82	17 803 202,68
Razem stan środków pieniężnych	33 838 555,73	27 179 363,30

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Dla zachowania spójności prezentacji między notą wyjaśniającą a rachunkiem przepływów pieniężnych zachowano zgodność znaków, to jest zysk wykazywany jest in „-” a strata in „+”.

25.2 Zysk / Strata na działalności inwestycyjnej

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
Zysk / Strata ze zbycia środków trwałych	-49 010,34	-1 577 393,22
Zysk / Strata ze zbycia inwestycji	-4 965 901,58	-400 374,21
Razem	-5 014 911,92	-1 977 767,43

Zysk na inwestycjach w wyniku dokonanych w 2020 roku sprzedaży nieruchomości.

25.3 Zmiana stanu zapasów

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
Bilansowa zmiana stanu zapasów	0,00	2 177 828,50
Zmiana stanu z tytułu wpływów z działalności inwestycyjnej	-7 118 616,42	-2 943 378,64
Razem	-7 118 616,42	-765 550,14

Zmiana stanu zapasów z tytułu wpływu z działalności inwestycyjnej to efekt zrealizowanych w 2020 roku sprzedaży nieruchomości.

25.4 Zmiana stanu należności

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
Bilansowa zmiana stanu należności	988 846,53	2 586 741,76
Zmiana stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	-1 726 088,22	-1 733 657,46
Zmiana stanu należności z tytułu dywidenty	-1 109 428,49	0,00
Razem	-1 846 670,18	853 084,30

25.5 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	-265 137,02	1 067 887,61
Zmiana stanu kredytów i pożyczek	3 031 116,00	-1 606 484,00
Zmiana stanu innych zobowiązań finansowych (w tym leasingu)	3 716,40	292 966,45
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu nabycia środków trwałych, środków trwałych w budowie, zaliczek na środki trwałe	5 770 144,90	22 201 164,93
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu nabycia wartości niematerialnych i prawnych	-31 133,40	-40 239,49
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu inwestycji	-5 739 011,50	-24 402 458,46
Razem	2 769 695,38	2 487 162,96

Istotna zmiana stanu pożyczek i kredytów w 2020 roku w stosunku do 2019 jest efektem spłaty kredytu oraz jednej z pożyczek od udziałowca – ARP.

Odchylenie w zakresie nabycia środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz inwestycji to wynik mniejszych nakładów na środki trwałe i inwestycje.

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

25.6 Nabycie wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
Zwiększenia wartości niematerialnych i prawnych	-231 776,04	-40 239,49
Zwiększenia środków trwałych w budowie	-1 929 567,78	-951 483,70
Zwiększenia środków trwałych	0,00	-2 675 646,24
Zmiana stanu środków trwałych	786 566,93	0,00
Zmiana stanu zaliczek na środki trwałe w budowie	143 094,52	-157 694,52
Inne - inwestycje w nieruchomości	-3 206 940,23	-24 442 697,95
Razem	-4 438 622,60	-28 267 761,90

Istotne różnice w stosunku do roku poprzedniego są wynikiem zmniejszenia realizacji nakładów inwestycyjnych.

Na wpływy z działalności inwestycyjnej składają się:

- Sprzedaż nieruchomości: Grudziądz (działka 203/17), Kartoszyń (działka 199/102) Człuchów (działki 603/5 i 603/6), Ostaszewo (działki 1/43, 1/45 i 1/49), Gdynia (działka 683/6) oraz Żarnowiec (działki: 198/8, 198/12, 476/4, 487/1, 198/10 i 197/8),

Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej to efekt:

- zakończonej inwestycji budowy 3 parkingów w Gdyni,
- zakupu nieruchomości wraz z kosztami związanymi z transakcją,
- realizacja zadań na Wyspie Ostrów (budowa sieci gazów technicznych, budowa kotłowni kontenerowej przy hali 33).

26. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Spółkę umów nieuwzględnionych w bilansie

Nie występują.

27. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

27.1 Saldo rozrachunków na dzień bilansowy

Podmiot	Należności	Zobowiązania
PSSE MO Sp. z o.o.	4 576 866,29	7 757,93
Systin Sp. z o.o. w likwidacji	0,00	1 476,00
Razem	4 576 866,29	9 233,93

27.2 Przychody z wzajemnych transakcji w roku obrotowym

Podmiot	Inne przychody	Przychody ze sprzedaży
PSSE MO Sp. z o.o.	0,00	1 358 705,16
Systin Sp. z o.o. w likwidacji	0,00	0,00
Razem	0,00	1 358 705,16

27.3 Koszty ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym

Podmiot	Zakup materiałów i towarów	Zakup usług	Odsetki
PSSE MO Sp. z o.o.	0,00	243 753,84	0,00
Systin Sp. z o.o. w likwidacji	0,00	0,00	0,00
Razem	0,00	243 753,84	0,00

PSSE założyła w 2020 roku zakończenie rozpoczętego w 2018 roku procesu likwidacji Spółki pod nazwą „Systin

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Sp. z o.o. w likwidacji”. W dniu 31.07.2020 roku w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku został złożony wniosek o wykreślenie Spółki Systin z KRS. Do dnia sporządzenia sprawozdania nie dokonano odpowiednich wpisów.

28. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawarte z jednostkami powiązanymi odbyły się na warunkach rynkowych.

29. Zatrudnienie

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	przeciętna liczba zatrudn.	przeciętna liczba zatrudn.
Pracownicy na stanowiskach robotniczych i pokrewnych	0,83	1,00
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	67,60	67,86
Uczniowie	0,00	0,00
Osoby wykonujące pracę nakładczą	0,00	0,00
Osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	0,48	0,07
Ogółem	68,91	68,93

30. Wynagrodzenia, zaliczki oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organu zarządzającego, nadzorującego i administrującego

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Organ zarządzający	477 976,38	520 314,17
Organ nadzorujący	279 881,58	269 511,36
Organ administrujący	0,00	0,00
Razem w okresie	757 857,96	789 825,53

30A. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
Ubezpieczenia zdrowotne i osobowe	632,00	948,00
Razem w okresie	632,00	948,00

Kwota wykazana w powyższej tabeli dotyczy składek dodatkowego ubezpieczenia zdrowotnego dla pracowników, którym objęty został również były Wiceprezes Spółki.

31. Wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne

30 września 2019 roku Spółka podpisała umowę z firmą KPW Audytor Sp. z o.o. za lata 2019-2020 na badanie sprawozdań finansowych oraz weryfikację stanu środków otrzymanych przez PSSE Sp. z o.o. w ramach umowy zawartej z Ministrem Skarbu Państwa przeznaczonych na realizację inwestycji związanej z rewitalizacją Wyspy

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Ostrów. Wynagrodzenie dla firmy audytorskiej za rok 2019 wyniosło 11.000,00 zł (netto) a za rok 2020 będzie 10.000,00 zł.

32. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

Nie wystąpiły.

33. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2020, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień. Chociaż do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

W dniu 24 lutego 2021 roku podpisano porozumienie w sprawie spłaty zaległych należności na mocy, którego dokonano wzajemnych rozliczeń pomiędzy Spółką, PSSE Media Operator sp. z o.o., Baltic Operator sp. z o.o. i Stoczną Gdańską sp. z o.o.. W wyniku dokonanych kompensat PSSE Media Operator sp. z o.o. spłaciła należności z tytułu czynszu za najem infrastruktury technicznej i pomieszczeń biurowych na Wyspie Ostrów.

34. Zmiana zasad rachunkowości / korekta błędu

W roku obrotowym nie dokonywano zmian zasad rachunkowości.

35. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, nie podlegających konsolidacji

Nie występują.

36. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Spółka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia art. 56 ust.1 Ustawy o Rachunkowości.

37. Zobowiązania warunkowe

Spółka na dzień bilansowy posiada zobowiązania warunkowe wynikające z podpisanej w 2010 roku przedwstępnej umowy odkupu nieruchomości terenów po Elektrowni Jądrowej Żarnowiec (wraz z późniejszymi aneksami wprowadzającymi zmiany dla daty zawarcia umowy przyrzeczonej za kwotę 21.004.039,00 zł) i obowiązek zwrotu otrzymanej PGE EJ1 (aktualnego właściciela nieruchomości) otrzymanej już kwoty w wysokości 13.098.530,00 zł. Warunkiem ziszczenia się powyższych możliwości jest podjęcie decyzji o lokalizacji elektrowni jądrowej w innym miejscu niż na terenie Podstrefy Żarnowiec.

38. Ustanowione przez Spółkę zabezpieczenia majątkowe

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
Środki trwale	381 320 000,00	381 320 000,00
- hipoteka	381 320 000,00	381 320 000,00
Należności	53 380 000,00	53 380 000,00
- cesja	53 380 000,00	53 380 000,00
Razem	381 320 000,00	381 320 000,00

Prezentowane zabezpieczenia dotyczą zobowiązań zaciągniętych przez Spółkę w postaci kredytów bankowych (mBank oraz Santander Bank Polska S.A.) oraz pożyczek od udziałowca (ARP S.A.).

39. Jednostki, których Spółka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność

Nie dotyczy.

40. Działalność zaniechana

Pod koniec 2019 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o zaniechaniu działalności Wirtualnego Biura. W związku z tym wypowiedziano 183 umów świadczenia usług Wirtualnego Biura GPN-T z Klientami (wypowiedziano umowy świadczenia usług Wirtualnego Biura z dniem 31.12.2019 r., rozwiązanie umów o świadczenie usług Wirtualnego Biura z dniem 31.01.2020 r.).

41. Łączenie się spółek

Nie dotyczy.

42. Kontynuacja działalności

Nie stwierdzono przesłanek stwierdzających zagrożenie kontynuacji działalności.

43. Informacje o instrumentach finansowych

Spółka nie korzysta z instrumentów finansowych o wysokim ryzyku kredytowym oraz walutowym. Wolne środki pieniężne lokowane są na oprocentowanych rachunkach złotych.

40.1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Podstawowym celem zarządzania ryzykiem finansowym w Spółce jest jego identyfikacja oraz przygotowanie i podjęcie działań mających na celu minimalizację ryzyka. W tym celu Spółka stworzyła rejestr ryzyk, w którym zidentyfikowano występujące ryzyka oraz określono ich znaczenie pod względem finansowym, operacyjnym i wizerunkowym, a także określono działania jakie powinny być podjęte w celu ich minimalizowania.

Dział Ekonomiczno-Finansowy sporządza miesięczne oraz kwartalne raporty dla Zarządu odnośnie stopnia realizacji planu rzeczowo-finansowego oraz stopnia realizacji budżetów poszczególnych działów. Dyrektorzy Działów proszeni są o wyjaśnienia w zakresie przekroczeń budżetów. Dodatkowo, na bieżąco weryfikowane jest saldo środków pieniężnych.

Jednym z największych zidentyfikowanych ryzyk finansowych jest możliwość nałożenia na Spółkę korekt finansowych w związku z niestosowaniem Ustawy PZP dla projektów UE z okresu programowania 2007-2013 w wysokości 51,3 mln zł (należność główna wraz z odsetkami). Spółka minimalizuje ryzyko z tym związane poprzez wprowadzenie procedur zakupów, które wymagają bezwzględnego przestrzegania zapisów ustawy o zamówieniach publicznych. Jednocześnie na wszystkich etapach postępowań aktywnie uczestniczy w rozmowach z przedstawicielami UMWP, MiR, MPiT udzielając niezbędnych wyjaśnień i stosując się do wydanych decyzji przy jednoczesnym wykorzystaniu możliwości złożenia odwołań do odpowiednich instytucji. Dzięki tym działaniom zostało ukończonych 10 na 14 postępowań administracyjnych, a w tym uchylono 5 decyzji. Pozostałe 4 postępowania zaś są w toku. Spółka przygotowuje się na scenariusz zakładający konieczność pokrycia wszystkich wymaganych z tych tytułów zobowiązań finansowych. Należy wskazać, iż w obecnej sytuacji finansowej Spółka nie będzie w stanie pokryć ze środków bieżących zobowiązań wynikających z nałożonych korekt, dotyczących projektu „Gdański Park Naukowo-Technologiczny – III Etap” i przygotowuje możliwe scenariusze w przypadku nałożenia maksymalnej wartości korekty na poziomie 27,4 mln zł plus odsetki (rozłożenie należności na raty, sprzedaż majątku). W przypadku pozostałych projektów kwota nałożonych korekt może zostać zapłacona wraz z odsetkami ze środków bieżących Spółki bez narażenia jej na utratę płynności finansowej.

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Spółka zidentyfikowała ryzyko związane z posiadanymi nieruchomościami na terenie byłej Elektrowni Jądrowej Żarnowiec. W 2020 roku istniała możliwość wystąpienia jednego z dwóch następujących wariantów:

- zwrotnego przeniesienie nieruchomości na terenie byłej Elektrowni Jądrowej Żarnowiec,
- obowiązek odkupienia od PGE EJ 1 Sp. z o.o., pod warunkiem podjęcia decyzji o lokalizacji elektrowni jądrowej w innym miejscu niż na terenie Podstrefy Żarnowiec, a PGE EJ1 Sp. z o.o. nie będzie w stanie sprzedać przedmiotu w ciągu roku.

W pierwszym wariantcie, PSSE Sp. z o.o. zobligowana będzie do zwrócenia PGE EJ1 (aktualnego właściciela nieruchomości) otrzymanej już kwoty w wysokości 13.098.530,00 zł. Następnie nieruchomość na terenie byłej Elektrowni Jądrowej Żarnowiec zostanie przekazana Skarbowi Państwa.

W przypadku drugiego wariantu, Spółka odkupi sprzedane nieruchomości, co będzie równoznaczne z obowiązkiem zapłaty na rzecz PGE EJ1 kwoty (ceny z umowy przyrzeczonej) w wysokości 21.004.039,00 zł, uwzględniającej zmianę stawki podatku VAT. Przedmiotowa nieruchomość zostanie w posiadaniu PSSE Sp. z o.o.

Aktualnie Spółka prowadzi działania zaradcze w postaci analiz prawnych wymienionych wariantów oraz analiz innych możliwych rozwiązań neutralnych finansowo. Dodatkowo, na bieżąco monitorowane są działania i decyzje podejmowane przez PGE EJ1 (w zakresie działań terenowych) oraz doniesienia prasowe na temat planów inwestycyjnych Polski w sektorze jądrowym.

W Spółce wdrożono procesy controllingu finansowego, które służą koordynowaniu i kontroli procesów finansowych. W zadaniu tym szczególnie istotna jest analiza informacji na temat zarówno przyszłych wpływów z powstałych należności, jak i przyszłych planowanych wydatków związanych z powstającymi zobowiązaniami. Co roku, każdy z działów spółki planuje koszty i zadania planowane na kolejny rok. Budżetowane koszty odpowiadają utworzonym w systemie księgowym pozycjom oraz MPK. Rachunek kosztów rodzajowych ujmuje koszty zgodnie ze stosowaną klasyfikacją, która wynika z potrzeb informacyjnych przedsiębiorstwa i sporządzania rachunku zysków i strat w wariantcie porównawczym. Dodatkowo, spółka dzieli koszty według miejsc powstawania kosztów, dzięki czemu możliwa jest analiza i prezentacja wyników według najmniejszych obszarów odpowiedzialności, wyodrębnionych w spółce. Wyodrębnione MPK posiadają swój odpowiednik po stronie przychodów, dzięki czemu możliwa jest analiza każdego z działów pod względem poziomu kosztów, przychodów, osiągniętego wyniku a także realizacji budżetu ustalonego dla MPK. Każdemu MPK przypisana jest osoba odpowiedzialna za realizację zadań (dyrektor działu).

40.2. Charakterystyka instrumentów finansowych

Nie dotyczy.

40.3. Wartość bilansowa instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej

Nie dotyczy.

40.4. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny w zakresie instrumentów finansowych

Nie dotyczy.

40.5. Informacja na temat ryzyka stopy procentowej

Nie występuje.

40.6. Informacje na temat ryzyka kredytowego

Nie występuje.

40.7. Zestawienie odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych

Nie występują.

40.8. Brak możliwości ustalenia wartości godziwej

Nie dotyczy.

40.9. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

Nie dotyczy.

40.10. Transakcje w wyniku, których aktywa finansowe przekształcone zostały w papiery wartościowe

Nie występują.

40.11. Przekwalifikowanie aktywów finansowych

Nie dotyczy.

40.12. Informacje na temat stosowanych zasad rachunkowości zabezpieczeń

Nie dotyczy.

44. Podatek dochodowy od osób prawnych

42.1. Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatku dochodowego od wyniku finansowego brutto:

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

		01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
		zł	zł
1	Zysk/Strata brutto	8 626 788,80	2 754 708,16
2	Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych, w tym:	2 280 934,84	2 475 960,05
-	przychody nie podatkowe (rozwiązane rezerwy, odpisy, odsetki naliczone)	2 280 934,84	2 475 960,05
3	Przychody nie stanowiące przychodów bilansowych, w tym:	241 195,30	303 909,95
-	przychód statystyczny	241 195,30	303 909,95
-	przychody lat ubiegłych stanowiące przychody podatkowe roku bieżącego	0,00	0,00
4	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów, w tym:	7 607 999,75	6 947 179,30
-	koszty amortyzacji prawa.użytkowania wieczystego gruntów (art.16.c pkt.1)	49 270,90	50 093,64
-	koszty ubezpieczenia samochodu (art.16.1 pkt.49)	0,00	6 481,66
-	koszty zw. z użytkowaniem sam.osobowego do celów mieszanych (art.16.1 pkt.51)	39 873,73	103 637,30
-	rezerwy na odpisy emerytalne itp. (art.16.1 pkt.27)	2 057 513,89	1 636 237,74
-	niewypłacone wynagrodzenia (art.16.1 pkt.57)	209 373,00	84 818,03
-	nieopłacone składki ZUS (art.16.1 pkt.57a)	12 459,72	14 913,14
-	koszty amortyzacji majątku nieużywanego (art.16.c pkt.5)	25 724,26	21 535,35
-	koszty amortyzacji środków trwałych w leasingu (art.17.b pkt.1)	375 031,16	82 485,09
-	koszty reprezentacji (art.16.1 pkt.28)	133 299,35	192 975,08
-	koszty wydatki na rzecz osób wchodz.w skład Rady Nadzorczej (art.16.1 pkt.38a)	0,00	7 635,77
-	koszty składek na rzecz organizacji (art.16.1 pkt.37)	16 960,00	19 460,00
-	koszty darowizn (art.16.1 pkt.14)	94 847,57	181 706,15
-	koszty składek na PFRON (art.16.1 pkt.36)	10 028,00	18 647,00
-	koszty polisa OC Zarządu (art.16.1 pkt.38a)	7 187,50	7 187,50
-	odsetki budżetowe (art.16.1 pkt.21)	24 072,19	59 805,21
-	odsetki naliczone a nie zapłacone (art.16.1 pkt.11; 57)	13 873,89	11 347,27
-	koszty odpisanych wierzytelności (art.16.1 pkt.20)	3 259,50	7 212,85
-	koszty odpisu aktualizującego (art.16.1 pkt.26a)	1 064 193,08	899 854,72
-	koszty amortyzacji ŚT sfinansowanych dotacją (art.16.1 pkt.48; 53)	2 232 627,96	2 826 194,47
-	koszty sfinansowane z dochodów wolnych (art.16.1 pkt.58)	26 362,65	49 830,55
-	inne pozostałe	17 661,30	17 486,30
-	koszty dotyczące dotacji (art.16.1 pkt.58)	384 831,55	586 886,25
-	koszty dot. dochodu zwolnionego (art.16.1 pkt.58)	733 184,72	54 488,77
-	koszty egzekucyjne zw.z niewykonywaniem zobowiązań (art.16.1. pkt.17)	76 338,96	0,00
-	VAT NKUP (art.16.1 pkt.46)	24,87	6 259,46
	Koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, nie będące kosztami bilansowymi, w tym:	1 105 253,76	283 721,55
-	koszty wynagrodzeń nie będące kosztami 2019 (wypł.w 2020) (art.15.4 g)	84 818,03	54 839,42
-	koszty ubezpieczeń społecznych nie będące kosztami 2019 (art.15.4 h)	14 913,14	57 314,71
-	kapitałowa część rat leasingowych środków trwałych (art.17.b pkt.1)	124 036,84	35 403,38
-	wykorzystane rezerwy na zobowiązania (art.15.4e)	881 485,75	136 164,04
-	inne	0,00	0,00
6	Dochód do opodatkowania	13 089 795,25	7 246 115,81
7	Odliczenia od dochodu:	12 848 599,95	6 942 205,86
-	straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
-	dotacje (art.17.1 pkt.21; 47; 48)	2 587 811,36	3 173 864,89
-	dochód zwolniony ustawa o strefach (art.17.1 pkt.59)	10 260 788,59	3 768 340,97
8	Podstawa opodatkowania	241 195,30	303 909,95
9	Podatek dochodowy	631 170,00	610 352,00
	w tym podatek dochodowy (19%)	45 827,00	57 743,00
10	Zysk/strata netto	7 995 618,80	2 144 356,16

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

42.2. Odroczone podatki dochodowe

Pozycja w bilansie nie występuje. Spółka 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) nie tworzy rezerwy na odroczone podatki dochodowe i korzysta ze zwolnienia od podatku dochodowego od osób prawnych w części wydatkowanej w roku podatkowym lub po nim następującym na cele rozwoju strefy (art.17.1. pkt. 59 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).

42.3. Struktura podatku dochodowego od osób prawnych

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Podatek dochodowy bieżący	15 312,00	57 743,00
Dodatkowe zobowiązania podatkowe za lata poprzednie	0,00	0,00
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Razem podatek dochodowy	15 312,00	57 743,00

45. Pozostałe informacje

Nie dotyczy.

46. Kursy walut przyjęte do wyceny

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
EUR	4,6148	4,3000
CHF	4,2641	3,8166
SGD	2,8418	2,7599

47. Identyfikacja osób składających podpis elektroniczny na sprawozdaniu finansowym:

	Funkcja
Przemysław Sztandera	Prezes Zarządu
Maciej Kazienko	Wiceprezes Zarządu
Marek Stanke	Prokurent
Magdalena Stefańska - Ustarbowska	Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Sopot, dnia 31 marca 2021 r.