

**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 2019 roku**

**Sprawozdanie finansowe za okres obrotowy  
od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 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 2019 roku wykazujący po stronie aktywów i pasywów kwotę 595.762.238,27 złotych	[ 6 ]
Rachunek zysków i strat wariant kalkulacyjny za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku wykazujący zysk netto w kwocie 2.144.356,16 złotych	[ 10 ]
Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku wykazujący wzrost wartości o kwotę 2.144.356,16 złotych	[ 11 ]
Rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o sumę 10.352.461,19 złotych	[ 12 ]
Informacja dodatkowa i objaśnienia	[ 14 ]

WICEPREZES ZARZĄDU  
PREZES ZARZĄDU  
*Paweł Le...*  
*Włodzisław Sztandera*

Główny Księgowy  
*Magdalena Stefanińska-Ustarbowska*

Sopot, 23 marzec 2020 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 nadalponadto
  - Katarzyna Pasternak                      Prokurent                              od 18.01.2018 roku do nadal

### 2. Zasady przyjęte przy sporządzeniu sprawozdania finansowego

- a. Niniejsze sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1.01.2019 do 31.12.2019 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 z ekonomicznym okresem użyteczności; dla niektórych środków grupy budynki i budowle przyjęto stawki niższe od podatkowych.



## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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.

### 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

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

---

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 nieznanymi osobami, 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 (art. 17.1. pkt. 59 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych). W szczególności dotyczy to wydatków na nabycie nieruchomości lub innych rzeczy służących



## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

---

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.

Dnia 28.09.2011r. Rozporządzeniem Rady Ministrów ( Dz. U. Nr 204 poz.1199 ) poszerzono obszar strefy o tereny Wąbrzeźna, Rypina i Pily. 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.

Ustawa o wspieraniu nowych inwestycji z dnia 10 maja 2018 roku (Dz.U. 2018 poz. 1162) powołała do życia Polską Strefę Inwestycji, która docelowo ma zastąpić obecnie funkcjonujące SSE, które formalnie zostaną wygaszone w 2026 r. Obszar podlegający pomorskiej strefie 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, sepoleński, 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 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

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

---

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.

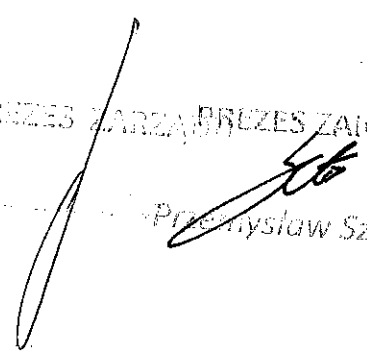
**Pozostałe przychody i koszty operacyjne** są to koszty i przychody nie związane bezpośrednio z bieżącą zwykłą działalnością, wpływające na wynik finansowy.

**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 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. nie wystąpił.

Główny Księgowy

  
Magdalena Stefańska-Ustarkowska

WICEPRZESZ ZARZĄDZENIA PRZESZ ZARZĄDU

  
Przemysław Sztandera

Sopot, dnia 23 marca 2020 r.

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku

Aktywa	Nr noty	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
		zł	zł
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>553 006 818,93</b>	<b>544 109 032,06</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>1.1</b>	<b>42 942,45</b>	<b>48 784,54</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00	0,00
2. Wartość firmy		0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne		42 942,45	48 784,54
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>2.1</b>	<b>410 894 568,46</b>	<b>424 449 258,02</b>
1. Środki trwałe		403 394 990,70	416 254 582,14
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		35 778 733,87	38 028 276,14
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		355 317 423,62	361 319 197,45
c) urządzenia techniczne i maszyny		10 371 748,96	11 002 610,29
d) środki transportu		1 004 203,84	86 276,23
e) inne środki trwałe		922 880,41	5 818 222,03
2. Środki trwałe w budowie		7 341 883,24	8 194 675,88
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		157 694,52	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>3.1.</b>	<b>6 532 855,19</b>	<b>8 242 543,42</b>
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		6 532 855,19	8 242 543,42
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>4.1.</b>	<b>134 486 814,59</b>	<b>110 135 613,56</b>
1. Nieruchomości		126 132 303,29	101 689 605,34
2. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe		8 343 211,30	8 434 708,22
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	291 496,92
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	91 496,92
- inne długoterminowe aktywa finansowe		200 000,00	200 000,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		11 300,00	11 300,00
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>1 049 638,24</b>	<b>1 232 832,52</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	<b>6</b>	1 049 638,24	1 232 832,52



Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku

Aktywa cd.	Nr noty	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
		zł	zł
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>42 755 419,34</b>	<b>56 803 568,54</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>7</b>	<b>373 077,50</b>	<b>2 550 906,00</b>
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	2 385 906,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi		0,00	165 000,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>9</b>	<b>14 318 901,50</b>	<b>15 195 955,03</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	9.1	3 966 700,80	3 939 196,42
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		3 966 700,80	3 939 196,42
- do 12 miesięcy		3 966 700,80	3 939 196,42
- 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		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		10 352 200,70	11 256 758,61
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		9 808 161,08	10 361 498,08
- do 12 miesięcy	9.3	9 808 161,08	10 361 498,08
- pow. 12 miesięcy		0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		279 724,92	873 850,41
c) inne		264 314,70	21 410,12
d) dochodzone na drodze sądowej		0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>27 270 860,22</b>	<b>37 774 181,99</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe:		27 270 860,22	37 774 181,99
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		91 496,92	242 357,50
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		91 496,92	242 357,50
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8	27 179 363,30	37 531 824,49
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		9 376 160,62	2 618 347,21
- inne środki pieniężne		17 803 202,68	34 913 477,28
- inne aktywa pieniężne		0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>10</b>	<b>792 580,12</b>	<b>1 282 525,52</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>595 762 238,27</b>	<b>600 912 600,60</b>

Sopot, dnia 23 marca 2020 r.

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku

Pasywa	Nr noty	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
		zł	zł
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>		<b>428 884 514,93</b>	<b>426 740 158,77</b>
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>11</b>	<b>376 603 000,00</b>	<b>376 603 000,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>		<b>50 137 158,77</b>	<b>51 005 499,94</b>
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		0,00	0,00
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00	0,00
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe w tym:</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00	0,00
- na udziału akcje własne		0,00	0,00
<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		<b>0,00</b>	<b>-2 675 673,17</b>
<b>VI. Zysk (strata) netto</b>		<b>2 144 356,16</b>	<b>1 807 332,00</b>
<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>166 877 723,34</b>	<b>174 172 441,83</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>3 015 931,28</b>	<b>2 863 382,67</b>
<b>1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne</b>	<b>12.1</b>	<b>1 601 043,16</b>	<b>436 879,79</b>
- długoterminowa		195 987,09	181 306,73
- krótkoterminowa		1 405 056,07	255 573,06
<b>3. Pozostałe rezerwy</b>	<b>12.3</b>	<b>1 414 888,12</b>	<b>2 426 502,88</b>
- długoterminowe		0,00	0,00
- krótkoterminowe		1 414 888,12	2 426 502,88
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>13</b>	<b>12 036 673,08</b>	<b>17 734 116,00</b>
<b>1. Wobec jednostek powiązanych</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Wobec pozostałych jednostek</b>		<b>12 036 673,08</b>	<b>17 734 116,00</b>
a) kredyty i pożyczki		11 203 000,00	17 734 116,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe		833 673,08	0,00
d) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
e) inne		0,00	0,00
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>16 427 036,29</b>	<b>15 359 148,68</b>
<b>1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych</b>		<b>216 356,31</b>	<b>0,00</b>
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	<b>25.1</b>	<b>216 356,31</b>	<b>0,00</b>
- do 12 miesięcy		216 356,31	0,00
- pow. 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00
<b>2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- 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 2019 roku

Pasywa cd.	Nr noty	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
		zł	zł
<b>3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek</b>		<b>16 186 672,46</b>	<b>15 326 957,75</b>
a) kredyty i pożyczki		6 531 116,00	8 137 600,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe		240 087,55	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		3 980 053,83	3 323 515,35
- do 12 miesięcy		3 980 053,83	3 323 515,35
- pow. 12 miesięcy		0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		1 630 449,51	0,00
f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznych		281 658,95	1 532 584,04
h) z tytułu wynagrodzeń		72 822,99	216 440,93
i) inne		3 450 483,63	2 116 817,43
<b>4. Fundusze specjalne</b>		<b>24 007,52</b>	<b>32 190,93</b>
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>135 398 082,69</b>	<b>138 215 794,48</b>
1. Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	14	135 398 082,69	138 215 794,48
- długoterminowe		132 353 609,59	134 633 926,42
- krótkoterminowe		3 044 473,10	3 581 868,06
<b>Pasywa razem</b>		<b>595 762 238,27</b>	<b>600 912 600,60</b>

Sopot, dnia 23 marca 2020 r.

Główny Księgowy  
  
 Magdalena Stępańska-Estarbowska

WICEPREZES Zarządu

  
 Paweł Sztandera

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wersja kalkulacyjna)**

	Nr noty	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
		zł	zł
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>15</b>	<b>57 566 033,57</b>	<b>46 919 287,99</b>
- od jednostek powiązanych		1 360 070,00	1 359 720,00
<b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>		<b>50 494 310,72</b>	<b>44 031 247,60</b>
<b>II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>		<b>7 071 722,85</b>	<b>2 888 040,39</b>
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>		<b>49 804 211,89</b>	<b>38 964 189,11</b>
- jednostkom powiązanim		0,00	0,00
<b>I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>		<b>44 677 433,24</b>	<b>37 687 318,48</b>
<b>II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów</b>		<b>5 126 778,65</b>	<b>1 276 870,63</b>
<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>		<b>7 761 821,68</b>	<b>7 955 098,88</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>		<b>8 424 015,27</b>	<b>8 309 648,78</b>
<b>F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>		<b>-662 193,59</b>	<b>-354 549,90</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>5 834 172,71</b>	<b>10 707 178,96</b>
<b>I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>		<b>32 843,48</b>	<b>31 640,10</b>
<b>II. Dotacje</b>		<b>3 173 864,89</b>	<b>7 777 676,38</b>
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>		<b>938 717,11</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Inne przychody operacyjne</b>		<b>1 708 747,23</b>	<b>2 897 862,48</b>
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>		<b>1 974 518,97</b>	<b>6 185 306,04</b>
<b>I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>		<b>0,00</b>	<b>714 876,36</b>
<b>II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>		<b>899 854,72</b>	<b>2 160 309,02</b>
<b>III. Inne koszty operacyjne</b>		<b>1 074 664,25</b>	<b>3 310 320,66</b>
<b>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>		<b>3 217 460,15</b>	<b>4 167 123,02</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>		<b>617 306,80</b>	<b>398 324,53</b>
<b>I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:</b>		<b>90 291,91</b>	<b>0,00</b>
a) od jednostek powiązanych, w tym:		0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:		90 291,91	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
<b>II. Odsetki, w tym:</b>	<b>16</b>	<b>527 014,09</b>	<b>395 841,01</b>
- od jednostek powiązanych		0,00	0,00
<b>III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
<b>IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V. Inne</b>		<b>0,80</b>	<b>2 483,52</b>
<b>K. Koszty finansowe</b>		<b>1 080 058,79</b>	<b>2 376 562,55</b>
<b>I. Odsetki, w tym:</b>	<b>17</b>	<b>1 072 515,10</b>	<b>2 365 701,48</b>
- dla jednostek powiązanych		0,00	1 212 781,94
<b>II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
<b>III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>		<b>0,00</b>	<b>497,00</b>
<b>IV. Inne</b>		<b>7 543,69</b>	<b>10 364,07</b>
<b>L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>		<b>2 754 708,16</b>	<b>2 188 885,00</b>
<b>M. Podatek dochodowy</b>	<b>42.1</b>	<b>610 352,00</b>	<b>381 553,00</b>
<b>N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>O. Zysk (strata) netto (L-M-N)</b>		<b>2 144 356,16</b>	<b>1 807 332,00</b>

Sopot, dnia 23 marca 2020 r.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego

Główny Księgowy

Magdalena Szymańska-Ustałbowska

WICEPREZES ZARZĄDU

PREZES ZARZĄDU

Patryk Zaleski

Przemysław Sztandera

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku

**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
	zł	zł
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>426 740 158,77</b>	<b>424 932 826,77</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
<b>1.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>426 740 158,77</b>	<b>424 932 826,77</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>376 603 000,00</b>	<b>376 603 000,00</b>
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
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>51 005 499,94</b>	<b>49 526 436,37</b>
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-868 341,17	1 479 063,57
a) zwiększenie (z tytułu)	1 807 332,00	1 479 063,57
- podziału zysku (ustawowo)	1 807 332,00	1 479 063,57
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	2 675 673,17	0,00
- pokrycia straty	2 675 673,17	0,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	50 137 158,77	51 005 499,94
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-868 341,17</b>	<b>-1 196 609,60</b>
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 807 332,00	1 479 063,57
- 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	1 807 332,00	1 479 063,57
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 807 332,00	1 479 063,57
= kapitał zapasowy	1 807 332,00	1 479 063,57
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	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
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
b) zmniejszenie (z tytułu)	-2 675 673,17	0,00
- wykorzystanie kapitału zapasowego	0,00	0,00
- wykorzystanie zysku z lat ubiegłych	-2 675 673,17	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-2 675 673,17
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-2 675 673,17
<b>6. Wynik netto</b>	<b>2 144 356,16</b>	<b>1 807 332,00</b>
a) zysk netto	2 144 356,16	1 807 332,00
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>428 884 514,93</b>	<b>426 740 158,77</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>428 884 514,93</b>	<b>426 740 158,77</b>

Sopot, dnia 23 marca 2020 r.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego  
Główny Księgowy

Magdalena Stefańska-Ustrowska

WICEPREZES Zarządu

Pierwszy zastępca  
Przewodniczący Zarządu


**RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)**

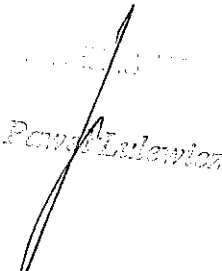
		01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
		zł	zł
<b>A.</b>	<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>16 856 230,55</b>	<b>9 505 166,48</b>
1.	Zysk (strata) netto	2 144 356,16	1 807 332,00
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>14 711 874,39</b>	<b>7 697 834,48</b>
1.	Amortyzacja	15 183 896,43	14 891 475,76
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	923 071,77	2 279 206,30
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 977 767,43	683 733,26
5.	Zmiana stanu rezerw	152 548,61	-671 405,79
6.	Zmiana stanu zapasów	-765 550,14	-2 550 906,00
7.	Zmiana stanu należności	853 084,30	3 963 948,50
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 487 162,96	-925 320,80
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 144 572,11	-9 972 896,75
10.	Inne korekty	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)</b>	<b>16 856 230,55</b>	<b>9 505 166,48</b>
<b>B.</b>	<b>Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-19 072 515,75</b>	<b>-4 031 344,61</b>
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>9 195 246,15</b>	<b>3 878 387,51</b>
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	5 512 749,85	127 163,43
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	3 343 752,85	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	338 743,45	3 751 224,08
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	3 612 966,31
b)	w pozostałych jednostkach	338 743,45	138 257,77
-	zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
-	dywidendy i udziały w zyskach	90 291,91	0,00
-	spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	242 357,50	138 257,77
-	odsetki	6 094,04	0,00
-	inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>-28 267 761,90</b>	<b>-7 909 732,12</b>
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-3 667 369,43	-6 629 266,45
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-24 442 697,95	-1 280 465,67
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	-157 694,52	0,00
<b>III.</b>	<b>Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-19 072 515,75</b>	<b>-4 031 344,61</b>

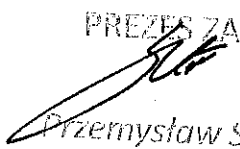
Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.  
Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku

		01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia) cd.		zł	zł
<b>C.</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>-8 136 175,99</b>	<b>-6 513 608,42</b>
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>1 073 760,63</b>	<b>6 199 817,40</b>
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	1 073 760,63	6 199 817,40
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>-9 209 936,62</b>	<b>-12 713 425,82</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Splaty kredytów i pożyczek	-8 137 600,00	-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	-52 878,90	0,00
8.	Odsetki	-1 013 957,76	-2 280 863,32
9.	Inne wydatki finansowe	-5 499,96	-2 294 962,50
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>-8 136 175,99</b>	<b>-6 513 608,42</b>
<b>D.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>-10 352 461,19</b>	<b>-1 039 786,55</b>
<b>E.</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-10 352 461,19</b>	<b>-1 039 786,55</b>
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>37 531 824,49</b>	<b>38 571 611,04</b>
<b>G.</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:</b>	<b>27 179 363,30</b>	<b>37 531 824,49</b>
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	20 298 074,80	17 341 876,88

Sopot, dnia 23 marca 2020 r.

Główny Księgowy  
  
Magdalena Stefańska-Ustałbowska

  
Paweł Łulewicz

PREZES ZARZĄDU  
  
Przemysław Sztander

**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.**  
**Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA 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 zł	Wartość firmy zł	Koncesje, patenty, licencje zł	Inne wartości niematerialne i prawne zł	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne zł	Razem zł
Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	1 203 819,99	0,00	1 203 819,99
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	40 239,49	0,00	40 239,49
Przeniesienia	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
Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	1 244 059,48	0,00	1 244 059,48
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,00	0,00	0,00	1 155 035,45	0,00	1 155 035,45
Amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	46 081,58	0,00	46 081,58
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	1 201 117,03	0,00	1 201 117,03
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	48 784,54	0,00	48 784,54
Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	42 942,45	0,00	42 942,45

**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 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

**2. Rzeczowe aktywa trwałe**

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

Tytuł	Granty (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	38 352 014,68	416 425 139,92	21 382 689,16	312 635,22	31 183 221,86	8 646 615,89	0,00	516 304 216,72
Zwiększenia	371,94	1 450 671,08	1 976 028,06	1 023 610,24	29 241,26	28 146 814,58	3 911 835,73	36 338 572,89
Przeniesienia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 688 075,02	3 736 038,21	6 424 113,23
Zmniejszenia	2 199 820,57	13 102,89	20 904,38	0,00	409 863,71	26 311 532,20	18 103,00	28 973 326,75
Wartość brutto na koniec okresu	36 152 566,05	417 862 708,11	23 337 812,84	1 336 145,46	30 804 599,41	7 793 823,24	137 694,52	517 445 349,63
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	323 738,54	55 105 942,47	10 380 078,87	226 288,99	25 366 999,83	0,00	0,00	91 403 618,70
Amortyzacja za okres	50 093,64	7 451 945,40	2 605 510,24	105 682,63	4 924 582,88	0,00	0,00	15 137 814,85
Zmniejszenia	0,00	12 603,44	19 525,23	0,00	409 863,71	0,00	0,00	441 992,38
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	373 832,18	62 548 284,49	12 966 063,88	331 941,62	29 881 719,00	0,00	0,00	106 098 841,17
Odписы 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
Odписы 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	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
Wartość netto na koniec okresu	35 778 733,87	355 317 423,62	10 371 748,96	1 004 203,84	922 880,41	7 341 883,24	137 694,52	410 894 569,46

**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.**  
**Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

W 2019 roku Spółka dokonała zakupu / przyjęcia do użytkowania / zwiększenia wartości środków trwałych (łącznie 4.479.922,58 zł), z czego największe pozycje dotyczą:

- 2 stacji transformatorowych wraz z przyłączami kablowymi na Wyspie Ostrów – grupa 6, urządzenia techniczne i maszyny (w sumie 1.790.276,34),
- Ul. Spokojna w Kartoszynie – grupa 2, budynki i budowle (763.798,68 zł),
- nakłady na budynek 330 (Akwarium) w Gdyni – grupa 1, budynki i budowle (350.000,00 zł),
- nakłady na zbiorniki retencyjne w Łysomicach – grupa 2, budynki i budowle (151.218,00 zł),
- nakłady na przepompownię wód w Kartoszynie C-13 – grupa 2, budynki i budowle (120.000,00 zł),
- nakłady na suwnice na Wyspie Ostrów – grupa 6, maszyny i urządzenia (58.374,93 zł).

W roku obrotowym Spółka na skutek zawarcia umów leasingu dokonała zwiększenia następujących środków trwałych:

- samochody osobowe (7 sztuk) – grupa 7, środki transportu (1.023.610,24 zł),
- urządzenia wielofunkcyjne – grupa 4, maszyny i urządzenia (99.600,00 zł).

Nakłady na środki trwałe w budowie obejmowały w znacznej części nakłady na środki trwałe na Wyspie Ostrów, a trzy z nich: Płyta montażowa „A”, Hala 33 oraz Hala 26 zostały zreklasyfikowane na inwestycje w nieruchomości, zmniejszając środki trwałe w budowie o kwotę 26.311.532,20 zł. Na saldo końcowe środków trwałych w budowie składają się głównie wydatki związane z pracami w GPNT (w wysokości 3.402.811,14 zł). Pozostałe wartości dotyczą nowo rozpoczętej inwestycji „budowa drogi w Grudziądzu” oraz trwających inwestycji na terenach po stoczniowych w Gdańsku i pozostałych drobnych inwestycji związanych z posiadaniem majątkiem.

## 2.2. Wartość gruntów użytkowanych wieczyste

Wartość gruntów użytkowanych wieczyste ustalona administracyjnie w celu ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste wynosi 29.316.685,81 zł (2018 r.: 29.316.685,81 zł).

## 2.3. Środki trwałe niemortyzowane

Nie występują.

## 2.4. Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł 31.672.198,19 zł (2018 r.: 8.194.675,88 zł), w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania 0,00 zł (2018 r.: 0,00 zł).

## 2.5. Przyczyny odpisów aktualizujących wartość środków trwałych

Nie występują.

## 3. Należności długoterminowe

### 3.1. Struktura należności długoterminowych

	Wartość brutto zł	Odpisy aktualizujące wartość należności zł	Wartość netto 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	6 532 855,19	0,00	6 532 855,19
Stan na koniec okresu	6 532 855,19	0,00	6 532 855,19

**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.**  
**Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

Przedstawione należności to należności o wymagalności powyżej 12 miesięcy wynikające ze sprzedaży nieruchomości i infrastruktury w latach poprzednich (2013-2015) następującym podmiotom: Gmina Miasta Gdańska, Krokowskie Przedsiębiorstwo Komunalne oraz Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Gdyni.

**3.2. Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych**

Nie występują.

**4. Inwestycje długoterminowe**

**4.1. Zmiana stanu inwestycji długoterminowych**

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
<b>Wartość brutto</b>	<b>101 700 056,34</b>	<b>0,00</b>	<b>8 486 850,72</b>	<b>11 300,00</b>	<b>110 198 207,06</b>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>24 530 404,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24 530 404,95</b>
- Nabycie	200 090,00	0,00	0,00	0,00	200 090,00
- Zwiększenie z tytułu leasingu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Przenieszenie wewnętrzne	24 330 314,95	0,00	0,00	0,00	24 330 314,95
- Inne, w tym wycena do wartości godziwej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>87 210,00</b>	<b>0,00</b>	<b>91 496,92</b>	<b>0,00</b>	<b>178 706,92</b>
- Rozchód	87 210,00	0,00	0,00	0,00	87 210,00
- Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Przenieszenia wewnętrzne	0,00	0,00	91 496,92	0,00	91 496,92
- Inne, w tym wycena do wartości godziwej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>126 143 251,29</b>	<b>0,00</b>	<b>8 395 353,80</b>	<b>11 300,00</b>	<b>134 549 905,09</b>
<b>Umorzenie i aktualizacja wartości na początek okresu</b>	<b>10 451,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52 142,50</b>	<b>0,00</b>	<b>62 593,50</b>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>497,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>497,00</b>
- Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Przenieszenia 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
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- 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
- Przenieszenia 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
<b>Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>10 948,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52 142,50</b>	<b>0,00</b>	<b>63 090,50</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>101 689 605,34</b>	<b>0,00</b>	<b>8 434 708,22</b>	<b>11 300,00</b>	<b>110 135 613,56</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>126 132 303,29</b>	<b>0,00</b>	<b>8 343 211,30</b>	<b>11 300,00</b>	<b>134 486 814,59</b>

Zwiększenie wartości inwestycji długoterminowych w nieruchomości jest skutkiem dokonanej na koniec roku reklasyfikacji zakończonych prac związanych z rewitalizacją frontu Wyspy Ostrów w Gdańsku (płyta montażowa „A”, Hala 33 i Hala 26) oraz zakończonych prac dotyczących Budynku 88.

**4.2. Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów trwałych**

Nie występują.

**4.3. Wykaz spółek stowarzyszonych i zależnych**

**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.**  
**Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

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	2 269 605,24	2 371 808,21
Syatin Sp. z o.o. w likwidacji	9581649970	81-969 Gdynia, ul. Czechosłowacka 3	100,00	100,00	-120,00	-2 422,06

**5. Posiadane papiery wartościowe i inne prawa**

Spółka nie posiada papierów wartościowych i innych praw.

**6. Inne rozliczenia międzyokresowe**

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
	zł	zł
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>1 232 832,52</b>	<b>1 463 097,82</b>
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>46 036,68</b>	<b>9 304,09</b>
- polisy ubezpieczeniowe	39 041,74	0,00
- abonamenty, prenumeraty	6 994,94	9 304,09
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>229 230,96</b>	<b>239 569,39</b>
- 10 letnia dzierżawa od GSG Towers, kwota rozliczona w roku	229 230,96	229 230,96
- abonamenty, prenumeraty	0,00	10 338,43
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 049 638,24</b>	<b>1 232 832,52</b>

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 2019 r. wynosi 229.230,96 zł. Pozostała do rozliczenia na dzień 31.12.2019 r. kwota z umowy PSSE/472 wynosi 1.002.885,80 zł. Zwiększenia rozliczeń międzyokresowych dotyczą nowo zawartych polis na ubezpieczenia majątkowe, których rozliczenie nastąpi w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

**7. Zapasy**

Tytuł	31.12.2019	31.12.2018
	zł	zł
<b>Stan zapasów brutto</b>	<b>383 832,09</b>	<b>2 561 660,59</b>
Odpis aktualizujących wartość zapasów	10 754,59	10 754,59
<b>Stan zapasów netto</b>	<b>373 077,50</b>	<b>2 550 906,00</b>

Spadek stanu zapasów między 2018 a 2019 rokiem wynika z zamknięcia transakcji sprzedaży działek w Machnacu (działki: 154/5; 153/7; 157/7; 159/5; 149/5 i 155/1, Repetytorium A nr 2147/2019 z dnia 17.04.2019r.), których nabycie miało miejsce w 2018 roku.

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

**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.**  
**Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

**8. Środki pieniężne**

Tytuł	31.12.2019 zł	31.12.2018 zł
Środki pieniężne w kasie	45 112,47	38 410,45
Środki na rachunkach bankowych, w tym:	27 134 250,83	37 493 414,04
- środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	1 705 045,79	245 597,48
<b>Razem środki pieniężne</b>	<b>27 179 363,30</b>	<b>37 531 824,49</b>

**9. Należności krótkoterminowe**

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

	31.12.2019 zł	31.12.2018 zł
Stan należności brutto	3 966 700,80	3 939 196,42
Odpis aktualizujący wartość należności	0,00	0,00
<b>Stan należności netto</b>	<b>3 966 700,80</b>	<b>3 939 196,42</b>

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 2016-2019 a ich termin wymagalności przypada na moment ostatniego etapu kompensacji wynikającej z porozumienia SSE/5517 zwanego 23 grudnia 2016r.

**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**

	31.12.2019 zł	31.12.2018 zł
Stan należności brutto	14 297 657,06	15 014 029,75
Odpis aktualizujący wartość należności	4 489 495,98	4 652 531,67
<b>Stan należności netto</b>	<b>9 808 161,08</b>	<b>10 361 498,08</b>

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

	Jednostki powiązane	Pozostałe jednostki, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	Pozostałe jednostki
Stan na początek roku	0,00	0,00	4 652 531,67
Zwiększenia	0,00	0,00	899 357,72
Wykorzystanie	0,00	0,00	98 726,42
Rozwiązanie	0,00	0,00	938 717,11
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 514 445,86</b>

**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.**  
**Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

Zmniejszenie odpisów aktualizujących o kwotę 1.037.443,53 zł. jest wynikiem: spisania należności nieściągalnych i przedawnionych zgodnie w pozyskanymi opiniami prawnymi, na które w poprzednich okresach utworzono odpisy aktualizujące (98.726,42 zł) oraz rozwiązaniem odpisów, których utrzymanie stało nie zasadne (938.717,11 zł).

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

Nie występują.

**10. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Tytuł	31.12.2019	31.12.2018
	zł	zł
Koszty projektów aktywowane	290 704,95	362 012,94
Część czynszu nieruchomości na Wyspie Ostrów	229 231,00	242 123,97
Aktywowane przychody w realizacji	105 593,95	557 954,85
Ubezpieczenie majątku	96 989,85	87 703,77
Prenumerata czasopism, wydawnictw	61 806,20	25 614,56
Podatki rolne, nieruchomości, użytkowanie wieczyste, itp.	900,00	0,00
Ubezpieczenie OC,AC	4 062,50	7 115,43
Inne	3 291,67	0,00
Odpis ZFSS	0,00	0,00
<b>Razem wartość na koniec okresu</b>	<b>792 580,12</b>	<b>1 282 525,52</b>

Największą pozycję w tej pozycji aktywów stanowią koszty projektów zrealizowanych w 2019 roku, na które nie otrzymano jeszcze dofinansowania. Drugą co 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 2020 roku. Kwota 105.593,95 zł stanowi przychody, które zostały zafakturowane w roku 2020 a dotyczą roku 2019.

**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 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA 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 KUJAWSKO - 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 CZLUCHÓW	517	517 000	0,14%
GMINA - MIASTO i GMINA SZTUM	413	413 000	0,11%
<b>RAZEM</b>	<b>375 956*</b>	<b>375 956 000*</b>	

\*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. Propozycje co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy**

Zarząd Spółki proponuje wypracowany w 2019 roku zysk przeznaczyć na kapitał zapasowy.

**11.3. Zmiana kapitałów zapasowych i pozostałych kapitałów rezerwowych**

Zaprezentowano w zestawieniu zmian w kapitale własnym.

**12. Rezerwy**

**12.1. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne**

Tytuł	stan na 01.01.2019	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Razem na koniec roku	W tym długoterminowe
Odprawy emerytalne	195 306,73	38 382,95	14 000,00	23 702,59	195 987,09	195 987,09
Zmienna część wynagrodzeń	210 173,06	1 295 293,00	113 064,04	9 645,95	1 382 756,07	0,00
Pozostałe	31 400,00	0,00	9 100,00	0,00	22 300,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>436 879,79</b>	<b>1 333 675,95</b>	<b>136 164,04</b>	<b>33 348,54</b>	<b>1 601 043,16</b>	<b>195 987,09</b>

Znaczny wzrost rezerw na zmienną część wynagrodzeń wynika z wprowadzonych w 2019 roku zmian w Spółce w zakresie systemu premiowego. Zmiany dotyczą przejścia z premii kwartalnej na roczną, która wypłacana jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Zgromadzenie Wspólników.

**12.2. Pozostałe rezerwy długoterminowe**

Nie występują.

**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.**  
**Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

**12.3. Pozostałe rezerwy krótkoterminowe**

Tytuł	stan na 01.01.2019	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Razem na koniec roku
Dotyczące zobowiązań	390 805,01	0,00	40 538,40	40 800,00	309 466,61
Dotyczące zrealizowanych projektów	1 434 864,26	99 704,43	0,00	1 239 853,15	294 715,54
Dotyczące aktualizacji opłat za wieczyste użytkowanie gruntów	600 833,61	209 872,36	0,00	0,00	810 705,97
<b>Razem</b>	<b>2 426 502,88</b>	<b>309 576,79</b>	<b>40 538,40</b>	<b>1 280 653,15</b>	<b>1 414 888,12</b>

W 2019 roku dokonano rozwiązania rezerw, zawiązanych w latach poprzednich, dotyczących zakończonych postępowań administracyjnych w sprawie nałożenia korekty finansowej w wysokości 25% dofinansowania projektów współfinansowanych ze środków UE z tytułu niestosowania przez Spółkę ustawy z dnia 29 stycznia 2014 roku, Prawo zamówień publicznych (Dz.U. Nr 19, poz. 177 ze zm.)

**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.

**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	11 203 000,00	0,00	833 673,08	0,00	0,00	12 036 673,08
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
<b>Razem na koniec okresu</b>	<b>11 203 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>833 673,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12 036 673,08</b>
Przypadające do spłaty do 1 roku, ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe	6 531 116,00	0,00	240 087,55	0,00	0,00	6 771 203,55

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.



**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.**  
**Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

Pożyczka / Kredytodawca	Kwota przyznana	Kwota pozostająca do spłaty na dzień 31.12.2019	Cel pożyczki
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A., Umowa 90/92/2010	11 403 000,00	4 803 000,00	sfinansowanie około 20% planowanych kosztów budowy sieci infrastruktury technicznej na terenie b. Stoczni Gdynia S.A.
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A., Umowa 90/102/2013	10 000 000,00	1 000 000,00	częściowe refinansowanie oraz pokrycie bieżących kosztów budowy uzbrojenia i infrastruktury drogowej dla obszaru po byłej Stoczni Gdynia S.A.
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A., Umowa OPP/14/2014	25 000 000,00	11 000 000,00	na zakup części terenów należących uprzednio do Stoczni Gdańsk S.A. tj. terenu Wyspy Ostrów wraz z niezbędną infrastrukturą
Santander Bank S.A.	11 880 000,00	496 716,00	częściowe sfinansowanie III Etapu realizowanej inwestycji polegającej na rozbudowie Gdańskiego Parku Naukowo-Technologicznego w Gdańsku przy ul. Trzy Lipy 3
mBank S.A.	500 000,00	0,00	kredyt odnawialny w rachunku bieżącym

#### 14. Inne rozliczenia międzyokresowe

##### 14.1. Rozliczenia długoterminowe

	31.12.2019	31.12.2018
	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	251 060,29	242 577,61
Rozliczenia międzyokresowe - dotyczące Projektów	121 366 049,30	123 654 848,81
<b>Rozliczenia międzyokresowe na koniec okresu</b>	<b>132 353 609,59</b>	<b>134 633 926,42</b>

Rozliczenia międzyokresowe dotyczące Projektów obejmują głównie projekty realizowane w Gdańskim Parku Naukowo-Technologicznym, z czego największą część, w wysokości 97 894 832,73 zł przypada na realizację projektu III Etap GPNT.

##### 14.2. Rozliczenia krótkoterminowe

	31.12.2019	31.12.2018
	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	3 575 871,11
<b>Rozliczenia międzyokresowe na koniec okresu</b>	<b>3 044 473,10</b>	<b>3 581 868,06</b>

#### 15. 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).

**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.**  
**Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

	<b>01.01.2019- 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018- 31.12.2018</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
<b>Towary, w tym</b>	<b>7 071 722,85</b>	<b>2 888 040,39</b>
- nieruchomości	7 071 722,85	2 888 040,39
<b>Produkty</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Materiały</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Usługi, w tym:</b>	<b>50 494 310,72</b>	<b>44 031 247,60</b>
- opłaty administracyjne	21 643 748,29	20 368 590,72
- czynsz dzierżawny, najem	19 011 668,97	17 719 977,43
- specyfikacje warunków rokowań, przetargów	0,00	160 000,00
- dostawa energii elektrycznej, ciepłej	4 490 076,29	3 815 069,89
- dostawa wody	0,00	0,00
- oczyszczanie ścieków	1 236 680,07	1 137 757,37
- przeprowadzenie przetargu	0,00	144 103,84
- rozliczenie nakładów inwestycyjnych	3 576 357,25	0,00
- pozostałe	285 248,65	472 842,51
- działalność EduParku sprzedaż biletów	0,00	30 582,04
- Wirtualne Biuro	250 531,20	182 323,80
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>57 566 033,57</b>	<b>46 919 287,99</b>

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

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
<b>Razem przychody odsetkowe w okresie</b>	<b>445 997,53</b>	<b>81 017,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>527 014,57</b>

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 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	110 762,11	28 015,42	0,00	0,00	138 777,53
Pozostałe aktywa	257 063,48	0,00	0,00	0,00	257 063,48
<b>Razem przychody odsetkowe w okresie</b>	<b>367 825,59</b>	<b>28 015,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>395 841,01</b>

**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.**  
**Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

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

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
<b>Razem przychody odsetkowe w okresie</b>	<b>1 061 167,83</b>	<b>11 347,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 072 515,10</b>

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 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
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z tyt. pożyczek, kredytów, leasingu)	1 346 863,20				1 346 863,20
Długoterminowe zobowiązania finansowe					0,00
Pozostałe zobowiązania (w tym dot. projektów finansowanych z UE)	1 017 825,73	1 012,55			1 018 838,28
<b>Razem przychody odsetkowe w okresie</b>	<b>2 364 688,93</b>	<b>1 012,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 365 701,48</b>

**18. Koszty rodzajowe**

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
	zł	zł
Amortyzacja	15 183 896,43	14 891 475,76
Zużycie materiałów i energii	7 895 627,85	6 775 342,76
Usługi obce	10 811 239,91	7 103 368,96
Podatki i opłaty	8 291 414,13	7 532 769,49
Wynagrodzenia	6 630 346,25	7 125 224,40
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 642 028,43	1 701 976,44
Pozostałe koszty rodzajowe	1 339 781,75	1 007 657,11
<b>Razem</b>	<b>51 794 334,75</b>	<b>46 137 814,92</b>
Zmiana stanu produktów	-1 307 113,76	140 847,66
Wartość sprzedanych towarów	5 126 778,65	1 276 870,63
<b>Koszt własny produkcji sprzedanej</b>	<b>58 228 227,16</b>	<b>47 273 837,89</b>

Największą zmiennością w 2019 roku w stosunku do roku 2018 wykazały się usługi obce. Wynika to z rozliczenia nakładów poniesionych na przebudowę, adaptację i wyposażenie hali 33 na Wyspie Ostrow w związku z realizacją umowy PSSE/6872. Nakłady te zgodnie z umową zostały refakturowane na podmiot finansujący tę część czyli na firmę Baltic Operator Sp. z o.o.

**19. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

W roku obrotowym nie wystąpiły.

**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.**  
**Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

**20. Pozycje przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie**

Nie dotyczy.

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

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
	zł	zł
<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>8 243 388,97</b>	<b>12 469 980,10</b>
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji A.III.3.	6 532 855,19	8 242 543,42
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji B.II.3.a)	1 710 533,78	4 227 436,68
<b>Razem</b>	<b>8 243 388,97</b>	<b>12 469 980,10</b>

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

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
	zł	zł
<b>Zobowiązania z tytułu pożyczek</b>	<b>16 803 000,00</b>	<b>23 203 000,00</b>
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji B.III.3.a)	11 203 000,00	16 803 000,00
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji B.II.3.a)	5 600 000,00	6 400 000,00
<b>Zobowiązania z tytułu kredytów</b>	<b>931 116,00</b>	<b>2 668 716,00</b>
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji B.III.3.a)	0,00	931 116,00
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji B.II.3.a)	931 116,00	1 737 600,00
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>1 073 760,63</b>	<b>0,00</b>
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji B.III.3.c)	833 673,08	0,00
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji B.II.3.c)	240 087,55	0,00
<b>Razem</b>	<b>18 807 876,63</b>	<b>25 871 716,00</b>

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

Nie występują.

**23. Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych**

**23.1. Zysk / Strata z dzialalności inwestycyjnej**

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

**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.**  
**Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

	<b>01.01.2019- 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018- 31.12.2018</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
Zysk / Strata ze zbycia środków trwałych	-1 577 393,22	683 236,26
Zysk ze zbycia inwestycji	-400 374,21	0,00
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji	0,00	497,00
Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych	0,00	0,00
Ujawnienie środka trwałego	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>-1 977 767,43</b>	<b>683 733,26</b>

**23.2. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)**

	<b>01.01.2019- 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018- 31.12.2018</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	1 067 887,61	-925 320,80
Zmiana stanu kredytów i pożyczek	-1 606 484,00	0,00
Zmiana stanu z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Zmiana stanu innych zobowiązań finansowych (w tym leasingu)	240 087,55	0,00
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych	2 857 815,31	-2 421 398,00
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu inwestycji	-1 12 383,00	2 369 913,00
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu nabycia wartości niematerialnych i prawnych	40 239,49	51 485,00
<b>Razem</b>	<b>2 487 162,96</b>	<b>-925 320,80</b>

**23.3. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych**

	<b>01.01.2019- 31.12.2019</b>	<b>01.01.2018- 31.12.2018</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
Zwiększenia wartości niematerialnych i prawnych	40 239,49	51 485,00
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu nabycia wartości niematerialnych i prawnych	40 239,49	51 485,00
Zmiana stanu zaliczek na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Zwiększenia środków trwałych	4 479 922,58	51 242 173,02
Zmiana stanu środków trwałych w budowie	-852 792,64	-32 706 001,11
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych	24 289 578,46	-11 965 435,46
Zmiana stanu zaliczek na środki trwałe w budowie	157 694,52	-44 440,00
Inne	112 880,00	1 280 465,67
<b>Razem</b>	<b>28 267 761,90</b>	<b>7 909 732,12</b>

**23.4. Wyjaśnienie różnic między bilansową zmianą stanu środków pieniężnych a przepływami pieniężnymi netto**

Nie występuje.



**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.**  
**Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

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

Nie występują.

**25. Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

**25.1. Saldo rozrachunków na dzień bilansowy**

Podmiot	Należności	Zobowiązania
PSSEMO Sp. z o.o.	3 966 700,80	216 356,31
Systin Sp. z o.o. w likwidacji	7 005,69	1 476,00
<b>Razem</b>	<b>3 973 706,49</b>	<b>217 832,31</b>

**25.2. Przychody ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym**

Podmiot	Inne przychody	Przychody ze sprzedaży
PSSEMO Sp. z o.o.	0,00	1 358 870,00
Systin Sp. z o.o. w likwidacji	0,00	1 200,00
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>1 360 070,00</b>

**25.3. Koszty ze wzajemnych transakcji w roku obrotowym**

Podmiot	Zakup materiałów i towarów	Zakup usług	Odsetki
PSSEMO Sp. z o.o.	0,00	560 172,89	0,00
Systin Sp. z o.o. w likwidacji	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>560 172,89</b>	<b>0,00</b>

PSSE zamierza do końca 2020 roku zakończyć rozpoczęty w 2018 roku proces likwidacji Spółki pod nazwą „Systin Sp. z o.o. w likwidacji”.

**26. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Spółkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi**

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

**27. Zatrudnienie**

	01.01.2019- 31.12.2019 przeciętna liczba zatrudn.	01.01.2018- 31.12.2018 przeciętna liczba zatrudn.
Pracownicy na stanowiskach robotniczych i pokrewnych	1,00	0,73
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	67,86	69,90
Uczniowie	0,00	0,00
Osoby wykonujące pracę nakładczą	0,00	0,00
Osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	0,07	1,00
<b>Ogółem</b>	<b>68,93</b>	<b>71,63</b>

**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.**  
**Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

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

	31.12.2019	31.12.2018
	zł	zł
Organ zarządzający	520 314,17	253 657,68
Organ nadzorujący	269 511,36	269 672,83
Organ administrujący	0,00	0,00
<b>Razem w okresie</b>	<b>789 825,53</b>	<b>523 330,51</b>

**29. Wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne**

	31.12.2019	31.12.2018
	zł	zł
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego	11 000,00	11 600,00
Wynagrodzenie za inne usługi atestacyjne	0,00	0,00
Wynagrodzenie za usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Wynagrodzenie za pozostałe usługi	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>11 000,00</b>	<b>11 600,00</b>

**30. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego**

W wyniku złożonej korekty deklaracji podatku dochodowego od osób prawnych za 2018 rok Spółka otrzymała zwrot nadpłaconego podatku w wysokości 119.581 PLN.

**31. 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 2019, 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.

**32. Zmiana zasad rachunkowości / korekta błędu**

W roku obrotowym nie dokonywano zmian zasad rachunkowości.

**33. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, nie podlegających konsolidacji**

Nie występują.

**34. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

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



### 35. 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 (z uwzględnieniem wskaźnika GUS). Warunkiem ziszczenia się powyższych możliwości jest podjęcie decyzji o lokalizacji elektrowni jądrowej w innym miejscu niż na terenie Podstrefy Żarnowiec.

### 36. Ustanowione przez Spółkę zabezpieczenia majątkowe

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
	zł	zł
<b>Środki trwałe</b>	<b>381 320 000,00</b>	<b>381 320 000,00</b>
- hipoteka	381 320 000,00	381 320 000,00
- zastaw	0,00	0,00
<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zastaw	0,00	0,00
<b>Należności</b>	<b>53 380 000,00</b>	<b>53 380 000,00</b>
- cesja	53 380 000,00	53 380 000,00
<b>Razem</b>	<b>381 320 000,00</b>	<b>381 320 000,00</b>

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.).

### 37. Jednostki, których Spółka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność

Nie dotyczy.

### 38. 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 WB z dniem 31.12.2019 r., rozwiązanie umów o świadczenie usług WB z dniem 31.01.2020 r.)

### 39. Łączenie się spółek

Nie dotyczy.

### 40. Kontynuacja działalności

Nie stwierdzono przesłanek stwierdzających zagrożenie kontynuacji działalności.

### 41. 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





**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.**  
**Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

---

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 50 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 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 narazenia jej na utratę płynności finansowej.

Spółka zidentyfikowała ryzyko związane z posiadanymi nieruchomościami terenów E. J. Żarnowiec. W 2020 roku istnieje możliwość wystąpienia jednego z dwóch następujących wariantów:

- zwrotnego przeniesienie nieruchomości terenów po E. J. 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 (z uwzględnieniem wskaźnika GUS). Następnie nieruchomość terenów po 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.

**42. Podatek dochodowy od osób prawnych**

**42.1. Wylczenie 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 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

		01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
		zł	zł
<b>1</b>	<b>Zysk/Strata brutto</b>	<b>2 754 708,16</b>	<b>2 188 885,00</b>
<b>2</b>	<b>Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych, w tym:</b>	<b>2 475 960,05</b>	<b>2 174 319,42</b>
-	przychody nie podatkowe (rozwiązane rezerwy, odpisy, odsetki naliczone)	2 475 960,05	2 174 319,42
<b>3</b>	<b>Przychody nie stanowiące przychodów bilansowych, w tym:</b>	<b>303 909,95</b>	<b>1 185 640,60</b>
-	przychód statystyczny	303 909,95	966 412,19
-	przychody lat ubiegłych stanowiące przychody podatkowe roku bieżącego	0,00	219 228,41
<b>4</b>	<b>Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów, w tym:</b>	<b>6 947 179,30</b>	<b>11 024 276,50</b>
-	koszty amortyzacji prawa użytkowania wieczystego gruntów (art.16.c pkt.1)	50 093,64	46 657,82
-	koszty odpisu amort.samoch.ponad 20.000 EUR do 31.12.2018 (art.16.1 pkt.4)	0,00	7 490,18
-	koszty ubezpieczenia samochodu (art.16.1 pkt.49)	6 481,66	1 656,20
-	koszty zw. z używaniem samosobowego do celów mieszanych (art.16.1 pkt.51)	103 637,30	0,00
-	rezerwy na odpawy emerytalne itp. (art.16.1 pkt.27)	1 636 237,74	1 593 921,12
-	niewypłacone wynagrodzenia (art.16.1 pkt.57)	84 818,03	54 839,42
-	nieopłacone składki ZUS (art.16.1 pkt.57a)	14 913,14	57 314,71
-	koszty amortyzacji majątku nieużywanego (art.16.c pkt.5)	21 535,35	45 854,20
-	koszty amortyzacji środków trwałych w leasingu (art.17.b pkt.1)	82 485,09	0,00
-	koszty reprezentacji (art.16.1 pkt.28)	192 975,08	216 744,19
-	koszty wydatki na rzecz osób wchodzących w skład Rady Nadzorczej (art.16.1 pkt.38a)	7 635,77	25 882,61
-	koszty składek na rzecz organizacji (art.16.1 pkt.37)	19 460,00	13 460,00
-	koszty darowizn (art.16.1 pkt.14)	181 706,15	63 675,30
-	koszty składek na PFRON (art.16.1 pkt.36)	18 647,00	21 764,00
-	koszty polisa OC Zarządu (art.16.1 pkt.38a)	7 187,50	4 745,01
-	odsetki budżetowe (art.16.1 pkt.21)	59 805,21	949 197,49
-	odsetki naliczone a nie zapłacone (art.16.1 pkt.11; 57)	11 347,27	0,00
-	koszty odpisanych wierzytelności (art.16.1 pkt.20)	7 212,85	0,00
-	koszty odpisu aktualizującego (art.16.1 pkt.26a)	899 854,72	2 160 806,02
-	koszty amortyzacji ŚT sfinansowanych dotacją (art.16.1 pkt.48; 53)	2 826 194,47	3 286 300,28
-	koszty sfinansowane z dochodów wolnych (art.16.1 pkt.58)	49 830,55	10 401,06
-	inne pozostałe	17 486,30	24 853,48
-	koszty dotyczące dotacji (art.16.1 pkt.58)	586 886,25	1 985 277,05
-	koszty dot. dochodu zwolnionego (art.16.1 pkt.58)	54 488,77	447 696,36
-	koszty egzekucyjne zw.z niewykonywaniem zobowiązań (art.16.1. pkt.17)	0,00	5 740,00
-	VAT NKUP (art.16.1 pkt.46)	6 259,46	0,00
	<b>Koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, nie będące kosztami bilansowymi, w tym:</b>	<b>283 721,55</b>	<b>1 007 415,58</b>
-	koszty wynagrodzeń nie będące kosztami 2018 (wypł.w 2019) (art.15.4 g)	54 839,42	90 604,32
-	koszty ubezpieczeń społecznych nie będące kosztami 2018 (art.15.4 h)	57 314,71	40 329,72
-	kapitałowa część rat leasingowych środków trwałych (art.17.b pkt.1)	35 403,38	0,00
-	wykorzystane rezerwy na zobowiązania (art.15.4e)	136 164,04	681 867,74
-	inne	0,00	194 613,80
<b>6</b>	<b>Dochód do opodatkowania</b>	<b>7 246 115,81</b>	<b>11 217 067,10</b>
<b>7</b>	<b>Odliczenia od dochodu:</b>	<b>6 942 205,86</b>	<b>10 250 654,91</b>
-	straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
-	dotacje (art.17.1 pkt.21; 47; 48)	3 173 864,89	7 777 676,38
-	dochód zwolniony ustawą o strefach (art.17.1 pkt.59)	3 768 340,97	2 472 978,53
<b>8</b>	<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>303 909,95</b>	<b>966 412,19</b>
<b>9</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>610 352,00</b>	<b>381 553,00</b>
	w tym podatek dochodowy (19%)	57 743,00	183 618,00
<b>10</b>	<b>Zysk/strata netto</b>	<b>2 144 356,16</b>	<b>1 807 332,00</b>

**Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Sp. z o.o.**  
**Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku**  
**INFORMACJA DODATKOWA I OBJAŚNIENIA**

**42.2. Odroczoney podatek dochodowy**

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 odroczoney podatek dochodowy 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**

	31.12.2019	31.12.2018
	zł	zł
Podatek dochodowy bieżący	57 743,00	183 618,00
Dodatkowe zobowiązania podatkowe za lata poprzednie	0,00	0,00
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
<b>Razem podatek dochodowy</b>	<b>57 743,00</b>	<b>183 618,00</b>

**43. Pozostałe informacje**

Nie dotyczy.

**44. Kursy walut**

	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
	zł	zł
EUR	4,2585	4,3000
CHF	3,9213	3,8166
SGD	2,8223	2,7599

**45. Identyfikacja osób składających podpis elektroniczny na sprawozdaniu finansowym**

Imię i nazwisko	Funkcja
Przemysław Sztandera	Prezes Zarządu
Paweł Lulewicz	Wiceprezes Zarządu
Katarzyna Pasternak	Prokurent
Magdalena Stefańska - Ustarbowska	Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

WICEPREZES ZARZĄDU      PREZES ZARZĄDU

*Paweł Lulewicz*      *Przemysław Sztandera*

Główny Księgowy

*Magdalena Stefańska-Ustarbowska*

Sopot, dnia 23 marca 2020 r.