



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

Grupy Kapitałowej Elektrim S.A.

w okresie

od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku

1. Wprowadzenie – informacja dotycząca jednostki dominującej

Grupa kapitałowa Elektrim S.A. („Grupa Elektrim”, „Grupa”) jest strukturą holdingową skupiającą spółki z branży nieruchomości i energetyki. Jednostką dominującą w Grupie jest spółka Elektrim S.A. („Elektrim”, „Spółka”), która powstała w dniu 16 listopada 1945 roku jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Polskie Towarzystwo Handlu Zagranicznego dla Elektrotechniki „Elektrim”. Akcje Elektrim S.A. były notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. od 1991 roku do stycznia 2008 roku, kiedy to na podstawie uchwały Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., nastąpiło wykluczenie akcji z obrotu publicznego.

2. Informacje dotyczące akcjonariatu jednostki dominującej – Elektrim S.A.

Kapitał akcyjny Spółki wynosi 83 770 297 PLN i dzieli się 83 770 297 akcji na okaziciela o nominalnej wartości 1 zł każda. Ogólna liczba głosów z akcji na walnym zgromadzeniu wynosi 83 770 297.

2.1 Wykaz akcjonariuszy Spółki posiadających na dzień 31 grudnia 2017 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne, co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Elektrim S.A. *

Akcjonariusze	Ilość posiadanych akcji	Udział procentowy
Bithell Holdings Limited	65 691 802	78,42 %
Porozumienie Akcjonariuszy spółki Elektrim S.A.	4.244.219	5.07 %

*Według informacji przekazanych przez akcjonariuszy

Liczba akcji pozostających w posiadaniu pozostałych akcjonariuszy	Ilość posiadanych akcji	Udział procentowy
Pozostali akcjonariusze	13.834.276	16.51%

2.2 Opis zmian zachodzących w strukturze akcjonariatu w 2017 roku

W okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku nastąpiły następujące zmiany w strukturze akcjonariatu Elektrim S.A.

- W dniu 19 czerwca 2017 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od Pani Elżbieta Sjöblom i Pana Roberta Bibrowskiego o zawarciu w dniu 18 czerwca 2017 roku ustnego porozumienia w sprawie zgodnego głosowania na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Elektrim S.A. wyznaczonym na dzień 29 czerwca 2017 r. („porozumienie”). Zgodnie z zawiadomieniem przed zawarciem porozumienia Pani Elżbieta Sjöblom posiadała bezpośrednio 4.000.000 akcji Elektrim S.A., uprawniających do 4.000.000 głosów na walnym zgromadzeniu Elektrim S.A., co odpowiada 4,78 % kapitału zakładowego Elektrim S.A. oraz 4,78 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Elektrim S.A., a Pan Robert Bibrowski posiadał bezpośrednio 310.000 akcji Elektrim S.A., uprawniających do 310.000 głosów na walnym zgromadzeniu Elektrim S.A., co odpowiada 0,37 % kapitału zakładowego Elektrim S.A. oraz 0,37 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Elektrim S.A.

Po zawarciu porozumienia Pani Elżbieta Sjöblom i Pan Robert Bibrowski posiadali łącznie 4.310.000 akcji Elektrim S.A., uprawniających do 4.310.000 głosów na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Elektrim S.A. w dniu 29 czerwca 2017 roku, co odpowiada 5,15 % kapitału zakładowego Elektrim S.A. oraz 5,15 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Elektrim S.A.

- W dniu 14 grudnia 2017 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od Pana Daniela Olechnowicza, informującego, z powołaniem się przez niego na umocowanie do działania w imieniu 533 akcjonariuszy Spółki oraz własnym, jako strona porozumienia wskazana przez tych akcjonariuszy na mocy art. 87 ust 1 pkt 5 oraz art. 87 ust. 3 Ustawy z dnia 29 lipca 2005r. (Dz.U. z 2005r., Nr 184 poz. 1539 ze zm.) o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, o przekroczeniu w dniu 8 grudnia 2017 roku 5% ogólnej liczby głosów w Elektrim S.A. przez Porozumienie Akcjonariuszy Elektrim S.A. zawiązane w dniu 20 lipca 2017 roku.

Dowód umocowania Pana Daniela Olechnowicza do działania w imieniu wyżej wymienionych akcjonariuszy nie został dołączony do zawiadomienia.

Zgodnie z zawiadomieniem na dzień 8 grudnia 2017 roku Porozumienie Akcjonariuszy spółki Elektrim S.A. posiadało łącznie 4 244 219 (słownie: cztery miliony dwieście czterdzieści cztery dwieście dziewiętnaście) akcji Elektrim S.A. uprawniających do 4 244 219 głosów na walnym zgromadzeniu Elektrim S.A., co odpowiada 5,07% kapitału zakładowego Spółki oraz 5,07% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Elektrim S.A.

Przed tym zdarzeniem Porozumienie Akcjonariuszy spółki Elektrim S.A., posiadało łącznie 4 044 219 (cztery miliony czterdzieści cztery tysiące dwieście dziewiętnaście) akcji Elektrim S.A. co odpowiada 4,83% kapitału zakładowego Spółki oraz 4,83% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Elektrim S.A.

2.3 Zmiany w strukturze akcjonariatu, jakie nastąpiły po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze akcjonariatu jednostki dominującej Grupy Kapitałowej Elektrim S.A.

2.4 Nabycie akcji własnych przez spółkę dominującą ELEKTRIM S.A.

W roku 2017 Spółka nie nabywała akcji własnych.

3. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej – Elektrim S.A. w 2017 roku.

3.1 Skład Zarządu jednostki dominującej - Elektrim S.A.

W 2017 roku skład Zarządu Elektrim SA nie uległ zmianie i w okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku był następujący:

Wojciech Piskorz	– Prezes Zarządu
Iwona Tabakiernik-Wysłocka	– Członek Zarządu

3.2 Skład Rady Nadzorczej jednostki dominującej – Elektrim S.A.

W 2017 roku nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

W okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku skład Rady Nadzorczej był następujący:

Zygmunt Solorz-Żak	– Przewodniczący Rady Nadzorczej
Krzysztof Pawelec	– Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Józef Birka	– Członek Rady Nadzorczej

Andrzej Papis
Norbert Walkiewicz

– Członek Rady Nadzorczej
– Członek Rady Nadzorczej

4. Istotne wydarzenia dla jednostki dominującej Elektrim S.A., oraz wydarzenia które nastąpiły po dniu bilansowym

4.1 Decyzje podatkowe dotyczące roku 2006 i 2007

- W dniu 5 grudnia 2012 roku, w wyniku prowadzonej od 2009 roku kontroli skarbowej w Spółce, Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej w Warszawie wydał decyzje, określające zobowiązania podatkowe Spółki z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i podatku od towarów i usług za okres od stycznia 2006 roku do grudnia 2007 roku w łącznej kwocie 466 mln złotych.
- Spółka wniosła do Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie („DIS”) odwołanie od decyzji Dyrektora UKS, który utrzymał w mocy decyzje organu pierwszej instancji.

W zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2006 i rok 2007 Spółka, zgodnie z przysługującym jej prawem, złożyła skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, wnosząc o uchylenie w całości decyzji Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie i poprzedzającej ich decyzji Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej. Skarga Spółki dotycząca decyzji za rok 2007 została przez WSA oddalona. Spółka złożyła skargę kasacyjną od powyższego wyroku. W dniu 6 grudnia 2016 roku Naczelny Sąd Administracyjny, po rozpoznaniu skargi kasacyjnej Elektrim S.A. od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 kwietnia 2014 roku, w sprawie ze skargi Elektrim S.A. na decyzję Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z dnia 27 września 2013 roku, w przedmiocie określenia wysokości straty w podatku dochodowym od osób prawnych za rok obrotowy trwający od dnia 21 sierpnia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r., oddalił skargę złożoną przez Elektrim S.A. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego jest prawomocny.

Skarga Spółki na decyzję dotyczącą roku 2006 została przez WSA uwzględniona. W lipcu 2014 roku Sąd uchylił w całości zaskarżoną decyzję. DIS złożył skargę kasacyjną od powyższego wyroku. Spółka złożyła odpowiedź na skargę kasacyjną.

W dniu 6 grudnia 2016 roku Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie, po rozpoznaniu sprawy ze skargi kasacyjnej Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 lipca 2014 roku, w sprawie ze skargi Elektrim na decyzję Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z dnia 4 grudnia 2013 roku, w przedmiocie określenia wysokości zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2006 rok, uchylił w całości zaskarżony wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

W dniu 31 marca 2017 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, po ponownym rozpoznaniu sprawy oddalił skargę Elektrim. Spółka złożyła od wyroku WSA skargę kasacyjną do Naczelnego Sadu Administracyjnego w Warszawie.

W dniu 15 grudnia 2017, roku Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił w całości zaskarżony wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania przez WSA w Warszawie.

W dniu 16 kwietnia 2018 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, po ponownym rozpatrzeniu sprawy, uchylił w całości zaskarżoną decyzję. Wyrok jest nieprawomocny.

- Decyzje w zakresie rozliczenia podatku od towarów i usług za październik, listopad i grudzień 2006 roku oraz poszczególne miesiące 2007 roku zostały również przez Spółkę zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. W postępowaniu dotyczącym VAT za rok 2006, Wojewódzki Sąd Administracyjny uchylił zaskarżoną decyzję, nakazując DIS uzupełnienie przeprowadzonego postępowania dowodowego i akt sprawy. Decyzją z 4 sierpnia 2014 r. Dyrektor Izby Skarbowej uchylił w całości decyzje Dyrektora UKS i przekazał ją do ponownego

rozpatrzenia przez ten organ. Decyzja DIS została przez Spółkę zaskarżona do WSA. WSA w dniu 10 czerwca 2015 roku oddalił skargę Spółki.

W dniu 12 maja 2017 roku Dyrektor Urzędu Celno – Skarbowego w wydał decyzję, w której określił inną, niż pierwotnie zadeklarowaną, kwotę nadwyżki podatku naliczonego od towarów i usług za październik, listopad i grudzień 2006 roku. Od tej decyzji nie została złożona skarga do sądu administracyjnego, bowiem decyzja ta nie ma wymiaru finansowego z powodu określenia jedynie innej kwoty nadwyżki podatku naliczonego do przeniesienia.

W zakresie podatku VAT za rok 2007, WSA wyrokiem z dnia 10 czerwca 2015 roku oddalił skargę Spółki. Spółka wniosła skargę kasacyjną do NSA. NSA wyrokiem z dnia 20 października 2017 roku uchylił wyrok sądu I instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. WSA w Warszawie wyrokiem z dnia 15 lutego 2018 roku uchylił decyzję organu podatkowego I instancji. Wyrok nie jest prawomocny.

4.2 Postępowanie egzekucyjne

- W grudniu 2013 roku Naczelnik II Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie dokonał zabezpieczenia na części majątku Spółki zobowiązania wobec Skarbu Państwa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2006. Naczelnik II Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie, działając na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej, w celu zabezpieczenia zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2006 r., ustanowił hipoteki przymusowe na nieruchomościach należących do Elektrim oraz ustanowił zastaw skarbowy na należących do Elektrim udziałach i akcjach posiadanych spółek. W konsekwencji, zastawem na rzecz Drugiego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie zostały objęte udziały w takich spółkach jak:

- Elektrim Online Sp. z o.o.;
- Megadex Expo Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Wschodnioeuropejskie Centrum Handlu World Trade Center-Gdynia-Expo Sp. z o.o.);
- Port Praski Sp. z o.o.;
- Tower-Service Sp. z o.o.;
- Laris Investments Sp. z o.o.

oraz akcje spółek:

- Zespół Elektrowni Pątnów-Adamów-Konin S.A.
- Elektrim-Megadex S.A.
- MSX Resources SA (poprzednia nazwa: Mostostal-Export S.A.)

Jednocześnie Naczelnik US, działając na podstawie przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji dokonał, w ramach postępowania zabezpieczającego, a nie egzekucyjnego, zajęcia na należących do Spółki aktywach.

- W związku ze złożonymi przez Spółkę w dniu 18 grudnia 2013 roku w Drugim Mazowieckim Urzędzie Skarbowym w Warszawie zarzutami w sprawie prowadzenia egzekucji administracyjnej, Spółka otrzymała postanowienie Naczelnika Drugiego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie („DMUS”) w przedmiocie zawieszenia postępowania egzekucyjnego, wszczętego wobec Spółki na podstawie tytułu wykonawczego. W maju 2016 roku Spółka otrzymała postanowienie DMUS, zgodnie z którym organ uznał zarzut błędnego naliczenia odsetek w wysokości 179.958.595 PLN i umorzył w tej części postępowanie egzekucyjne. Pozostała część zarzutów Spółki została oddalona. Spółka wniosła zażalenie na otrzymane postanowienie. Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie postanowieniem z dnia 25 sierpnia 2016 roku utrzymał w mocy postanowienie organu egzekucyjnego o częściowym umorzeniu postępowania egzekucyjnego. Postanowienie to w dniu 3 października 2016 roku zostało zaskarżone do WSA. WSA w Warszawie wyrokiem z dnia 13 czerwca 2017 roku oddalił skargę Spółki. Elektrim od tego wyroku złożył w dniu 20 listopada 2017 roku skargę kasacyjną. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

4.3 Decyzja podatkowa dotycząca roku 2011

- Decyzją z dnia 23 marca 2016 roku Dyrektor Urzędu Kontroli Skarbowej w Warszawie określił zobowiązanie podatkowe Elektrim S.A. w podatku dochodowym od osób prawnych za rok podatkowy od 01.01.2011 roku do 31.12.2011 roku w wysokości 571.365.082,00 zł. Decyzja została wydana po zakończeniu, trwającego od stycznia 2015 roku zgodnie z postanowieniem Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Warszawie, postępowania kontrolnego w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za 2011 rok. Spółka złożyła od tej decyzji odwołanie do Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie.

Decyzją z dnia 25 sierpnia 2016 roku wydaną przez Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie, utrzymano w mocy decyzję wydaną w dniu 23 marca 2016 roku przez Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Warszawie w przedmiocie zobowiązania podatkowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2011. Spółka wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie na Decyzję Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie.

W dniu 30 października 2017 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, po rozpoznaniu skargi Elektrim S.A. na decyzję Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z dnia 25 sierpnia 2016 roku, w przedmiocie określenia wysokości zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2011 rok, oddalił skargę Spółki. W marcu 2018 roku Spółka złożyła do NSA skargę kasacyjną od tego wyroku. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

Ponadto, Naczelnik Drugiego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie, działając na podstawie przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, wszczął postępowanie egzekucyjne względem Elektrim S.A. i dokonał zajęcia rachunków bankowych. Postanowieniem z dnia 14 września 2016 roku MUS zwolnił z egzekucji kwoty 1 mln zł z rachunków należących do Spółki do momentu ustania przyczyn zawieszenia egzekucji.

Jednocześnie Spółka złożyła zarzuty w sprawie prowadzenia egzekucji administracyjnej .

W dniu 7 lutego 2018 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie po rozpoznaniu skargi Elektrim na postanowienia Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie w przedmiocie czynności zabezpieczających uchylił zaskarżone postanowienia. Wyrok nie jest prawomocny.

4.4 Inne decyzje podatkowe

Decyzjami Burmistrza Bornego Sulinowa z lutego 2015 roku, w toku postępowania administracyjnego, Spółka otrzymała kary pieniężne, za usunięcie bez zezwolenia drzew z nieruchomości gruntowych, na łączną kwotę wynoszącą 11.254.747,72 zł. Na powyższe decyzje Spółka wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, które w dniu 14 października 2015 roku podjęło decyzję uchylającą decyzję Burmistrza Bornego Sulinowa i nakazującą ponowne rozpatrzenie sprawy organowi I instancji. W listopadzie 2015 roku Burmistrz Bornego Sulinowa wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie. W październiku 2016 roku Burmistrz Bornego Sulinowa wydał decyzje orzekające o wydaniu kar pieniężnych dla Elektrim S.A. Na powyższe decyzje Spółka złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

W kwietniu 2017 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w całości uchyliło zaskarżone decyzje i umorzyło w całości postępowanie pierwszej instancji.

4.5 Restrukturyzacja zadłużenia z tytułu pożyczek otrzymanych

W styczniu 2017 roku Elektrim S.A. zawarła umowę z Elektrim Megadex S.A. w wyniku której spółki dokonały potrącenia wzajemnych wierzytelności wynikających z umowy pożyczki z marca 2005 roku przysługującej Elektrim SA od Elektrim Megadex S.A oraz części wierzytelności nabytej we wrześniu 2016 roku przez Elektrim Megadex S.A od Fizan Limited, przysługującej Fizan Limited od Elektrim S.A. Wierzytelność Elektrim S.A. wobec Elektrim Megadex S.A. z tytułu umowy pożyczki z marca 2005 roku wygasła w całości, a wierzytelność Elektrim Megadex S.A. została spłacona w przeważającej części. Do spłaty pozostaje kwota 447 tys. PLN

Na dzień 31 grudnia 2017 roku zobowiązanie Elektrim S.A., wraz z odsetkami, wobec Fizan Limited wynosi 45.054 mln PLN. Zobowiązanie to wynika z nabycia w czerwcu 2016 roku przez Fizan Limited, spółki prawa cypryjskiego, od spółki Anokymma Ltd. przysługującej jej wierzytelności wobec Elektrim SA.

4.6 Przekazanie sprawozdania końcowego dotyczącego wywiązania się przez Elektrim S.A. ze zobowiązań wynikających z Umowy Prywatyzacyjnej ZE PAK S.A.

W kwietniu 2018 Zarząd Spółki wraz z Zarządem Zespołu Elektrowni Pątnów-Adamów-Konin S.A. („ZE PAK S.A.”) przekazał do Ministerstwa Przedsiębiorczości i Technologii sprawozdanie końcowe dotyczące wywiązania się przez Elektrim S.A. z realizacji zobowiązań inwestycyjnych wynikających z „Umowy sprzedaży akcji Zespołu Elektrowni Pątnów-Adamów-Konin Spółka Akcyjna z siedzibą w Koninie” zawartej w Warszawie w dniu 30 marca 1999 roku pomiędzy Skarbem Państwa i Elektrim S.A. (zwanej dalej „Umową Prywatyzacyjną”).

Wyżej wymieniony dokument zawiera sprawozdania z wykonania zadań inwestycyjnych zrealizowanych w elektrowniach ZE PAK S.A., w tym w Elektrowni Pątnów II Sp. z o.o. (spółka zależna od ZE PAK S.A.), w okresie od dnia 30 marca 1999 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku. Na podstawie przedstawionych informacji Spółka uznaje iż ciężące na niej zobowiązania wynikające z Umowy Prywatyzacyjnej zostały zrealizowane w całości. W szczególności zgodnie z postanowieniami Umowy Prywatyzacyjnej łączna wielkość mocy zainstalowanej i osiągalnej urządzeń eksploatowanych w elektrowniach Grupy Kapitałowej ZE PAK S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku i w całym okresie od dnia 30 marca 1999 roku przekraczała ustalony w Umowie Prywatyzacyjnej poziom 2212 MW brutto. Ze złożonego sprawozdania końcowego wynika, że wysokość nakładów finansowych mających na celu odtworzenie, modernizację i utrzymanie sprawności urządzeń produkcyjnych ZE PAK S.A. i Elektrowni Pątnów II sp. z o.o. w łącznej mocy co najmniej 2212 MW brutto w okresie od 30 marca 1999 roku, wyniosła blisko 7,3 mld złotych. Osiągnięcie takiego poziomu nakładów możliwe było m.in. dlatego, że do roku 2013 ZE PAK S.A. nie dokonywała wypłaty dywidendy akcjonariuszom, zaś wypracowywany zysk był przeznaczany zasadniczo na finansowanie zadań inwestycyjnych. Wyżej wspomniane sprawozdanie w części opisującej wysokość poniesionych nakładów, jak i w części technicznej odnoszącej się do stwierdzenia wielkości mocy w ZE PAK S.A. i Elektrowni Pątnów II Sp. z o.o., zostało oparte na ekspertyzach wykonanych przez niezależne podmioty o uznanej w swojej dziedzinie renomie.

5. Skład Grupy kapitałowej

5.1 Wykaz jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe jednostki dominującej oraz jej jednostek zależnych. Udziały w jednostkach stowarzyszonych wykazano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

Szczegółowe informacje na temat tych jednostek przedstawiono poniżej:

31 grudnia 2017 roku

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej w	
			kapitale podstawowym	liczbie głosów
<u>Zależne</u>				
1. Port Praski Sp. z o.o.	Warszawa	Wynajem i działalność deweloperska	98,24%	98,24%
2. Port Praski Nowe Inwestycje Sp. z o.o.	Warszawa	Wynajem i działalność deweloperska	98,24%	98,24%
3. Port Praski Inwestycje Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	97,37%	97,37%
4. Port Praski Sp. z o.o. Białystok Sk.	Warszawa	Działalność deweloperska	49,12%	49,12%
5. Port Praski Sp. z o.o. SKA	Warszawa	Zarządzanie nieruchomościami i działalność deweloperska	49,11%	49,11%
6. Port Praski Hotel Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	49,11%	49,11%
7. Port Praski Education Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	49,11%	49,11%
8. Port Praski Doki Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	49,11%	49,11%
9. Port Praski Doki II Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	49,11%	49,11%

10. Port Praski Media park Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	49,11%	49,11%
11. Port Praski City Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	49,11%	49,11%
12. Port Praski City II Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	49,11%	49,11%
13. Port Praski City III Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	49,11%	49,11%
14. Port Praski City IV Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	49,11%	49,11%
15. Port Praski Office Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	49,11%	49,11%
16. Port Praski Medical Center Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	49,11%	49,11%
17. Port Praski Praski II Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	49,11%	49,11%
18. Pantanomo Ltd.	Limassol	Działalność holdingowa	49,11%	49,11%
19. Port Praski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	Warszawa	Działalność inwestycyjna	49,11%	49,11%
20. Laris Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Wynajem i działalność deweloperska	98,24%	98,24%
21. Blue Jet Charters Sp. z o.o.	Warszawa	Wynajem powierzchni hangarowej i biurowej	98,24%	98,24%
22. Laris Property Management Sp. z o.o.	Warszawa	Zarządzanie nieruchomościami	98,24%	98,24%
23. SPV Grodzisk Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska i dzierżawa	98,23%	98,23%
24. Elektrim-Megadex S.A.	Warszawa	Wcześniej działalność produkcyjna, aktualnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej	98,70%	98,70%
25. Megadex Expo Sp. z o.o.	Gdynia	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	99,04%	99,04%
26. Megadex Serwis Sp. z o.o.	Warszawa	Handel	98,23%	99,23%
27. Megadex Development Sp. z o.o.	Warszawa	Handel, wynajem	98,16%	98,16%
28. Megadex SPV Sp. z o.o.	Warszawa	Zarządzanie nieruchomościami	97,44%	97,44%
29. Megadex Księży Młyn Sp. z o.o.	Warszawa	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	97,44%	97,44%
30. Embud 2 Sp. z o.o. SKA	Warszawa	Działalność holdingowa	97,37%	97,37%
31. Embud 2 Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność holdingowa	49,77%	49,77%
32. Enelka Taahhüt Imalat ve Tic. Ltd. Şti.	Stambuł	Działalność deweloperska	98,51%	98,51%
33. Anokymma Ltd.**	Nikozja	Działalność holdingowa	100,00%	100,00%
34. Argumenol Ltd.	Nikozja	Działalność holdingowa	97,58%	97,58%
35. Centrum Zdrowia i Relaksu Verano Sp. z o.o.	Kołobrzeg	Działalność sanatoryjno-uzdrowiskowa	98,18%	98,18%
36. Zespół Elektrowni Pątnów-Adamów-Konin S.A.*	Konin	Zespół elektrowni	50,31%	50,31%
37. Harmony-Warszawa-Konstruktorska Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	98,24%	98,24%
38. Trigon XIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny	97,58%	97,58%
39. Fizan Limited	Limassol	Działalność holdingowa	97,35%	97,35%
40. IB8 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny	96,81%	96,81%
41. Polynon Investments Ltd.	Limassol	Działalność holdingowa	96,81%	96,81%
42. Progoria Investments Ltd.	Limassol	Działalność holdingowa	96,81%	96,81%
43. Justiana Investments Ltd.	Limassol	Działalność holdingowa	96,81%	96,81%
44. Iceneus Investments Ltd.	Limassol	Działalność holdingowa	96,81%	96,81%

* Informacje nt. spółek wchodzących w skład Grupy ZE PAK SA znajdują się w sprawozdaniu finansowym Grupy ZE PAK SA.

** wniosek o likwidację dobrowolną spółki

31 grudnia 2016 roku

Nazwa jednostki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział Jednostki dominującej	
			kapitale podstawowym	liczbie głosów
<i>Zależne</i>				
1. Port Praski Sp. z o.o.	Warszawa	Wynajem i działalność deweloperska	99,94%	99,94%
2. Port Praski Inwestycje Sp. z o.o. SKA	Warszawa	Wynajem i działalność deweloperska	99,94%	99,94%
3. Port Praski Inwestycje Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	99,91%	99,88%
4. Port Praski Sp. z o.o. Białystok Sk.	Warszawa	Działalność deweloperska	49,97%	n/d
5. Port Praski Sp. z o.o. SKA	Warszawa	Zarządzanie nieruchomościami i działalność deweloperska	99,94%	99,94%
6. Port Praski Hotel Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	99,94%	99,94%
7. Pantanomo Ltd.	Nikozja	Działalność holdingowa	99,94%	99,94%
8. Port Praski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	Warszawa	Działalność inwestycyjna	99,94%	99,94%
9. Laris Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Wynajem i działalność deweloperska	99,94%	99,94%
10. Blue Jet Charters Sp. z o.o.	Warszawa	Wynajem powierzchni hangarowej i biurowej	99,94%	99,94%
11. JK Project Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	99,94%	99,94%
12. Laris Property Management Sp. z o.o.	Warszawa	Zarządzanie nieruchomościami	99,94%	99,94%
13. SPV Grodzisk Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska i dzierżawa	98,94%	98,94%
14. Elektrim-Megadex S.A.	Warszawa	Wcześniej działalność produkcyjna, aktualnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej	98,70%	98,70%
15. Megadex Expo Sp. z o.o.	Gdynia	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	99,68%	99,68%
16. Megadex Serwis Sp. z o.o.	Warszawa	Handel	99,34%	99,34%
17. Megadex Development Sp. z o.o.	Warszawa	Handel, wynajem	99,89%	99,89%
18. Megadex SPV Sp. z o.o.	Warszawa	Zarządzanie nieruchomościami	99,93%	99,93%
19. Megadex Księży Młyn Sp. z o.o.	Warszawa	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami	99,93%	99,93%
20. Embud Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność holdingowa	99,91%	99,91%
21. Enelka Taahhüt Imalat ve Tic. Ltd. Şti.	Stambuł	Działalność deweloperska	99,95%	99,95%
22. Anokymma Ltd.	Nikozja	Działalność holdingowa	100,00%	100,00%
23. Argumenol Ltd.	Nikozja	Działalność holdingowa	100,00%	100,00%
24. Centrum Zdrowia i Relaksu Verano Sp. z o.o.	Kołobrzeg	Działalność sanatoryjno-uzdrowiskowa	99,37%	99,37%
25. Zespół Elektrowni Pątnów-Adamów-Konin S.A.*	Konin	Zespół elektrowni	51,55%	51,55%
26. Harmony-Warszawa-Konstruktorska Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	99,94%	99,94%
27. Trigon XIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny	100,00%	n/d
28. Fizan Limited	Limassol	Działalność holdingowa	100,00%	100,00%
29. IB8 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny	100,00%	n/d
30. Polynon Investments Ltd.	Limassol	Działalność holdingowa	100,00%	100,00%
31. Progoria Investments Ltd.	Limassol	Działalność holdingowa	100,00%	100,00%
32. Justiana Investments Ltd.	Limassol	Działalność holdingowa	100,00%	100,00%
33. Iceneus Investments Ltd.	Limassol	Działalność holdingowa	100,00%	100,00%

* Informacje nt. spółek wchodzących w skład Grupy ZE PAK SA znajdują się w sprawozdaniu finansowym Grupy ZE PAK SA.

5.2 Jednostki podporządkowane wyłączone ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Następujące jednostki podporządkowane nie zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

Nazwa	Siedziba	Procentowy udział w kapitale podstawowym	Podstawa wyłączenia ¹
Zależne:			
1. Easy Net S.A.	Warszawa	100,00%	} Zgodnie z art. 57.2.
2. Elektrim Online Sp. z o.o.	Warszawa	100,00%	
3. Emkon Enerji İnşaat Taahüt Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.	Stambuł	100,00%	

6. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Elektrim S.A., czynniki ryzyka

6.1 Wybrane pozycje liczbowe sprawozdania finansowego

WYBRANE DANE FINANSOWE	Stan na dzień 31.12.2017r. (w tys. złotych)
Przychody netto ze sprzedaży	2 594 323
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	325 624
Zysk (strata) brutto	121 227
Zysk (strata) netto	(75 154)
Aktywa razem	8 057 286
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 404 456
Zobowiązania długoterminowe	808 018
Zobowiązania krótkoterminowe	2 344 077
Kapitał własny	2 075 440
Kapitał zakładowy	83 770
Liczba akcji	83 770 297

6.2 Czynniki ryzyka

Spółki z Grupy Kapitałowej Elektrim S.A. działają w otoczeniu rynkowym. Są narażone na oddziaływanie szeregu czynników ryzyka wpływających na wyniki finansowe Grupy. W szczególności należy do nich zaliczyć:

- sytuacja koniunktury gospodarczej kraju;
- zmiana trendów makroekonomicznych w gospodarce kraju, w tym zmiana na zapotrzebowanie na energię elektryczną;
- spadek popytu na wynajem nieruchomości;
- sytuacja finansowa i pozycja rynkowa najemców, wpływająca na terminowe regulowanie zobowiązań w stosunku do jednostki dominującej i całej Grupy Kapitałowej;

¹ Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. 2018.395 z późniejszymi zmianami).

- ryzyko braku zapłat za należności objęte odpisami aktualizującymi, dochodzone w postępowaniach sadowych;
- kształtowanie się kursów walut i spadek wartości złotego, wpływające na rozliczenia, które denominowane są w walutach obcych;
- ryzyko wystarczalności utworzonych rezerw na przyszłe koszty;
- ryzyko wynikające z ograniczonej przewidywalności kształtowania się stóp procentowych, a zwłaszcza wzrostu stóp procentowych związanych z produktami kredytowymi i gwarancyjnymi;
- ryzyko dotyczące ponoszenia nieprzewidzianych kosztów napraw, remontów czy modernizacji.

Czynnikami ryzyka dla funkcjonowania jednostki dominującej Elektrim S.A. mogą być także:

- wynik rozstrzygnięcia przez Sąd sporów dotyczących przeprowadzonych postępowań podatkowych za lata 2006 i 2011;
- spór dotyczący tych postępowań trwa już kilka lat. Aktywa Spółki są zabezpieczone, a wpływy środków pieniężnych na rachunki bankowe są ograniczone ze względu na wysokość zabezpieczeń na rachunkach. Spółka dokłada wszelkich starań, aby postępowania zakończyły się korzystnymi dla Spółki rozstrzygnięciami, jednak ostateczne rozwiązanie sporów leży w gestii sądu.

7. Ważniejsze wydarzenia istotne dla Grupy Kapitałowej Elektrim S.A. w okresie od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. oraz wydarzenia, które nastąpiły po dniu bilansowym

- ***Elektrim – Megadex S.A.***

Spółka Elektrim - Megadex S.A. („EMSA”) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w 2001 roku.

W styczniu 2017 roku Elektrim S.A. zawarła umowę z Elektrim Megadex S.A. w wyniku której spółki dokonały potrącenia wzajemnych wierzytelności wynikających z umowy pożyczki z marca 2005 roku. Wierzytelność Elektrim S.A. wobec Elektrim Megadex S.A. z tytułu umowy pożyczki z marca 2005 roku wygasła w całości.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie prowadziła działalności operacyjnej.

- ***Megadex Serwis Sp. z o.o.***

Spółka Megadex Serwis Sp. z o.o. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w 2003 roku. W 2017 roku spółka prowadziła analizy rynkowe związane z możliwością sprzedaży biomasy, oraz akcje ofertową – przygotowując się do wznowienia dostaw biomasy do Zespołu Elektrowni Pątnów Adamów Konin S.A. w 2018 roku. Dostawy biomasy do ZE PAK SA zostały wznowione w styczniu 2018 roku. Spółka finansuje prowadzoną działalność środkami własnymi.

- ***Megadex Księży Młyn Sp. z o.o.***

Spółka została utworzona w pierwszym kwartale 2014 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosi 40.505.000,00 zł i dzieli się na 405.050 udziałów, o wartości nominalnej 100,00 zł. W roku obrotowym 2017 spółka Megadex Księży Młyn Sp. z o.o. zajmowała się głównie wynajmem powierzchni.

- ***Megadex SPV Sp. z o.o.***

Megadex SPV Sp. z o.o. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w 2014 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosi 40.584.300,00 zł. i dzieli się na 405.843 udziały o wartości 100,00 każdy.

W 2017 roku spółka nie prowadziła działalności operacyjnej. Uzyskiwane przychody finansowe pochodzą z lokat bankowych.

- **Megadex Development Sp. z o.o.**

Kapitał zakładowy spółki Megadex Development Sp. z o.o. wynosi 29.120.000,00zł i dzieli się na 58.240 udziałów o wartości 500 zł każdy udział.

W 2017 roku spółka, jako właściciel nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mickiewicza 63, zajmowała się wynajmem powierzchni biurowych oraz zarządzaniem i administrowaniem posiadanego budynku.

- **Centrum Zdrowia i Relaksu „Verano” Sp. z o.o.**

Kapitał zakładowy spółki wynosi 13 288 480,00 zł. i dzieli się na 10 580 udziałów po 1 256,00 zł.

Spółka prowadzi działalność hotelarską, w tym turystykę wypoczynkową i zdrowotną. W roku obrotowym 2017 spółka kierowała swoją szeroką ofertę leczniczo-wypoczynkową do kontrahentów zarówno z Polski jak i z zagranicy. Duży wpływ na kształtowanie przychodów spółki miał posiadany potencjał w zakresie turystyki zdrowotnej w postaci bogatej bazy zabiegowej. Spółka dokonuje stałych modernizacji obiektu turystycznego mających na celu podniesienie oferowanego standardu usług. Oddano do użytkowania nowy basen solankowy ze strefą saun i jacuzzi, nową salę gimnastyczną, salę fitness i siłownię. W styczniu 2018 roku rozpoczęto realizację inwestycji budowy nowej strefy restauracyjno-kuchennej z nowoczesną technologią żywienia oraz zlokalizowaną na dwóch piętrach budynku częścią hotelową.

- **Megadex Expo Sp. z o.o.**

Megadex Expo Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni jest spółką działającą od 1994 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosi 10.136.700,00 zł. Wartość jednego udziału wynosi 100,00 zł.

W roku obrotowym 2017 spółka koncentrowała swoją działalność na rynku nieruchomości, zajmując się głównie wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi na terenie Gdyni.

- **Laris Investments Sp. z o. o.**

Spółka Laris Investments Sp. z o.o. została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w 2004 roku. Kapitał zakładowy Laris Investments Sp. z o.o. wynosi 55.050.000,00 zł i dzieli się na 110.100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy.

Podstawowa działalność spółki Laris Investments Sp. z o.o. związana jest z branżą nieruchomości. Spółka zajmuje się zagospodarowywaniem, kupnem, sprzedażą, wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami na własny rachunek oraz na zlecenie. W roku obrotowym 2017:

- Spółka kontynuowała podstawową działalność, czyli zarządzanie i wynajem nieruchomości usytuowanych w Warszawie przy ulicach Pańskiej, Przyce i Chałubińskiego oraz nieruchomości w Zakopanem;
- Spółka realizowała działania modernizacyjne i inwestycyjne w obrębie posiadanych i zarządzanych nieruchomości, dostosowując je do potrzeb obecnych kontrahentów i zwiększając ich atrakcyjność dla potencjalnych najemców;
- We wrześniu 2017 roku Zgromadzenie Wspólników Laris Investmentst Sp. z o.o. postanowiło o połączeniu Spółki ze spółką zależną JK Projekt Sp. z o.o. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 20 listopada 2017 roku w dniu 1 grudnia 2017 roku został dokonany wpis połączenia Laris Investments Sp. z o.o. z JK Projekt Sp. z o.o. przez przejęcie JK Projekt Sp. z o.o.. Wpis połączenia skutkuje wykreśleniem JK Projekt Sp. z o.o. z rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

- Po dniu bilansowym Spółka przystąpiła do podpisania Umowy przelewu wierzytelności w wyniku której, jej zobowiązanie z tytułu pożyczki do Fizan Limited zmniejszyło się o kwotę 13,5 mln PLN.

- **SPV Grodzisk Sp. z o.o.**

Spółka SPV Grodzisk Sp. z o.o. została utworzona w kwietniu 2012 roku.

Działalność spółki skupia się na branży nieruchomości. Wśród podstawowych przedmiotów działalności są między innymi roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, roboty budowlane specjalistyczne, działalność w zakresie architektury i inżynierii, działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami i urządzeniami informatycznymi.

W 2017 roku spółka kontynuowała działalności dotyczącą najmu powierzchni kolokacyjno-produkcyjnej w centrum przetwarzania danych w Grodzisku Mazowieckim. Ponadto spółka kontynuowała prace projektowe związane z opracowaniem koncepcji nowego obiektu na działce zakupionej w 2015 roku, a sąsiadującej z wybudowaną inwestycją w Grodzisku Mazowieckim.

- **Harmony-Warszawa-Konstruktorska Sp. z o.o.**

Spółka Harmony-Warszawa-Konstruktorska Sp. o.o. („HWK”) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w 2007 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosi 22 311 500,00 i dzieli się na 44.623 udziały.

W 2017 roku spółka osiągała przychody z działalności finansowej. W okresie sprawozdawczym spółka zakupiła kolejne działki gruntowe w Józefowie oraz nieruchomość gruntową w Otwocku. Spółka przygotowywała się do realizacji inwestycji dotyczącej nieruchomości położonej w Józefowie prowadząc działania koncepcyjne oraz projektowe związane z samą inwestycją.

- **Laris Property Management Sp. z o.o.**

Spółka Laris Property Management Sp. z o.o. została utworzona w 2008r. W 2017 roku spółka koncentrowała się na głównym przedmiocie swojej działalności, to jest na wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, obsłudze nieruchomości wykonywanej na zlecenie takich spółek jak Laris Investments Sp. z o.o., Elektrim S.A. oraz Polkomtel Sp. z o.o.

- **Enelka**

Głównym polem działania spółki jest eksploatacja mariny. Na koniec 2017 roku w akwenu mariny zacumowanych było 421 jednostek, z tego na wodzie 329 i 92 na lądzie. Zapelnienie mariny kształtowało się na poziomie 50%.

W minionym roku zakończono budowę dwóch hangarów, które będą wykorzystywane przez spółkę na usługi naprawcze jachtów o długości do 45m.

W lutym 2017 spółka uczestniczyła w targach Boat Show w Stambule, zamieściła także reklamy w tematycznych czasopismach i Międzynarodowym Katalogu Marin Morza Śródziemnego i Marmara. W 2017 roku Enelka wzięła także udział w kilku targach w Europie Zachodniej m.in. w Dusseldorfie, Monaco i Cannes oraz w Soczi, Moskwie i Dubaju. Dokonała także penetracji rynku na wybrzeżu Adriatyku, szczególnie w Chorwacji.

Niestety następstwa nieudanego puczu z lipca 2016 zniweczyły większość starań dla pozyskania nowych klientów z Europy Zachodniej, stąd główny nurt starań w 2017 i 2018 roku skierowany został w stronę Rosji, Ukrainy i Bliskiego Wschodu. Mimo trudnego politycznie i ekonomicznie czasu dla sektora, spółka prowadziła prace dla zwiększenia atrakcyjności mariny poprzez uruchomienie nowych lokali gastronomicznych wzdłuż murów oporowych.

- **Anokymma**

W listopadzie 2017 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Anokymma Limited podjęło decyzję o dobrowolnej likwidacji spółki.

- **Embud**

Spółka Embud Sp. z o.o. została utworzona w 2000 roku. Zgodnie z Umową spółki, przedmiotem działalności Embud Sp. z o.o. jest działalność handlowa, usługowa i produkcyjna. W roku obrotowym 2017 spółka nie prowadziła działalności gospodarczej, a osiągnięty przez nią wynik to efekt działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej.

W maju 2017 roku Embud Sp. z o.o. zmieniła swoją osobowość prawną i przekształciła się w spółkę Embud 2 Sp. z o.o. Spółkę komandytowo akcyjną.

- **Grupa Port Praski**

Grupa Port Praski prowadzi działalność inwestycyjną, budowlaną i usługową. Zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami, jak również prowadzeniem wszelkich czynności inwestycyjnych związanych z zagospodarowaniem terenu Portu Praskiego.

Zdarzenia, które miały miejsce w roku obrotowym:

- prace przygotowawcze zmierzające do rozpoczęcia inwestycji o charakterze mieszkalnym i komercyjnym wraz z towarzyszącą im infrastrukturą na kolejnych działkach należących do grupy.
- świadczenie usług deweloperskich polegających na kierowaniu, nadzorowaniu procesem budowy i sprzedaży inwestycji oraz usług zarządzania Wspólnotami Mieszkaniowymi. Rozpoczęła również świadczenie usług w zakresie obsługi marketingowej.
- rozpoczęto budowę zaprojektowanego przez biuro Architektoniczne APA Wojciechowski kolejnego budynku mieszkalno-usługowego przy ulicy Krowiej w Warszawie. Oddanie budynku do użytkowania planowane jest na koniec 2018 roku. Ponadto, w marcu 2017 roku Spółka oddała do użytkowania drugą z realizowanych inwestycji Latarnia/Port, składającą się z budynku mieszkalno-usługowego o ośmiu kondygnacjach u zbiegu ulic Okrzei i Wybrzeże Szczecińskie. W roku obrotowym Spółka kontynuowała także rozpoczęty w styczniu 2016 roku proces inwestycyjny budowy budynku mieszkalno-usługowego SIERAKOWSKIEGO II, zaprojektowanego przez Pana Macieja Kuryłowicza. Przewidywany termin oddania budynku do użytkowania przypada pod koniec czerwca 2018 roku. Spółka kontynuowała także sprzedaż lokali mieszkalnych i proces poszukiwania najemców lokali usługowych w powyższej inwestycji oraz w budynku przy Sierakowskiego 5 i Krowiej 6.
- w sierpniu 2016 Wojewoda Mazowiecki wydał pozwolenie na budowę zabezpieczenia przeciwpowodziowego, na podstawie którego ogłoszono w lutym 2017 roku przetarg, który został rozstrzygnięty w kwietniu 2017 roku. W maju 2017 roku podpisano umowę na budowę bramy przeciwpowodziowej z komorą i głową śluzy żeglugowej u wejścia do Portu Praskiego w systemie „zaprojektuj i wybuduj” z konsorcjum firm: PORR S.A - Lider, MELBUD S.A. - Partner, UNIBEP S.A. -Partner. W październiku 2017 roku wykonawca wszedł na teren budowy i rozpoczął roboty budowlane zabezpieczenia przeciwpowodziowego. Podpisano także umowę na budowę ślipu (inwestycja towarzysząca przy budowie śluzy) z firmą MELBUD S.A.. Inwestycja ta została zakończona w listopadzie 2017 roku i odebrana przez Urząd Transportowego Dozoru Technicznego decyzją z dnia 28.12.2017 roku.
- uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę obejmujące remont, przebudowę i nadbudowę starego budynku Kamienicy Mintera oraz budowę nowego obiektu na terenie działki przy ulicy Okrzei 16 (dawniej: Sierakowskiego 4). Dotychczas zrealizowano prace związane z wykonaniem tymczasowej konstrukcji zabezpieczenia budynku zabytkowego – Kamienica Mintera - umożliwiające rozpoczęcie właściwych konstrukcyjnych robót budowlanych.
- realizowano proces inwestycyjny, w tym prace projektowe oraz zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego na terenie Białegostoku przy ulicy Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego.

- **Grupa ZE PAK S.A.**

Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Zespół Elektrowni Pątnów-Adamów-Konin S.A. jest spółka ZE PAK S.A. Kapitał zakładowy spółki wynosi 101.647.094,00 PLN i dzieli się na 50.823.547 akcje o wartości nominalnej 2 zł. każda. Wszystkie akcje spółki są zdematerializowane i są notowane na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

Działalność Grupy Kapitałowej ZE PAK S.A. koncentruje się na kilku obszarach. Podstawowym jest wytwarzanie energii elektrycznej, wydobywanie węgla brunatnego, hurtowy handel energią elektryczną. Uzupełnienie stanowi sprzedaż świadectw pochodzenia energii elektrycznej, działania mające na celu zapewnienie odpowiedniej ilości uprawnień do emisji CO₂ oraz produkcja i sprzedaż ciepła. Dużą rolę wśród kierunków sprzedaży energii odgrywa rynek giełdowy. W 2017 roku Grupa ZE PAK S.A. prowadziła swoją działalność głównie na rynku polskim. Grupa jest czwartym pod względem wielkości krajowym producentem energii elektrycznej i opiera produkcję głównie na węglu brunatnym.

Istotne zdarzenia roku obrotowego:

- *Proces pozyskiwania formalnych pozwoleń w celu uruchomienia odkrywki Ościstowo*

W ramach działań zmierzających do zapewnienia surowca dla aktywów wytwórczych Grupy kontynuowane są prace projektowe na perspektywicznych złożach węgla brunatnego. PAK KWB Konin S.A. prowadzi działania zmierzające do uzyskania wszelkich niezbędnych decyzji i dokumentów pozwalających na przyznanie spółce koncesji na wydobywanie. Obecnie działania koncentrują się na odkrywce Ościstowo. Planowana odkrywka ma zapewnić węgiel konieczny dla generacji energii w elektrowni Pątnów II i zmodernizowanych blokach w elektrowni Pątnów I. Otrzymanie koncesji na wydobywanie musi zostać poprzedzone uzyskaniem szeregu zgód formalno-prawnych oraz dokumentów określających szczegółowo sposób prowadzenia działalności wydobywczej, jej zakres i wpływ na otoczenie planowanej inwestycji. Jednym z takich dokumentów jest decyzja środowiskowa. Trwa spór prawny związany z wydaniem przedmiotowej decyzji. Obecnie sprawa ponownie rozpatrywana jest przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Poznaniu, która wyznaczyła 5 czerwca 2018 roku jako nowym terminie załatwienia sprawy.

- *Wyłączenie z eksploatacji bloków węglowych elektrowni Adamów.*

W styczniu 2018 roku wchodząca w skład ZE PAK S.A. elektrownia Adamów została wyłączona z eksploatacji. Pięć bloków o mocy 120 MW każdy przez ponad pięćdziesiąt lat produkowało energię elektryczną na potrzeby Krajowego Systemu Elektroenergetycznego, oraz ciepło na potrzeby lokalnych odbiorców. Wspomniane bloki zostały wyłączone z eksploatacji ze względów na normy środowiskowe. Instalacja w elektrowni Adamów korzystała z derogacji od Dyrektywy środowiskowej IED w zakresie 17,5 tysiąca godzin pracy począwszy od 1 stycznia 2016 roku. Czynnione były starania by przedłużyć czas pracy bloków do momentu wyczerpania lokalnych złóż węgla brunatnego, jednak stanowisko Komisji Europejskiej w tej sprawie było negatywne.

- *Kluczowe inwestycje w fazie realizacji*

Obecnie Grupa ZE PAK SA nie realizuje dużych projektów inwestycyjnych. Aktywność inwestycyjna skupia się przede wszystkim na realizacji niezbędnych zadań służących zapewnieniu utrzymania bieżącej sprawności i efektywniejszego wykorzystania posiadanych aktywów wydobywczych i wytwórczych. Wydatkowane w 2017 roku nakłady inwestycyjne dotyczyły przygotowania i realizacji zadań niezbędnych dla bieżącego funkcjonowania.

Elektrownia Pątnów

Głównym celem wydatkowania nakładów inwestycyjnych w 2017 roku było sfinansowanie kontynuacji modernizacji układu nawęglania, która ma na celu zagwarantowanie układu technologicznego o dużej pewności ruchowej do podawania paliwa podstawowego do kotłów z pełną wydajnością każdego ciągu. Do końca 2017 roku zrealizowano niemal całość zakresu

rzeczowego modernizacji nawęglania. Kontynuowano również realizację zadania polegającego na doszczelnieniu ściany pomiędzy kotłownią a maszynownią na przestrzeni zmodernizowanych bloków 1 i 2. Realizacja zadania ma na celu zmniejszenie zapylenia przedostającego się z rejonu kotłowni w kierunku maszynowni, podniesienie bezpieczeństwa konstrukcyjnego i pożarowego obiektów, polepszenie aspektów związanych z bezpieczeństwem i higieną pracy załogi. W minionym roku rozpoczęto realizację zadania polegającego na przebudowie gospodarki ściekowej w budynku maszynowni zmodernizowanych bloków 1 i 2, którego celem jest uporządkowanie gospodarki wodnej w budynku maszynowni. Termin zakończenia wszystkich opisanych zadań planowany jest w pierwszej połowie 2018 roku.

Elektrownia Konin

Spółka przystąpiła do realizacji zadania, którego efektem ma być możliwość produkcji zarówno energii elektrycznej jak i energii cieplnej z bloku biomasowego w elektrowni Konin. W tym celu wybrano wykonawcę przedsięwzięcia inwestycyjnego w formule „pod klucz”, i w drugim półroczu 2017 roku rozpoczęto realizację zadania. Realizacja zakładanej koncepcji umożliwi podgrzew wody sieciowej podawanej do miasta Konin parą wytwarzaną przez blok biomasowy. Blok ten stanie się źródłem OZE produkującym energię elektryczną dla Krajowego Systemu Elektroenergetycznego i energię ciepłą dla ogrzewania miasta Konin. Planowany termin przekazania do eksploatacji zmodernizowanej turbiny TG-6 wraz z nowymi układami pomocniczymi ustalono na pierwszy kwartał 2018 roku. W ramach realizacji powyższego projektu wystąpiono również do Urzędu Regulacji Energetyki z wnioskiem o zmianę koncesji na wytwarzanie energii elektrycznej i ciepła w kogeneracji dla elektrowni Konin.

PAK KWB Konin S.A. i PAK KWB Adamów S.A.

W segmencie wydobywania PAK KWB Konin S.A. należąca do Grupy Kapitałowej realizowała zadania inwestycyjne na czynnych odkrywkach mające na celu utrzymanie zdolności produkcyjnych. Na odkrywkach Józwin, Drzewce i Tomisławice prowadzone są prace związane z koniecznością budowy systemów odwodnienia wynikającą z postępów robót górniczych i potrzebą przygotowania terenu pod przyszłą eksploatację. Największe wydatki poniesiono na wykupy gruntów na odkrywkach Józwin i Tomisławice oraz budowę systemu odwodnienia i zasilania w energię elektryczną na odkrywkach Józwin, Drzewce i Tomisławice. W PAK KWB Adamów S.A. zakupiono spycharkę przeznaczoną dla potrzeb rekultywacji odkrywki Koźmin.

8. Instrumenty finansowe

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa narażona jest na ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko zmiany stóp procentowych i ryzyko kredytowe. Do głównych instrumentów finansowych utrzymywanych przez Grupę należą akcje i udziały, udzielone pożyczki, lokaty długoterminowe i środki pieniężne. W przypadku posiadanych akcji spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie Grupa jest narażona na spadki kursów ich akcji. W przypadku udzielonych pożyczek, lokat i środków pieniężnych Grupa jest narażona na wahania stóp procentowych oraz ryzyko kredytowe. Ponadto Grupa korzysta z pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych i od banków oraz z kredytów bankowych. Ich celem jest pozyskanie środków finansowych na działalność inwestycyjną Grupy. Jedna z pożyczek jest denominowana w obcej walucie, więc osłabienie się złotego skutkuje wzrostem wartości tego zobowiązania. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Grupę nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa korzysta ze zobowiązań finansowych, głównie kredytów i pożyczek o oprocentowaniu zmiennym. Zarządy poszczególnych Spółek, których to ryzyko może dotyczyć monitorują zmiany stóp procentowych w sposób ciągły i podejmują odpowiednie działania, na przykład zawierając transakcje zabezpieczające stopę procentową (swapy).

Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną transakcji sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Jedynie około 2 % zawartych przez Grupę transakcji sprzedaży wyrażonych jest w walutach innych niż waluta sprawozdawcza jednostki operacyjnej dokonującej sprzedaży.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmaterializować się w postaci następujących czynników:

- niewypłacalności kontrahenta,
- częściowej spłaty należności,
- istotnego opóźnienia w spłacie należności
- innego nieprzewidzianego odstępstwa od warunków kontraktowych.

Spółki z Grupy zawierają transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest ograniczone.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Przychody i koszty odsetkowe wynikające z zawartych kontraktów

Poniższa tabela przedstawia przychody i koszty odsetkowe wynikające z zawartych kontraktów, a dotyczące wszystkich instrumentów finansowych Grupy, które wykazane zostały w sprawozdaniu finansowym.

Kategoria aktywów/ pasywów	Przychody/koszty odsetkowe	
	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	1 517	1 447
Pożyczki udzielone i należności własne	11 888	4 350
Aktywa finansowe dostępne do obrotu	-	15
Aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży	-	4

Zabezpieczenia

Grupa zabezpiecza ryzyko stopy procentowej związane z zaciągniętym kredytem konsorcjalnym denominowanym w EUR o zmiennym oprocentowaniu na bazie stopy referencyjnej EURIBOR 3M przy wykorzystaniu transakcji pochodnych. Instrumentem zabezpieczającym ekspozycję na ryzyko stopy procentowej jest transakcja typu Interest Rate Swap, w ramach której Grupa dokonuje zamiany strumienia płatności odsetkowych opartych o zmienną stopę procentową EURIBOR 3M na płatności o stałej stopie procentowej w wysokości 3,1050%. Grupa wyznacza desygnowane instrumenty pochodne jako instrumenty zabezpieczające w modelu zabezpieczenia przepływów pieniężnych i ujmuje je zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Grupa zabezpiecza także ryzyko zmian cen uprawnień do emisji CO2 wykorzystując transakcje terminowe na zakup uprawnień na własne potrzeby.

Szczegółowe informacje znajdują się w notce 34 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2017.

9. Istotne osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie prowadzi prac badawczo-rozwojowych. W roku 2017 Grupa nie dokonała istotnych nakładów na prace badawczo-rozwojowe.

10. Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady)

ELEKTRIM S.A. nie posiada oddziałów (zakładów).

11. Perspektywy rozwoju Grupy Elektrim w 2018 roku

Zdaniem Zarządu Elektrim S.A., istnieją perspektywy dla dalszego rozwoju działalności jednostki dominującej Grupy Kapitałowej Elektrim. Zarząd Elektrim S.A. nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności Spółki.

Elektrim S.A. dokłada wszelkich starań, aby największy czynnik ryzyka, jakim jest spór z Dyrektorem Urzędu Kontroli Skarbowej w zakresie wydanych decyzji za rok 2006, oraz 2011 zakończył się wyrokiem korzystnym dla Spółki.

Spółka w ramach swojej Grupy Kapitałowej realizuje także, poprzez swoje spółki zależne, wiele znaczących projektów deweloperskich. Wszystkie te projekty powinny wygenerować w ciągu najbliższych lat znaczące zyski, a w konsekwencji wzrost aktywów Spółki. Kluczowym projektem jest tu inwestycja realizowana na terenie Portu Praskiego w Warszawie.

Warszawa, dnia 30 maja 2018 roku.

Zarząd Elektrim S.A.

Członek Zarządu

Iwona Tabakiernik-Wysłocka

Prezes Zarządu

Wojciech Piskorz