



**Raport z wyceny wartości Spółki
z uwzględnieniem podmiotów
podporządkowanych**

Poznań, 22 czerwca 2018 roku

SPIS TREŚCI

1.	Wstęp.....	4
1.1.	Ograniczenia i zastrzeżenia	4
1.2.	Opis metodologii wyceny.....	5
2.	Informacje ogólne o Elektrim S.A.....	6
3.	Przyjęte zasady rachunkowości	7
3.1.	Forma oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego.....	7
3.2.	Inwestycje w nieruchomości.....	8
3.3.	Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe	8
3.3.1.	Inne inwestycje krótkoterminowe (z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych)	9
3.3.2.	Aktywa finansowe	9
4.	Elektrim S.A.	12
5.	Anokymma Ltd.....	15
6.	IB 8 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	17
7.	Akcje Cyfrowego Polsatu i ZE PAK S.A. notowane na rynku regulowanym	18
8.	Argumenol Investment Company Ltd.	19
9.	Blue Jet Charters Sp. z o.o.....	21
10.	Centrum Zdrowia i Relaksu Verano Sp. z o.o.....	22
11.	Elektrim Megadex S.A.....	23
12.	Embud 2 Sp. z o.o. SKA.....	25
13.	Embud 2 Sp. z o.o.	27
14.	Enelka Taahhut (Turcja).....	29
15.	Fizan Ltd.....	31
16.	Harmony – Warszawa – Konstruktorska Sp. z o.o.....	33
17.	Laris Investments Sp. z o.o.	34
18.	Laris Property Management Sp. z o.o.	36
19.	Megadex Development Sp. z o.o.....	38
20.	Megadex Serwis Sp. z o.o.....	40
21.	Megadex Expo Sp. z o.o.	42
22.	Megadex Księży Młyn Sp. z o.o.....	44
23.	Megadex SPV Sp. z o.o.	45
24.	Trigon XIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	46
25.	Pantanomo Ltd.	48
26.	Port Praski Sp. z o.o.....	50
27.	Port Praski Sp. z o.o. Białystok Sp. k.....	52

28.	Port Praski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych.....	53
29.	Port Praski Inwestycje Sp. z o.o.	55
30.	Port Praski Nowe Inwestycje Sp. z o.o.....	57
31.	Port Praski Sp. z o.o. SKA.....	59
32.	SPV Grodzisk Sp. z o.o.	60
33.	Port Praski Hotel Sp. z o.o.....	61
34.	Port Praski Education Sp. z o.o.	62
35.	Port Praski Doki Sp. z o.o.....	63
36.	Port Praski Doki II Sp. z o.o.....	64
37.	Port Praski Media Park Sp. z o.o.....	65
38.	Port Praski City Sp. z o.o.....	66
39.	Port Praski II Sp. z o.o.....	67
40.	Port Praski Medical Center Sp. z o.o.....	68
41.	Port Praski City II Sp. z o.o.....	69
42.	Port Praski City III Sp. z o.o.....	70
43.	Port Praski City IV Sp. z o.o.	71
44.	Port Praski Office Park Sp. z o.o.....	72

1. Wstęp

Niniejszy raport („Raport”) zawiera wyniki procedur wykonanych w ramach umowy zawartej dnia 28 maja 2018 roku pomiędzy ELEKTRIM S.A., a DGA Audyt Sp. z o.o. na wycenę wartości Spółki ELEKTRIM S.A. z uwzględnieniem podmiotów podporządkowanych dwiema metodami:

- skorygowanej wartości aktywów netto,
- wartości księgowej.

Usługa została wykonana poprzez analizę udostępnionych danych źródłowych oraz przepisów prawnych, mającej na celu wyłącznie udzielenie pomocy odbiorcy Raportu w ocenie realności wyceny Spółki.

1.1. Ograniczenia i zastrzeżenia

W trakcie prac nad oszacowaniem wartości poszczególnych podmiotów wykorzystano dostępne dane makroekonomiczne oraz informacje uzyskane od zlecającego i zarządów Spółek. Założono, że wszystkie te informacje są prawdziwe i rzetelne oraz odzwierciedlają stan faktyczny oraz najlepszą wiedzę Zarządu, co do kształtowania się przyszłych relacji finansowych w Grupie Kapitałowej ELEKTRIM S.A.

Opieraliśmy się na informacjach finansowych na 31.12.2017 roku oraz innych danych otrzymanych od Zarządów i służb księgowych i finansowych. Sprawozdania finansowe niektórych spółek były audytowane, a w niektórych audyty za 2017 rok nie były jeszcze zakończone. Zgodnie z powszechnie przyjętymi zasadami przy dokonywaniu wycen, zakres naszych prac nie pozwala nam ponosić odpowiedzialności za dokładność i kompletność dostarczonych informacji.

Wycenę sporządzono z należytą rzetelnością, należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że wszelkie opracowania dotyczące wyceny podmiotów gospodarczych niosą za sobą ryzyko popełnienia błędu wynikającego z subiektywizmu ocen wprowadzonych przez Wyceniającego, bądź też z ocen zawartych w cytowanych materiałach źródłowych, czy też braku wiedzy o zjawiskach i zdarzeniach dotyczących wycenianego podmiotu, a nie przekazanych wyceniającemu w trakcie zbierania materiałów informacyjnych.

Rozważając wyniki naszej wyceny, należy pamiętać, iż nie dokonywaliśmy pełnego zakresu prac o naturze audytu, w odniesieniu do wszelkich informacji, które były dla nas dostępne i były uwzględnione w procesie analizy i wyceny. Do zakresu naszej odpowiedzialności nie należała weryfikacja informacji, publicznie dostępnych lub dostarczonych przez przedstawicieli wycenianych Spółek, dotyczących pośrednio lub bezpośrednio wycenianych aktywów, włączając w to wszelkie informacje finansowe oraz prognozy. W związku z tym na potrzeby sporządzanego raportu założyliśmy, iż otrzymane dane są wystarczająco dokładne i kompletne, by możliwe było sporządzenie wiarygodnej analizy i wyceny.

Niniejsze opracowanie stanowi całość i żadna z jego części lub stron nie może być interpretowana bez przeczytania całości, a zwłaszcza jego ograniczeń i zastrzeżeń.

Wycenę sporządzono w tysiącach złotych (tys. zł), chyba że inaczej zaznaczono w treści opracowania.

Wyliczenia przeprowadzono z pełną dokładnością arkusza kalkulacyjnego, dlatego mogą wystąpić pewne rozbieżności w tabelach prezentujących rezultaty kalkulacji wynikające z zaokrągleń, które nie mają wpływu na poprawność oszacowanych wartości.

1.2. Opis metodologii wyceny

Ponieważ główną pozycją aktywów ELEKTRIM S.A. są akcje i udziały dokonano wyceny tej Spółki według metody skorygowanych aktywów netto. Wycena metodą skorygowanej wartości aktywów netto opiera się na założeniu, że wartość przedsiębiorstwa równa jest wartości godziwej aktywów netto, czyli aktywów spółki pomniejszonych o zobowiązania.

Wycena polega na ustaleniu wartości aktywów wycenianej spółki na podstawie zapisów w księgach rachunkowych oraz dokonaniu ewentualnych korekt wartości tych aktywów, a następnie pomniejszeniu tak oszacowanej wartości aktywów o skorygowaną (o ile to konieczne) wartość kapitałów obcych.

Wartość spółki wyznaczana jest zgodnie ze wzorem:

$$W = (A \pm K_A) - (P_O \pm K_{P_O})$$

Gdzie:

W – wartość przedsiębiorstwa (spółki)

A – wartość księgową aktywów

K_A – korekta wartości księgowej

P_O – wartość księgową pasywów obcych

K_{P_O} – korekta wartości księgowej pasywów obcych

Ustalenie wartości godziwej poszczególnych pozycji aktywów wynika głównie z:

- aktualizacji wartości księgowej aktywów trwałych do wartości godziwej,
- aktualizacji wartości księgowej aktywów obrotowych do wartości godziwej,
- oszacowania ewentualnej korekty wartości należności i roszczeń,
- oszacowania i ewentualnego skorygowania wartości zobowiązań,
- oszacowania istotnych rezerw na zobowiązania bilansowe oraz zobowiązania warunkowe.

2. Informacje ogólne o Elektrim S.A.

Elektrim S.A. („Spółka”) jest spółką akcyjną, zarejestrowaną w dniu 29 sierpnia 2001 roku w XIX Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego, Sąd Rejonowy w Warszawie, pod numerem KRS 0000039329. Spółce nadano numer statystyczny REGON 000144058. Siedziba Spółki mieści się po adresem: ul. Pańska 77/79, 00-834 Warszawa.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Przedmiotem działalności statutowej Spółki jest:

- wytwarzanie energii elektrycznej,
- przesyłanie energii elektrycznej,
- dystrybucja energii elektrycznej,
- telefonia stacjonarna i telegrafia,
- telefonia ruchoma,
- transmisja danych i teleinformatyka,
- radiotelekomunikacja,
- telewizja kablowa,
- pozostałe usługi telekomunikacyjne,
- pozostałe formy udzielania kredytów,
- pozostałe pośrednictwo finansowe, gdzie indziej nie sklasyfikowane,
- działalność pomocnicza związana z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-
rentowymi,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- działalność w zakresie oprogramowania,
- pozostała działalność związana z informatyką,
- badanie rynku i opinii publicznej,
- działalność związana z zarządzaniem holdingami.

Kluczowymi elementami strategii Grupy Kapitałowej Elektrim S.A. jest działalność w sektorze nieruchomości i telekomunikacyjnym. Znaczący udział w majątku Grupy Kapitałowej mają pakiety akcji spółek notowanych na GPW z sektora energetycznego i mediów elektronicznych.

Spółka toczy spór z fiskusem i w związku z tym ujęła w sprawozdaniu finansowym zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego zarówno za rok 2006, jak i za rok 2011 w łącznej kwocie 1.324 milionów złotych. W ocenie Zarządu - popartej opiniami doradców prawnych i podatkowych Spółki – rozliczenia podatkowe Spółki za rok 2006 i 2011 zostały dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i ostatecznie nie powinny powodować wpływu korzyści ekonomicznych dla Spółki. W dniu 31 marca 2017 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, po rozpoznaniu skargi Elektrim S.A. na decyzję dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z dnia 4 grudnia 2013 roku, w przedmiocie określenia wysokości zobowiązania w podatku dochodowym od osób prawnych za 2006 rok, oddalił skargę. W dniu 30 października 2017 roku WSA w Warszawie oddalił skargę Spółki na decyzję w przedmiocie określenia wysokości zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2011 rok.

W dniu 16 kwietnia 2018 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił decyzję Dyrektora Izby Skarbowej w przedmiocie określenia wysokości zobowiązania podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2006 rok. Zobowiązanie za 2006 rok wykazano w księgach w kwocie 638 mln zł, a za 2011 rok 686 mln zł. W chwili obecnej mamy uchyloną decyzję dotyczącą podatku dochodowego za 2006 rok, a skarga dotycząca podatku dochodowego za 2011 rok została oddalona. Trudno powiedzieć, jakie będą następne wyroki.

W przypadku braku ostatecznego korzystnego dla Spółki rozstrzygnięcia przedmiotowych postępowań podatkowych, Spółka musiałaby uregulować zaległe zobowiązania, co wiązałoby się z istotnym ograniczeniem prowadzonej działalności oraz koniecznością upłynnienia posiadanych aktywów i ma to niewątpliwie wpływ na wycenę Spółki. Dla możliwości wykonania powyższych zobowiązań podatkowych Spółka musiałaby sprzedać zdecydowaną większość posiadanych przez siebie aktywów nieoperacyjnych. Wartościowe aktywa posiadane przez Elektrim to udziały w spółkach zależnych i nieruchomości, które z uwagi na swój charakter są trudno zbywalne. W przypadku szybkiej sprzedaży udziałów, akcji i nieruchomości Elektrim poniósłby na takich operacjach znaczną stratę, gdyż uwzględniając okoliczności, potencjalny nabywca byłby skłonny zapłacić za nie znacznie mniej niż wynosi ich rzeczywista wartość.

Natomiast w przypadku korzystnego rozstrzygnięcia wartość Spółki wzrośnie o 1 324 mln zł.

3. Przyjęte zasady rachunkowości

3.1. Forma oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółka przygotowuje sprawozdanie finansowe zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Zagraniczne Spółki grupy przygotowują sprawozdania zgodnie z MSR/MSSF. Różnice pomiędzy polską ustawą o rachunkowości nie mają wpływu na kwotę wyceny.

Sprawozdanie finansowe jest przygotowywane zgodnie z konwencją kosztu historycznego, która została zmodyfikowana w przypadku:

- inwestycji w nieruchomości,
- innych inwestycji krótkoterminowych (z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych),
- instrumentów finansowych.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wariantcie kalkulacyjnym, rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Wszystkie kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym podawane są w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej.

3.2. Inwestycje w nieruchomości

Do inwestycji w nieruchomości (obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle) oraz w wartości niematerialne i prawne zalicza się takie nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne, których Spółka nie użytkuje na własne potrzeby, ale które posiada w celu przenoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub/i przychodów z najmu.

Inwestycje w nieruchomości wycenia się według wartości godziwej.

Skutki zmian wartości godziwych inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczane są odpowiednio do pozostałych kosztów/przychodów operacyjnych.

3.3. Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe

Inwestycje w jednostki zależne, w jednostki współzależne oraz w jednostki stowarzyszone są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

Pozostałe inwestycje długoterminowe (z wyłączeniem aktywów finansowych opisanych w nocie 4.9 i inwestycji w nieruchomości w nocie 4.5 do sprawozdania finansowego Elektrim S.A. za rok obrotowy 2017) są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

Trwała utrata wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych i innych inwestycji długoterminowych jest szacowana na każdy dzień bilansowy. Wartość bilansowa takich aktywów jest każdorazowo poddawana przeglądowi w celu stwierdzenia, czy nie przekracza ona wartości przyszłych korzyści ekonomicznych.

Dla potrzeb wyceny tej pozycji aktywów według metody skorygowanych aktywów netto zastosowano metodę praw własności opisaną między innymi w art. 63 ustawy o rachunkowości która polega na tym, że udziały lub akcje wykazuje się w cenie ich nabycia powiększonej lub pomniejszonej o przypadające na rzecz jednostki dominującej zwiększenia lub zmniejszenia kapitału własnego jednostki podporządkowanej jakie nastąpiły od dnia objęcia kontroli. W przypadku gdy wartość kapitałów własnych przypadających jednostce dominującej jest niższa od ceny nabycia to nie wystąpi korekta aktywów, ponieważ w sprawozdaniu jednostkowym tworzy się odpis z tytułu utraty wartości. Natomiast gdy udział w kapitale własnym jest większy od ceny nabycia udziałów lub akcji to wprowadzamy korektę aktywów na plus.

3.3.1. Inne inwestycje krótkoterminowe (z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych)

Inne inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych, wyceniane są według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek, w inny sposób określonej wartości.

Skutki obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych zalicza się do kosztów finansowych w pełnej wysokości, natomiast skutki wzrostu ich wartości zalicza się do przychodów finansowych w wysokości nie wyższej niż kwota różnic uprzednio odpisanych w koszty finansowe.

3.3.2. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej tych instrumentów finansowych. Aktywa finansowe są wprowadzane do ksiąg rachunkowych w dacie zawarcia transakcji.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

	Kategoria	Sposób wyceny
1.	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.
2.	Pożyczki udzielone i należności własne	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty.
3.	Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat.
4.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. Spółki Grupy Kapitałowej ELEKTRIM S.A. są w posiadaniu akcji Cyfrowego Polsatu i ZE PAK, które są notowane na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

3.3.2.1. Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika, bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się:

- 1) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia – jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,

- 2) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej – jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,

- 3) w przypadku pozostałych aktywów finansowych – jako różnicą między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

4. Elektrim S.A.

Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało zbadane przez audytora firmę Ernst & Young Audyty Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., który wydał sprawozdanie z badania bez zastrzeżeń dnia 13 czerwca 2018 roku. Tabela poniżej przedstawia zestawienie posiadanych udziałów i akcji, gdzie wyliczono ich wartość według metody praw własności za wyjątkiem akcji Zespołu Elektrowni PAK, których wartość została wyliczona w oparciu o kurs na GPW w dniu 29 grudnia 2017 roku. Od wyliczonej w ten sposób wartości odjęto ich wartość ze sprawozdania finansowego. Wyliczono kwotę korekty, którą wpisano do sprawozdania z sytuacji finansowej na następujących stronach w pozycjach „Inwestycje w jednostkach zależnych...” i „Kapitał z aktualizacji wyceny”.

Udziały i akcje posiadane przez Elektrim S.A. na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	ilość akcji/ udziałów	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
ELEKTRIM MEGADDEX S.A.	26 601 833	98,70%	71 264	(71 264)		(2 300)	(2 733)	(5 033)	(4 968)	(4 968)
ELEKTRIM ONLINE SP. Z O.O.	8 940	100,00%	4 470	(4 470)						
EASY NET S.A.	11 428	100,00%	82 642	(82 642)						
Argumenol LTD	606 834	11,50%	245 379		245 379	564 289	51 813	616 102	70 852	(174 527)
Anoklymma LTD	49 924 293	100,00%	1 000 598		1 000 598	2 202 569	(232 943)	1 969 626	1 969 626	969 028
Megadex Expo Sp. z o.o.	48 420	47,77%	2 054		2 054	18 000	(71)	17 929	8 565	6 511
ENELKA LTD	812	43,47%	39		39					(39)
PORT PRASKI SP. Z O.O.	528 422	33,06%	52 842		52 842	178 763	712 584	891 347	294 679	241 837
Laris Investments SP. Z O.O.	100	0,09%	66		66	147 744	128 572	276 316	249	183
ZESPÓŁ ELEKTROWNI PAK S.A.	194 560	0,39%	7 930	(4 978)	2 952				2 986	34
TOWER SERVICE SP. Z O.O.	134	13,40%	27		27					
MSX Resources S.A.	1 073 234	7,83%	10	(10)						
RAZEM INWESTYCJE			1 467 321	(163 364)	1 303 957	3 109 065	657 222	3 766 287	2 341 989	1 038 059

Źródło: opracowanie własne.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Elektrim S.A. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Rzeczowe aktywa trwałe	31		31
2.	Nieruchomości inwestycyjne	64 927		64 927
3.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	1 380 172	1 038 059	2 418 231
4.	Odpisy aktualizujące inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	(76 242)		(76 242)
5.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży w cenie nabycia długoterminowe - akcje i udziały (jednostki niepowiązane)	37		37
6.	Odpisy aktualizujące aktywa finansowe dostępne do sprzedaży długoterminowe - akcje i udziały (jednostki niepowiązane)	(10)		(10)
7.	Udzielone pożyczki długoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	465 232		465 232
8.	Odsetki od udzielonych pożyczek długoterminowych (jednostki zależne i w spółzależne)	360 198		360 198
9.	Odpisy aktualizujące udzielone pożyczki długoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	(254 325)		(254 325)
10.	Odpisy aktualizujące odsetki od udzielonych pożyczek długoterminowych (jednostki zależne i w spółzależne)	(360 198)		(360 198)
11.	Należności krótkoterminowe	2 211		2 211
12.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 163		1 163
13.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	1 055		1 055
AKTYWA RAZEM		1 584 251	1 038 059	2 622 310

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Elektrim S.A. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	203 121	1 038 059	1 241 180
1.	Kapitał podstawowy	83 770		83 770
2.	Kapitał zapasowy	4 672 303		4 672 303
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		1 038 059	1 038 059
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	57 270		57 270
5.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(4 577 432)		(4 577 432)
6.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(32 790)		(32 790)
	ZOBOWIĄZANIA	1 381 130		1 381 130
7.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 768		9 768
8.	Pożyczki długoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	18 747		18 747
9.	Rezerwy na zobowiązania - cz. krótkoterminowa	158		158
10.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	966		966
11.	Odsetki od pożyczek krótkoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	26 307		26 307
12.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 325 184		1 325 184
	PASYWA RAZEM	1 584 251	1 038 059	2 622 310

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

Wartość Spółki wg metody SWAN 1 241 180 tys. zł

Po uwzględnieniu 10% dyskonta z tytułu szybkiej sprzedaży 1 117 062 tys. zł

Liczba akcji 83 770 297 szt.

Wartość Spółki w przeliczeniu na 1 akcję 13,33 zł

Wartość księgową Spółki 203 121 tys. zł

Wartość Spółki w przeliczeniu na 1 akcję 2,42 zł

5. Anokymma Ltd.

Spółka jest holdingiem, który nie prowadzi działalności operacyjnej. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało zbadane przez audytora firmę ZERVOS & CO Limited Certified Accountants and Registered Auditors, który wydał sprawozdanie z badania bez zastrzeżeń dnia 27 kwietnia 2018 roku. Kwotę korekty wyliczono tak jak dla ELEKTRIM S.A. Skorygowane aktywa netto zostały wykazane w tabeli udziałów i akcji posiadanych przez ELEKTRIM S.A.

Udziały i akcje posiadane przez Anokymma Ltd. na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
IB 8 FZ Fizan Limited	85,89%	59 498	1 394 650	1 454 148	1 695 427	221 174	1 916 601	1 646 169	192 021
ARGUMENOL INVESTMENT COMPANY LTD.	16,74%	133 677		133 677	286 663	1 162 121	1 448 804	242 530	108 653
RAZEM INWESTYCJE	12,64%	611 692	1 394 650	611 692	564 289	51 813	616 102	77 875	(533 817)
		804 867		2 199 517	2 546 399	1 435 108	3 981 507	1 966 574	(232 943)

Źródło: opracowanie własne.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Anokymma Ltd. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	1 764 280	(232 943)	1 531 337
2.	Odpisy aktualizujące inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	(176 454)		(176 454)
3.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży w cenie nabycia długoterminowe - akcje i udziały (jednostki niepowiązane)	611 691		611 691
4.	Inwestycje krótkoterminowe	184		184
5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 958		2 958
	AKTYWA RAZEM	2 202 659	(232 943)	1 969 716

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	2 202 569	(232 943)	1 969 626
1.	Kapitał podstawowy	356 072		356 072
2.	Kapitał zapasowy	606 170		606 170
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		(232 943)	(232 943)
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	1 394 653		1 394 653
5.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(154 433)		(154 433)
6.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	107		107
	ZOBOWIĄZANIA	90		90
7.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	90		90
	PASYWA RAZEM	2 202 659	(232 943)	1 969 716

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

6. IB 8 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych

Podmiot jest funduszem inwestycji zamkniętych aktywów niepublicznych, który nie prowadzi działalności operacyjnej. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało zbadane przez audytora firmę PRO AUDYT Sp. z o.o. w Poznaniu, który wydał sprawozdanie z badania bez zastrzeżeń dnia 13 kwietnia 2018 roku. Kwotę korekty wyliczono tak jak dla poprzednich podmiotów. Skorygowane aktywa netto zostały wykazane w tabeli udziałów i akcji posiadanych przez ANKYMMA LTD.

Udziały i akcje posiadane przez IB 8 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
Fizan Limited*	83,26%	1 009 735		1 009 735	286 683	1 162 121	1 448 804	1 206 274	196 539
ARGUMENOL INVESTMENT COMPANY LTD.	75,86%	15 719	427 021	442 740	564 289	51 813	616 102	467 375	24 635
RAZEM INWESTYCJE		1 025 454	427 021	1 452 475	850 972	1 213 934	2 064 906	1 673 649	221 174

Źródło: opracowanie własne.

*Jednostka posiada 83,26% udziałów brutto na dzień 31.12.2017 w Fizan Limited poprzez 4 spółki zależne, w równej kwocie udziałów w każdej: Polynon Investments Limited, Progoria Investments Limited, Justiana Investments Limited oraz Iceneus Investments Limited.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej IB 8 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Należności długoterminowe	179 970		179 970
2.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	1 452 475		1 452 475
3.	Składniki lokatnie notowane na aktywnym rynku		221 174	221 174
4.	Depozyty bankowe	62 068		62 068
5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	951		951
	AKTYWA RAZEM	1 695 464	221 174	1 916 638

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	1 695 427	221 174	1 916 601
1.	Kapitał podstawowy	261 977		261 977
2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		221 174	221 174
3.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	1 393 245		1 393 245
4.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	40 205		40 205
	ZOBOWIĄZANIA	37		37
5.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	37		37
	PASYWA RAZEM	1 695 464	221 174	1 916 638

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

7. Akcje Cyfrowego Polsatu i ZE PAK S.A. notowane na rynku regulowanym

Spółki grupy są w posiadaniu akcji ZE PAK i Cyfrowego POLSATU. Ich wartość wyliczono na podstawie kursu zamknięcia z dnia 29 grudnia 2017 roku.

Poniżej przedstawiamy liczbę i wartość akcji posiadanych przez spółki grupy kapitałowej.

Cena akcji na dzień 29 grudnia 2017 roku 15,19 zł za akcję

Akcjonariat ZE PAK S.A.	%	Liczba akcji	Wartość akcji
Elektrim S.A.	0,39%	196 560	2 986
Embud 2 Sp. z o.o. S.K.A.	1,16%	592 533	9 001
Trigon XIX FIZ	19,68%	10 004 001	151 961
Argumenol Investment Company Limited	30,32%	15 407 773	234 044
RAZEM ZSZ	51,55%	26 200 867	397 992

Źródło: opracowanie własne.

Cena akcji na dzień 29 grudnia 2017 roku 24,86 zł za akcję

Akcjonariat CYFROWY POLSAT	%	liczba akcji	Wartość akcji
Embud 2 Sp. z o.o. SKA	9,07%	58 000 000	1 441 880
Argumenol Investment Company Limited	0,01%	63 948	1 590

Źródło: opracowanie własne.

8. Argumenol Investment Company Ltd.

Argumenol Investment Company Ltd. jest holdingiem, który nie prowadzi działalności operacyjnej. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało zbadane przez audytora firmę ZERVOS & CO Limited Certified Accountants and Registered Auditors, który wydał sprawozdanie z badania bez zastrzeżeń dnia 7 maja 2018 roku. Skorygowane aktywa netto zostały wykazane w tabeli udziałów i akcji posiadanych przez ELEKTRIM S.A., ANOKYMMMA LTD. oraz IB 8 Fundusz Inwestycji Zamkniętych Aktywów Niepublicznych.

Udziały i akcje posiadane przez Argumenol Investment Company Ltd. na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	ilość akcji/udziałów	% posiadane go kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
ZE PAK S.A.	15 407 773	30,32%	271 333	-37 289	234 044	0	0	0	234 044	0
Embud 2 Sp. z o.o. SKA		11,21%	662 153	-560 851	101 302	903 673	461 341	1 365 014	153 018	51 716
Cyfrowy Polsat	63 948	0,01%	1 694	-105	1 589	0	0	0	1 590	1
Embud 2 Sp. z o.o.		51,00%	1 205	-1 103	102	376	16	392	200	98
Trigon XIX (posiada akcje ZE PAK)		100,00%	209 441	-32 664	176 777	176 775	0	176 775	176 775	-2
RAZEM INWESTYCJE			1 145 826	-632 012	513 814	1 080 824	461 357	1 542 181	565 627	51 813

Źródło: opracowanie własne.

Akcje ZE PAK S.A. spółki notowanej na GPW w Warszawie zostały wycenione wg kursu giełdowego na 29 grudnia 2017 roku.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Argumenol Investment Company Ltd. za 2017 rok
(w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	896 299	51 815	948 114
2.	Odpisy aktualizujące inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	(560 851)		(560 851)
3.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży w cenie nabycia długoterminowe - akcje i udziały (jednostki powiązane)	1 695		1 695
4.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży w cenie nabycia długoterminowe - akcje i udziały (jednostki niepowiązane)	209 440		209 440
5.	Korekta wyceny do wartości godziwej - aktywa finansowe dostępne do sprzedaży długoterminowe - akcje i udziały (jednostki powiązane)	(105)	(2)	(107)
6.	Korekta wyceny do wartości godziwej - aktywa finansowe dostępne do sprzedaży długoterminowe - akcje i udziały (jednostki niepowiązane)	(32 664)		(32 664)
7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50 536		50 536
	AKTYWA RAZEM	564 350	51 813	616 163

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	564 289	51 813	616 102
1.	Kapitał podstawowy	5 097		5 097
2.	Kapitał zapasowy	799 767		799 767
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		51 813	51 813
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	(615 190)		(615 190)
5.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	354 935		354 935
6.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	19 680		19 680
	ZOBOWIĄZANIA	61		61
7.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	61		61
	PASYWA RAZEM	564 350	51 813	616 163

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

9. Blue Jet Charters Sp. z o.o.

Spółka prowadzi działalność polegającą na podnajmie powierzchni hangarowej oraz biurowej. Sprawozdanie finansowe nie podlegało obowiązkowi badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta. Spółka nie posiada udziałów i akcji w innych spółkach. Nie wystąpiły korekty wartości aktywów i zobowiązań.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Blue Jet Charters Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Rzeczowe aktywa trwałe	108		108
2.	Nieruchomości inwestycyjne	11 398		11 398
3.	Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	17		17
4.	Należności krótkoterminowe	292		292
5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 469		3 469
6.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	9		9
	AKTYWA RAZEM	15 293		15 293

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	1 631		1 631
1.	Kapitał podstawowy	648		648
2.	Kapitał zapasowy	618		618
3.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(548)		(548)
4.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	913		913
	ZOBOWIĄZANIA	13 662		13 662
5.	Pożyczki długoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	13 500		13 500
6.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	94		94
7.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	68		68
	PASYWA RAZEM	15 293		15 293

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

10. Centrum Zdrowia i Relaksu Verano Sp. z o.o.

Spółka prowadziła działalność polegającą na organizowaniu pobytów sanatoryjnych i wczasowych. Podstawą wyceny było sprawozdanie finansowe za 2017 rok. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2017 zostało zbadane przez RACH-MISTRZ Biuro Biegłego Rewidenta Alicja Saładonis, które wydało sprawozdanie z badania bez zastrzeżeń dnia 28 lutego 2018 roku. Spółka była w posiadaniu 100% udziałów szwedzkiego podmiotu, którego kapitały własne w 2017 roku wyniosły 63 019 tys. SEK, stąd ewentualna korekta udziałów byłaby nieistotna.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Centrum Zdrowia i Relaksu Verano Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Rzeczowe aktywa trwałe	13 921		13 921
2.	Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu długoterminowe - akcje i udziały (jednostki niepowiązane)	36		36
3.	Aktyw o z tytułu odroczonego podatku dochodowego i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	1		1
4.	Zapasy	41		41
5.	Należności krótkoterminowe	1 396		1 396
6.	Inwestycje krótkoterminowe	21 910		21 910
7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	114		114
8.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	18		18
	AKTYWA RAZEM	37 437		37 437

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	35 983		35 983
1.	Kapitał podstawowy	13 289		13 289
2.	Kapitał zapasowy	19 673		19 673
3.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	521		521
4.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	2 500		2 500
	ZOBOWIĄZANIA	1 454		1 454
5.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	10		10
6.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie w wymagalności do 12 miesięcy	347		347
7.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 097		1 097
	PASYWA RAZEM	37 437		37 437

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

11. Elektrim Megadex S.A.

Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Ponieważ podmiot działa jako spółka akcyjna to podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało zbadane przez DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o., który wydał dnia 25 kwietnia 2018 roku sprawozdanie z badania z zastrzeżeniem dotyczącym rozliczeń podatkowych za rok 2016 oraz rok 2017 w związku z kontrolą podatkową, która odbyła się w spółce. Korekta wyceny akcji Elektrim Megadex S.A. została ujęta w wycenie ELEKTRIM S.A.

Udziały i akcje posiadane przez Elektrim Megadex S.A. na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
Centrum Zdrowia i Relaksu Verano Sp. z o.o.	6,30%	5 000		5 000	35 983		35 983	2 267	(2 733)
RAZEM INWESTYCJE		5 000		5 000	35 983		35 983	2 267	(2 733)

Źródło: opracowanie własne.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Elektrim Megadex S.A. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych			-
2.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	5 000	(2 733)	2 267
3.	Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	5		5
4.	Należności krótkoterminowe	2 827		2 827
5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	317		317
	AKTYWA RAZEM	8 149	(2 733)	5 416

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	(2 300)	(2 733)	(5 033)
1.	Kapitał podstawowy	26 953		26 953
2.	Kapitał zapasowy	36 247		36 247
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		(2 733)	(2 733)
4.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(75 311)		(75 311)
5.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	9 811		9 811
	ZOBOWIĄZANIA	10 449		10 449
6.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1		1
7.	Rezerwy na zobowiązania - cz. krótkoterminowa	5		5
8.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	4		4
9.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	10 439		10 439
	PASYWA RAZEM	8 149	(2 733)	5 416

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

12. Embud 2 Sp. z o.o. SKA

Spółka jest holdingiem, który nie prowadzi działalności operacyjnej. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku, zbadane przez Mark Audit Marek Zwierz, który wydał sprawozdanie z badania bez zastrzeżeń dnia 16 marca 2018 roku. Skorygowane aktywa netto zostały wykazane w tabeli udziałów i akcji posiadanych przez FIZAN LTD.

Udziały i akcje posiadane przez Embud 2 Sp. z o.o. SKA na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	ilość akcji/udziałów	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
Port Praski	1 070 000	66,94%	107 000		107 000	178 763	712 584	891 347	596 668	452 335
Port Praski Inwestycje	50	100,00%	5		5	496	(1)	495	495	490
SPV Grodzisk	10	1,00%	1		1	53 414		53 414	534	533
Megadex Serwis	52	0,52%	26		26	59 363	26 364	85 727	446	420
Megadex Development	4 800	8,24%	2 400		2 400	39 155	14 545	53 700	4 425	2 025
Laris Property Management	1	0,33%	1		1	528	52 828	53 356	176	175
Cyfrowy Polsat	58 000 000	9,07%	1 395 528	46 352 (8 160)	1 441 880				1 441 880	
ZE PAK	592 533	1,17%	17 161		9 001				9 001	
Erkon Ltd spółka przygotowana do likwidacji		90,00%								(84)
Enelka		56,53%	84		84					
IB 8 FZ		2,12%	500	34 701	35 201	1 695 427	221 174	1 916 601	40 632	5 447
RAZEM INWESTYCJE			1 522 706	72 893	1 595 599	2 027 146	1 027 494	3 054 640	2 094 257	461 341

Źródło: opracowanie własne.

Akcje ZE PAK S.A. oraz Cyfrowego Polsatu spółek notowanych na GPW w Warszawie zostały wycenione wg kursu giełdowego na 29 grudnia 2017 r.

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej Embud 2 Sp. z o.o. SKA za 2017 rok
(w tys. zł)**

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	127 177		127 177
2.	Odpisy aktualizujące inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	26 542		26 542
3.	Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu długoterminowe - akcje i udziały (jednostki powiązane)		461 341	461 341
4.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży w cenie nabycia długoterminowe - akcje i udziały (jednostki powiązane)	1 395 528		1 395 528
5.	Odpisy aktualizujące aktywa finansowe dostępne do sprzedaży długoterminowe - akcje i udziały (jednostki powiązane)	46 352		46 352
6.	Aktyw o z tytułu odroczonego podatku dochodowego i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	1 610		1 610
7.	Należności krótkoterminowe	286		286
8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 817		20 817
9.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	1 167		1 167
AKTYWA RAZEM		1 619 479	461 341	2 080 820

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
KAPITAŁY WŁASNE		903 673	461 341	1 365 014
1.	Kapitał podstawowy	50 000		50 000
2.	Kapitał zapasowy	806 079		806 079
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	65 653	461 341	526 994
4.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(18 059)		(18 059)
ZOBOWIĄZANIA		715 806		715 806
5.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 400		15 400
6.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych długoterminowe	700 000		700 000
7.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	75		75
8.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	331		331
PASYWA RAZEM		1 619 479	461 341	2 080 820

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

13. Embud 2 Sp. z o.o.

Spółka jest holdingiem, który nie prowadzi działalności operacyjnej. Jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku stanowiło podstawę wyceny oraz nie było badane przez firmę audytorską. Skorygowane aktywa netto zostały wykazane w tabeli udziałów i akcji posiadanych przez FIZAN LTD.

Udziały i akcje posiadane przez Embud 2 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadane go kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
Embud 2 Sp. z o.o. SKA	0,01%	121		121	903 673	461 341	1 365 014	137	16
RAZEM INWESTYCJE		121		121	903 673	461 341	1 365 014	137	16

Źródło: opracowanie własne.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Embud 2 Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży w cenie nabycia długoterminowe - akcje i udziały (jednostki powiązane)	121	16	137
2.	Należności krótkoterminowe	62		62
3.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	223		223
	AKTYWA RAZEM	406	16	422

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	376	16	392
1.	Kapitał podstawowy	200		200
2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		16	16
3.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	176		176
	ZOBOWIĄZANIA	30		30
4.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	15		15
5.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	15		15
	PASYWA RAZEM	406	16	422

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

14. Enelka Taahhut (Turcja)

Podmiot jest jedynym posiadaczem prawa do terenu pod port jachtowy i operatorem West Istanbul Marina. Drugim obszarem zaangażowania Enelki Ltd. było osiedle mieszkaniowe Deniz Istanbul Housing Development. Tutaj rola Spółki sprowadzała się do posiadacza gruntów, który zawarł umowę wykonawczą „land in return for construction” z deweloperem. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało zbadane przez audytora firmę ARKAN & ERGIN Audit, Tax, SAS Turkey. W wydanym sprawozdaniu z badania z dnia 23 marca 2018 roku zwrócono uwagę na wysokość kapitału własnego spółki, konieczność zamiany zobowiązań z krótkoterminowych na długoterminowe. Kapitał Spółki jest ujemny, lecz według złożonych wyjaśnień zdaniem zarządu nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności. Spółka jest finansowana przez pożyczki udzielone przez ELEKTRIM S.A. Odsetki od pożyczek są w całości objęte odpisem, w przeliczeniu na walutę polską wynoszą 360 mln zł. Kwota główna pożyczki w przeliczeniu na dzień 31.12.2017 roku to 465 mln zł i jest ona objęta odpisem w wysokości 254 mln zł. Zarząd ENELKA uważa, że pożyczka nie objęta odpisem zostanie zwrócona. Kwotę korekty wyliczono tak jak dla poprzednich podmiotów. Skorygowane aktywa netto zostały wykazane w tabeli udziałów i akcji posiadanych przez ELEKTRIM S.A i EMBUD Sp. z o.o.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Enelka Taahhut (Turcja) za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Wartości niematerialne i prawne	68		68
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	93 956		93 956
3.	Należności długoterminowe	1 169		1 169
4.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	98 771		98 771
5.	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	245		245
6.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	2 924		2 924
7.	Zapasy	28 756		28 756
8.	Należności krótkoterminowe	25 404		25 404
9.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży krótkoterminowe w cenie nabycia - instrumenty dłużne	110		110
10.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	235 227		235 227
11.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	1 108		1 108
	AKTYWA RAZEM	487 738		487 738

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	(488 026)		(488 026)
1.	Kapitał podstawowy	929		929
2.	Kapitał zapasowy	3 788		3 788
3.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(457 961)		(457 961)
4.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(34 782)		(34 782)
	ZOBOWIĄZANIA	975 764		975 764
5.	Rezerwy na zobowiązania - cz. długoterminowa	343		343
6.	Odsetki od pożyczek długoterminowych (jednostki zależne i w spółzależne)	465 506		465 506
7.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	88 897		88 897
8.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie w wymagalności do 12 miesięcy	30 416		30 416
9.	Odsetki od pożyczek krótkoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	360 410		360 410
10.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	30 192		30 192
	PASYWA RAZEM	487 738		487 738

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

15. Fizan Ltd.

Podmiot jest spółką prawa cypryjskiego, która nie prowadzi działalności operacyjnej. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało zbadane przez audytora firmę Marinos L. Karydas Audits Limited Certified Public Accountants and Registered Auditors z siedzibą w Limassol (Cypr), który przedstawił projekt sprawozdania z badania bez zastrzeżeń, jednak zwrócił uwagę na niepewność, co do dalszego funkcjonowania spółki. Do dnia sporządzenia niniejszego raportu podmiot nie otrzymał sprawozdania z badania sprawozdania finansowego. Po przeliczeniu wartości udziałów zwłaszcza w Embud 2 Sp. z o.o. SKA kapitał własny Spółki znacznie wzrasta.

Kwotę korekty wyliczono tak jak dla poprzednich podmiotów. Skorygowane aktywa netto zostały wykazane w tabeli udziałów i akcji posiadanych przez IB8 FIZAN a dalej w ANOKYMMMA LTD. i ELEKTRIM S.A.

Udziały i akcje posiadane przez Fizan Ltd. na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
Embud 2 Sp. z o.o. SKA	88,78%	50 051		50 051	903 673	461 341	1 365 014	1 211 859	1 161 808
Megadex SPV	89,50%	35 244		35 244	40 867	(1 139)	39 728	35 557	313
RAZEM INWESTYCJE		85 295		85 295	944 540	460 202	1 404 742	1 247 416	1 162 121

Źródło: opracowanie własne.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Fizan Ltd. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	85 295	1 162 121	1 247 416
2.	Udzielone pożyczki długoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	33 725		33 725
3.	Odsetki od udzielonych pożyczek długoterminowych (jednostki zależne i w spółzależne)	27 534		27 534
4.	Inwestycje krótkoterminowe	139 096		139 096
5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 083		1 083
	AKTYWA RAZEM	286 733	1 162 121	1 448 854

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	286 683	1 162 121	1 448 804
1.	Kapitał podstawowy	3 983		3 983
2.	Kapitał zapasowy	309 422		309 422
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		1 162 121	1 162 121
4.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(28 714)		(28 714)
5.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	1 992		1 992
	ZOBOWIĄZANIA	50		50
6.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	50		50
	PASYWA RAZEM	286 733	1 162 121	1 448 854

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

16. Harmony – Warszawa – Konstruktorska Sp. z o.o.

Spółka posiada nieruchomości w Józefowie i w Warszawie. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie nie podlegało obowiązkowi badania przez firmę audytorską. Korekty wartości aktywów netto nie wystąpiły. Nieruchomości zostały wycenione wartości godziwej. Spółka nie posiada udziałów i akcji.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Harmony - Warszawa - Konstruktorska Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Rzeczowe aktywa trwałe	921		921
2.	Nieruchomości inwestycyjne	24 615		24 615
3.	Należności krótkoterminowe	1 030		1 030
4.	Inwestycje krótkoterminowe	5 323		5 323
5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 544		21 544
	AKTYWA RAZEM	53 433		53 433

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	53 135		53 135
1.	Kapitał podstawowy	22 311		22 311
2.	Kapitał zapasowy	31 606		31 606
3.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(782)		(782)
	ZOBOWIĄZANIA	298		298
4.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	106		106
5.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	190		190
6.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2		2
	PASYWA RAZEM	53 433		53 433

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

17. Laris Investments Sp. z o.o.

Spółka jest holdingiem, prowadzi działalność operacyjną: zarządzanie i wynajem nieruchomości. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało zbadane przez audytora firmę Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., który wydał sprawozdanie z badania bez zastrzeżeń dnia 8 czerwca 2018 roku. Skorygowane aktywa netto zostały wykazane w tabeli udziałów i akcji posiadanych przez Port Praski Sp. z o.o. i ELEKTRIM S.A.

Udziały i akcje posiadane przez Laris Investments Sp. z o.o. na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
Blue Jet Charters Sp. z o.o.	100,00%	14 895		14 895	1 631		1 631	1 631	(13 264)
Harmony-Warszawa-Konstruktorska Sp. z o.o.	100,00%	44 608		44 608	53 135		53 135	53 135	8 527
Laris Property Management Sp.z o.o.	99,67%	152		152	528	52 828	53 356	53 180	53 028
Megadex Serwis Sp. z o.o.	99,48%	5 000		5 000	59 363	26 364	85 727	85 281	80 281
RAZEM INWESTYCJE		64 655		64 655	114 657	79 192	193 849	193 227	128 572

Źródło: opracowanie własne.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Laris Investments Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Rzeczowe aktywa trwałe	1 365		1 365
2.	Nieruchomości inwestycyjne	102 604		102 604
3.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	64 655	128 572	193 227
4.	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności długoterminowe (jednostki niepowiązane)	46 896		46 896
5.	Odpisy aktualizujące aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności długoterminowe (jednostki niepowiązane)	(38 204)		(38 204)
6.	Udzielone pożyczki długoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	62 500		62 500
7.	Odsetki od udzielonych pożyczek długoterminowych (jednostki zależne i w spółzależne)	763		763
8.	Udzielone pożyczki długoterminowych (jednostki niepowiązane)	147		147
9.	Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	5 608		5 608
10.	Należności krótkoterminowe	1 476		1 476
11.	Inwestycje krótkoterminowe	464		464
12.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	47 699		47 699
13.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	110		110
AKTYWA RAZEM		296 083	128 572	424 655

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
KAPITAŁY WŁASNE		147 744	128 572	276 316
1.	Kapitał podstawowy	55 050		55 050
2.	Kapitał zapasowy	82 342		82 342
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		128 572	128 572
4.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(528)		(528)
5.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	10 880		10 880
ZOBOWIĄZANIA		148 339		148 339
6.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	649		649
7.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych długoterminowe	3 676		3 676
8.	Pożyczki długoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	133 469		133 469
9.	Odsetki od pożyczek długoterminowych (jednostki zależne i w spółzależne)	5 627		5 627
10.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	1 727		1 727
11.	Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	3 095		3 095
12.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	96		96
PASYWA RAZEM		296 083	128 572	424 655

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

18. Laris Property Management Sp. z o.o.

Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz jest spółką dominującą dla SPV GRODZISK Sp. z o.o. Wycenę przygotowano na podstawie sprawozdania finansowego za 2017 rok, które nie podlegało obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta. Korekta wartości aktywów netto podobnie jak w przypadku pozostałych podmiotów wynika z wyliczenia wartości udziałów według metody praw własności.

Udziały i akcje posiadane przez Laris Property Management Sp. z o.o. na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
SPV Grodzisk Sp. z o.o	99,00%	52		52	53 414		53 414	52 880	52 828
RAZEM INWESTYCJE		52		52	53 414		53 414	52 880	52 828

Źródło: opracowanie własne.

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej Laris Property Management Sp. z o.o.
za 2017 rok (w tys. zł)**

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Wartości niematerialne i prawne	5		5
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	31		31
3.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółkach zależnych	52	52 828	52 880
4.	Należności krótkoterminowe	443		443
5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	230		230
6.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	1		1
	AKTYWA RAZEM	762	52 828	53 590

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	528	52 828	53 356
1.	Kapitał podstawowy	150		150
2.	Kapitał zapasowy	295		295
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		52 828	52 828
4.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	83		83
	ZOBOWIĄZANIA	234		234
5.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	158		158
6.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	76		76
	PASYWA RAZEM	762	52 828	53 590

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

19. Megadex Development Sp. z o.o.

Spółka prowadzi działalność w zakresie pośrednictwa i najmu nieruchomości biurowych, jest także jednostką dominującą dla dwóch spółek. Korekta wartości aktywów netto wynika z porównania cen nabycia udziałów z ich wartością wyliczoną według metody praw własności. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2017 nie podlegało obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta.

Udziały i akcje posiadane przez Megadex Development Sp. z o.o. na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
Centrum Zdrowia i Relaksu Verano Sp. z o.o.	70,27%	14 645		14 645	35 983		35 983	25 285	10 640
Megadex Expo Sp. z o.o.	52,23%	5 459		5 459	18 000	(71)	17 929	9 364	3 905
RAZEM INWESTYCJE		20 104		20 104	53 983	(71)	53 912	34 649	14 545

Źródło: opracowanie własne.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Megadex Development Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Rzeczowe aktywa trwałe	10 859		10 859
2.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	20 104	14 545	34 649
3.	Należności krótkoterminowe	215		215
4.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 192		8 192
5.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	8		8
AKTYWA RAZEM		39 378	14 545	53 923

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
KAPITAŁY WŁASNE		39 155	14 545	53 700
1.	Kapitał podstawowy	29 120		29 120
2.	Kapitał zapasowy	10 449		10 449
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		14 545	14 545
4.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(414)		(414)
ZOBOWIĄZANIA		223		223
5.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	34		34
6.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	189		189
PASYWA RAZEM		39 378	14 545	53 923

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

20. Megadex Serwis Sp. z o.o.

Spółka zajmowała się sprzedażą hurtową biomasy oraz usługami księgowymi. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2017 zostało zbadane przez DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych, które wydało sprawozdanie z badania bez zastrzeżeń dnia 4 maja 2018 roku. Korekta wyceny akcji Megadex Elektrim S.A. została ujęta w wycenie LARIS INVESTMENTS Sp. z o.o. oraz ELEKTRIM MEGADEX S.A.

Udziały i akcje posiadane przez Megadex Serwis Sp. z o.o. na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
Megadex SPV	10,50%	4 263		4 263	40 867	(1 139)	39 728	4 171	(92)
Megadex Development	91,76%	26 726		26 726	39 155	14 545	53 700	49 275	22 549
Centrum Zdrowia i Relaksu Verano	23,42%	5 028		5 028	35 983		35 983	8 427	3 399
POLLYTAG S.A.	45,18%	2 696		2 696	7 091		7 091	3 204	508
RAZEM INWESTYCJE		38 713		38 713	123 096	13 406	136 502	65 077	26 364

Źródło: opracowanie własne.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Megadex Serwis Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Rzeczowe aktywa trwałe	83		83
2.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	36 017	25 856	61 873
3.	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	2 696	508	3 204
4.	Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	9		9
5.	Należności krótkoterminowe	3 077		3 077
6.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 811		17 811
7.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	13		13
	AKTYWA RAZEM	59 706	26 364	86 070

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	59 363	26 364	85 727
1.	Kapitał podstawowy	9 786		9 786
2.	Kapitał zapasowy	46 742		46 742
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	3 695	26 364	30 059
4.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(860)		(860)
	ZOBOWIĄZANIA	343		343
5.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	305		305
6.	Rezerwy na zobowiązania - cz. krótkoterminowa	17		17
7.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	12		12
8.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	9		9
	PASYWA RAZEM	59 706	26 364	86 070

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

21. Megadex Expo Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności firmy jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi. Spółka wynajmuje powierzchnię biurową oraz powierzchnię magazynową i handlową. Ponadto spółka posiada 1,35% akcji w POLLYTAG S.A., których wartość została skorygowana według metody praw własności. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2017 nie podlegało obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta.

Udziały i akcje posiadane przez Megadex Expo Sp. z o.o. na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
POLLYTAG S.A.	1,35%	167		167	7 091		7 091	96	(71)
RAZEM INWESTYCJE				167	7 091		7 091	96	(71)

Źródło: opracowanie własne.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Megadex Expo Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Rzeczow e aktyw a trw ał e	8 518		8 518
2.	Inw estycje w jednostkach stów arzyszonych	167	(71)	96
3.	Inw estycje krótkoterminow e	496		496
4.	Środki pieniężne i ich ekw iw alenty	9 974		9 974
5.	Krótkoterminow e rozliczenia międzyokresow e (czynne)	17		17
	AKTYWA RAZEM	19 172	(71)	19 101

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	18 000	(71)	17 929
1.	Kapitał podstaw ow y	10 137		10 137
2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji w y ceny		(71)	(71)
3.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerw ow e	6 388		6 388
4.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	1 475		1 475
	ZOBOWIĄZANIA	1 172		1 172
5.	Zobow iązania z tytułu dostaw i usług o okresie w ymagalności do 12 miesięcy	158		158
6.	Pozostałe zobow iązania krótkoterminow e	1 014		1 014
	PASYWA RAZEM	19 172	(71)	19 101

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

22. Megadex Księży Młyn Sp. z o.o.

Spółka jest właścicielem nieruchomości w Łodzi. Podstawą wyceny było sprawozdanie finansowe za 2017 rok, które nie podlegało obowiązkowi badania przez audytora. Ponieważ nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione według wartości godziwej nie wystąpiły korekty wartości aktywów.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Megadex Księży Młyn Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Wartości niematerialne i prawne	109		109
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	645		645
3.	Nieruchomości inwestycyjne	37 857		37 857
4.	Należności krótkoterminowe	32		32
5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	737		737
6.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	1		1
	AKTYWA RAZEM	39 381		39 381

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	39 366		39 366
1.	Kapitał podstawowy	40 505		40 505
2.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(796)		(796)
3.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(343)		(343)
	ZOBOWIĄZANIA	15		15
4.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	15		15
	PASYWA RAZEM	39 381		39 381

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

23. Megadex SPV Sp. z o.o.

Główną pozycją aktywów są udziały w spółce MEGADEX Księży Młyn Sp. z o.o., której opis zamieszczono w poprzednim punkcie. Wystąpiła korekta wartości udziałów, która ma wpływ na wycenę MEGADEX SERWIS Sp. z o.o. i FIZAN LTD. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2017 nie podlegało obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta.

Udziały i akcje posiadane przez Megadex SPV Sp. z o.o. na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
Megadex Księży Młyn Sp. z o.o.	100,00%	40 505		40 505	39 366		39 366	39 366	(1 139)
RAZEM INWESTYCJE		40 505		40 505	39 366		39 366	39 366	(1 139)

Źródło: opracowanie własne.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Megadex SPV Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	40 505	(1 139)	39 366
2.	Należności krótkoterminowe	6		6
3.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	356		356
	AKTYWA RAZEM	40 867	(1 139)	39 728

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	40 867	(1 139)	39 728
1.	Kapitał podstawowy	40 584		40 584
2.	Kapitał zapasowy	279		279
3.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	4		4
	ZOBOWIĄZANIA			
	PASYWA RAZEM	40 867	(1 139)	39 728

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

24. Trigon XIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało zbadane przez audytora Joanna Zdanowska Assets&Founds Audit Sp.k., który wydał sprawozdanie z badania bez zastrzeżeń dnia 18 kwietnia 2018 roku. Fundusz jest w posiadaniu akcji Zespołu Elektrowni PAK, których wartość została wyliczona w oparciu o kurs na GPW w dniu 29 grudnia 2017 roku i nie wymagała korekty.

Udziały i akcje posiadane przez Trigon XIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
akcje ZE PAK		209 291	(57 330)	151 961				151 961	
RAZEM INWESTYCJE			(57 330)	151 961				151 961	

Źródło: opracowanie własne.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Trigon XIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	209 291		209 291
2.	Odpisy aktualizujące inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	- 57 330		- 57 330
3.	Składniki lokat notowane na aktyw nym rynku			
4.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 845		24 845
	AKTYWA RAZEM	176 806		176 806

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	176 775		176 775
1.	Kapitał podstawowy funduszu w plany	209 440		209 440
2.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(71 358)		(71 358)
3.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	38 693		38 693
	ZOBOWIĄZANIA	31		31
4.	Rezerwy na zobowiązania - cz. krótkoterminowa	31		31
	PASYWA RAZEM	176 806		176 806

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

25. Pantanomo Ltd.

Spółka jest holdingiem, który nie prowadzi działalności operacyjnej. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało zbadane przez audytora firmę ZERVOS & CO Limited Certified Accountants and Registered Auditors z siedzibą w Nikozji (Cypr), który na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie wydał jeszcze sprawozdania z badania sprawozdania finansowego. Główną pozycją aktywów są papiery wartościowe wyemitowane przez Port Praski FIZ. Skorygowane aktywa netto zostały wykazane w tabeli udziałów i akcji posiadanych przez PORT PRASKI INWESTYCJE Sp. z o.o. SKA.

Udziały i akcje posiadane przez Pantanomo Ltd. na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
Port Praski FIZ	100,00%	207 686		207 686	206 267	184 132	390 399	390 399	182 713
Port Praski Sp. z o.o. SKA	100,00%	64 361		64 361	63 236		63 236	63 236	(1 125)
Port Praski Hotel Sp. z o.o.	100,00%	4 367		4 367	4 398		4 398	4 398	31
Port Praski Education Sp. z o.o.	100,00%	3 504		3 504	3 550		3 550	3 550	46
Port Praski Doki Sp. z o.o.	100,00%	34 643		34 643	34 973		34 973	34 973	330
Port Praski Doki II Sp. z o.o.	100,00%	36 933		36 933	37 482		37 482	37 482	549
Port Praski Media Park Sp. z o.o.	100,00%	28 446		28 446	28 873		28 873	28 873	427
Port Praski City Sp. z o.o.	100,00%	14 456		14 456	14 593		14 593	14 593	137
IB8 FIZ	6,00%	99 614		99 614	1 695 427	221 174	1 916 601	114 996	15 382
RAZEM INWESTYCJE		494 010		494 010	2 088 799	405 306	2 494 105	692 500	198 490

Źródło: opracowanie własne.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Pantanomo Ltd. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Rzeczowe aktywa trwałe	39 164		39 164
2.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	494 010	198 490	692 500
3.	Należności krótkoterminowe	1 966		1 966
4.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	370 823		370 823
5.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	13		13
	AKTYWA RAZEM	905 976	198 490	1 104 466

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	814 955	198 490	1 013 445
1.	Kapitał podstawowy	83		83
2.	Kapitał zapasowy	760 567	198 490	959 057
3.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	34 986		34 986
4.	Zyski (straty) zatrzymane	(166)		(166)
5.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	19 485		19 485
	ZOBOWIĄZANIA	91 021		91 021
6.	Pożyczki krótkoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	167		167
7.	Odsetki od pożyczek krótkoterminowych (jednostki zależne i w spółzależne)	18		18
8.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	90 836		90 836
	PASYWA RAZEM	905 976	198 490	1 104 466

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

26. Port Praski Sp. z o.o.

Spółka jest holdingiem, który nie prowadzi działalności operacyjnej. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku, które zostało zbadane przez Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, firma audytorska nie wydała sprawozdania z badania. Główną pozycją aktywów są udziały i akcje. Skorygowane aktywa netto zostały wykazane w tabeli udziałów i akcji posiadanych przez Embud 2 Sp. z o.o. SKA i ELEKTRIM S.A.

Udziały i akcje posiadane przez Port Praski Sp. z o.o. na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
Laris Investments Sp. z o.o.	99,91%	55 000		55 000	147 744	128 572	276 316	276 067	221 067
Port Praski Nowe Inwestycje Sp. z o.o.	100,00%	92 932		92 932	419 204	165 262	584 466	584 466	491 534
PORT PRASKI SP Z OO BIAŁYSTOK SP K	50,00%	21		21	8		8	4	(17)
RAZEM INWESTYCJE		147 953		147 953	566 956	293 834	860 790	860 537	712 584

Źródło: opracowanie własne.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Rzeczowe aktywa trwałe	78		78
2.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	147 953	712 584	860 537
3.	Udzielone pożyczki długoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	25 000		25 000
4.	Odsetki od udzielonych pożyczek długoterminowych (jednostki zależne i w spółzależne)	3 685		3 685
5.	Należności krótkoterminowe	32		32
6.	Inwestycje krótkoterminowe	1 041		1 041
7.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 017		1 017
8.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	2		2
	AKTYWA RAZEM	178 808	712 584	891 392

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	178 763	712 584	891 347
1.	Kapitał podstawowy	159 842		159 842
2.	Kapitał zapasowy	17 565		17 565
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		712 584	712 584
4.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	1 356		1 356
	ZOBOWIĄZANIA	45		45
5.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	30		30
6.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	15		15
	PASYWA RAZEM	178 808	712 584	891 392

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

27. Port Praski Sp. z o.o. Białystok Sp. k.

Spółka jest deweloperem który prowadzi budowę budynku mieszkalnego i budynku biurowo-administracyjnego w Białymstoku przy ul. Kaczorowskiego. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku, z uwagi na niskie przychody i zatrudnienie Spółka nie podlegała obowiązkowi badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta. Główną pozycją aktywów są grunty i poniesione nakłady na roboty budowlane. Korekty aktywów nie wystąpiły. Udziały weszły w skład majątku MARKET-BUD Sp. z o.o. oraz PORT Praski Sp. z o.o.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski Sp. z o.o. Białystok Sp.k. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Nieruchomości inwestycyjne	17 030		17 030
2.	Należności krótkoterminowe	92		92
3.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 243		2 243
	AKTYWA RAZEM	19 365		19 365

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	8		8
1.	Kapitał podstawowy	50		50
2.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(9)		(9)
3.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(33)		(33)
	ZOBOWIĄZANIA	19 357		19 357
4.	Pożyczki długoterminowe (jednostki powiązane i stowarzyszone)	5 500		5 500
5.	Odsetki od pożyczek długoterminowych (jednostki powiązane i stowarzyszone)	461		461
6.	Rezerwy na zobowiązania - cz. krótkoterminowa	(170)		(170)
7.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	184		184
8.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	13 382		13 382
	PASYWA RAZEM	19 365		19 365

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

28. Port Praski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych

Podmiot jest funduszem inwestycji zamkniętych aktywów niepublicznych, który nie prowadzi działalności operacyjnej. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku, które zostało zbadane przez audytora firmę Joanna Zdanowska Assets & Funds Audit Sp. komandytowa oraz wydano sprawozdanie z badania bez zastrzeżeń dnia 16 kwietnia 2018 roku. Kwotę korekty wyliczono tak jak dla poprzednich podmiotów. Skorygowane aktywa netto zostały wykazane w tabeli udziałów i akcji posiadanych przez PANTANOMO LTD.

Udziały i akcje posiadane przez Port Praski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
Port Praski II Sp. z o.o.	100,00%	10 741		10 741	50 276		50 276	50 276	39 535
Port Praski Medical Center Sp. z o.o.	100,00%	9 929		9 929	10 039		10 039	10 039	110
Port Praski City II Sp. z o.o.	100,00%	5		5	84 880		84 880	84 880	84 875
Port Praski City III Sp. z o.o.	100,00%	5		5	28 663		28 663	28 663	28 658
Port Praski City IV Sp. z o.o.	100,00%	5		5					(5)
Port Praski Office Park Sp. z o.o.	100,00%	5		5	30 964		30 964	30 964	30 959
RAZEM INWESTYCJE		20 690		20 690	204 822		204 822	204 822	184 132

Źródło: opracowanie własne.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	20 690	184 132	204 822
2.	Należności krótkoterminowe	192 212		192 212
3.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	679		679
	AKTYWA RAZEM	213 581	184 132	397 713

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	206 267	184 132	390 399
1.	Kapitał podstawowy	156 775		156 775
2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		184 132	184 132
3.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	28 536		28 536
4.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	20 956		20 956
	ZOBOWIĄZANIA	7 314		7 314
5.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	447		447
6.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6 867		6 867
	PASYWA RAZEM	213 581	184 132	397 713

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

29. Port Praski Inwestycje Sp. z o.o.

Spółka jest Komplementariuszem w spółce komandytowo-akcyjnej, która prowadzi projekty zabudowy Portu Praskiego. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2017, zbadane przez audytora firmę Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., który do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie wydał sprawozdania z badania sprawozdania finansowego. Nie wystąpiły istotne korekty wartości aktywów netto.

Udziały i akcje posiadane przez Port Praski Inwestycje Sp. z o.o. na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
Port Praski Nowe Inwestycje Sp. z o.o.	0,0003%	1	1	1	419 204	165 262	584 466	2	(1)
RAZEM INWESTYCJE		1	1	1	419 204	165 262	584 466	2	(1)

Źródło: opracowanie własne.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski Inwestycje Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Rzeczowe aktywa trwałe	44		44
2.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółkach zależnych	1	(1)	
3.	Należności krótkoterminowe	11		11
4.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	445		445
	AKTYWA RAZEM	501	(1)	500

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	496	(1)	495
1.	Kapitał podstawowy	5		5
2.	Kapitał zapasowy	667		667
3.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(176)		(176)
	ZOBOWIĄZANIA	5		5
4.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	5		5
5.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe			
	PASYWA RAZEM	501	(1)	500

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

30. Port Praski Nowe Inwestycje Sp. z o.o.

Spółka zajmuje się wynajmem, sprzedają mieszkań i świadczy usługi nadzoru inwestycyjnego. Podstawą wyceny było sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2017, które nie podlegało badaniu przez firmę audytorską. Główną pozycję aktywów stanowią udziały w PANATNOMO LTD, czyli po części spółka jest też spółką holdingową. Wykazane w bilansie środki trwale to słuza i budowa drogi. Z informacji uzyskanej od Spółki wynika, że nie ma jeszcze decyzji odnośnie sposobu rozliczenia, stąd nie zostały przeniesione do nieruchomości inwestycyjnych i są wyceniane w koszczie historycznym.

Udziały i akcje posiadane przez Port Praski Nowe Inwestycje Sp. z o.o. na dzień 31.12.2017 roku

Nazwa Spółki	% posiadanego kapitału	Wartość udziałów brutto 31.12.2017	odpis aktualizujący	Wartość bilansowa udziałów 31.12.2017	Kapitały własne	korekty	Aktywa netto po korektach	wg metody praw własności	Korekty
PANTANOMO LTD	49,992%	341 379		341 379	814 955	198 490	1 013 445	506 641	165 262
RAZEM INWESTYCJE		341 379		341 379	814 955	198 490	1 013 445	506 641	165 262

Źródło: opracowanie własne.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski Nowe Inwestycje Sp. z o.o. za 2017 rok
(w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Wartości niematerialne i prawne	33		33
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	54 879		54 879
3.	Nieruchomości inwestycyjne	4 369		4 369
4.	Inwestycje w jednostkach zależnych i w spółzależnych	341 379	165 262	506 641
5.	Zapasy	947		947
6.	Należności krótkoterminowe	2 018		2 018
7.	Inwestycje krótkoterminowe	27 098		27 098
8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 286		7 286
9.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	16		16
AKTYWA RAZEM		438 025	165 262	603 287

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
KAPITAŁY WŁASNE		419 204	165 262	584 466
1.	Kapitał podstawowy	412 588		412 588
2.	Kapitał zapasowy	5 975		5 975
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		165 262	165 262
4.	Zyski (straty) zatrzymane	118		118
5.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	523		523
ZOBOWIĄZANIA		18 821		18 821
6.	Rezerwy na zobowiązania - cz. krótkoterminowa	201		201
7.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	315		315
8.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy	156		156
9.	Pożyczki krótkoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	15 000		15 000
10.	Odsetki od pożyczek krótkoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	1 234		1 234
11.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 915		1 915
PASYWA RAZEM		438 025	165 262	603 287

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

31. Port Praski Sp. z o.o. SKA

Działalność Spółki koncentruje się na realizacji inwestycji na terenie Portu Praskiego związanych z jego rewitalizacją i zabudową. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie nie podlegało badaniu przez firmę audytorską. Ponieważ zaawansowanie budowy i procesu sprzedaży jest jeszcze niewielki to nie wprowadzano korekty wartości nakładów na inwestycje.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski Sp. z o.o. SKA za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Wartości niematerialne i prawne	846		846
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	10 660		10 660
3.	Nieruchomości inwestycyjne	10 935		10 935
4.	Zapasy	134 802		134 802
5.	Należności krótkoterminowe	4 553		4 553
6.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 687		3 687
7.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	5		5
	AKTYWA RAZEM	165 488		165 488

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	63 236		63 236
1.	Kapitał podstawowy	67 377		67 377
2.	Kapitał zapasowy	1		1
3.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(2 364)		(2 364)
4.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(1 778)		(1 778)
	ZOBOWIĄZANIA	102 252		102 252
5.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych długoterminowe	13 500		13 500
6.	Rezerwy na zobowiązania - cz. krótkoterminowa	2 614		2 614
7.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	5 319		5 319
8.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy	3 534		3 534
9.	Pożyczki krótkoterminowe (jednostki zależne i w spóźnie)	63 500		63 500
10.	Odsetki od pożyczek krótkoterminowe (jednostki zależne i w spóźnie)	8 160		8 160
11.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	5 625		5 625
	PASYWA RAZEM	165 488		165 488

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

32. SPV Grodzisk Sp. z o.o.

Spółka prowadzi działalność w zakresie najmu powierzchni kolokacyjno-produkcyjnej w centrum przetwarzania danych w Grodzisku Mazowieckim, planuje się rozbudowę istniejącego obiektu. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie nie podlegało obowiązkowi badania przez firmę audytorską. Ponieważ nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione według wartości godziwej nie wystąpiła konieczność korygowania ich wartości.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej SPV Grodzisk Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Rzeczowe aktywa trwałe	1 705		1 705
2.	Nieruchomości inwestycyjne	143 040		143 040
3.	Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	88		88
4.	Zapasy	36		36
5.	Należności krótkoterminowe	6 270		6 270
6.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 671		4 671
	AKTYWA RAZEM	155 810		155 810

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	53 414		53 414
1.	Kapitał podstawowy	50		50
2.	Kapitał zapasowy	46 191		46 191
3.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	7 173		7 173
	ZOBOWIĄZANIA	102 396		102 396
4.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 139		13 139
5.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych długoterminowe	45 300		45 300
6.	Pożyczki długoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	39 000		39 000
7.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	655		655
8.	Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	4 064		4 064
9.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	238		238
	PASYWA RAZEM	155 810		155 810

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

33. Port Praski Hotel Sp. z o.o.

Działalność Spółki koncentruje się na realizacji inwestycji na terenie Portu Praskiego związanych z jego rewitalizacją i zabudową, lecz na razie jest to początek działalności – faza projektowa. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie nie podlegało badaniu przez firmę audytorską. W związku z tym, że zaawansowanie budowy i procesu sprzedaży jest jeszcze niewielki to nie wprowadzono korekty wartości nakładów na inwestycje.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski Hotel Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Wartości niematerialne i prawne	2		2
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	8 608		8 608
3.	Należności krótkoterminowe	335		335
4.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	288		288
	AKTYWA RAZEM	9 233		9 233

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	4 398		4 398
1.	Kapitał podstawowy	4 544		4 544
2.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(32)		(32)
3.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(114)		(114)
	ZOBOWIĄZANIA	4 835		4 835
4.	Rezerwy na zobowiązania - cz. krótkoterminowa	(12)		(12)
5.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	738		738
6.	Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	4 041		4 041
7.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	68		68
	PASYWA RAZEM	9 233		9 233

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

34. Port Praski Education Sp. z o.o.

Działalność Spółki koncentruje się na realizacji inwestycji na terenie Portu Praskiego związanych z jego rewitalizacją i zabudową, lecz na razie jest to początek działalności – faza projektowa. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie nie podlegało badaniu przez firmę audytorską. W związku z tym, że zaawansowanie budowy i procesu sprzedaży jest jeszcze niewielki to nie wprowadzono korekty wartości nakładów na inwestycje.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski Education Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Nieruchomości inwestycyjne	3 542		3 542
2.	Należności krótkoterminowe	2		2
3.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17		17
	AKTYWA RAZEM	3 561		3 561

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	3 550		3 550
1.	Kapitał podstawowy	3 585		3 585
2.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(35)		(35)
	ZOBOWIĄZANIA	11		11
3.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	1		1
4.	Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	10		10
	PASYWA RAZEM	3 561		3 561

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

35. Port Praski Doki Sp. z o.o.

Działalność Spółki koncentruje się na realizacji inwestycji na terenie Portu Praskiego związanych z jego rewitalizacją i zabudową, lecz na razie jest to początek działalności – faza projektowa. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie nie podlegało badaniu przez firmę audytorską. W związku z tym, że zaawansowanie budowy i procesu sprzedaży jest jeszcze niewielki to nie wprowadzono korekty wartości nakładów na inwestycje.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski Doki Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Nieruchomości inwestycyjne	34 990		34 990
2.	Należności krótkoterminowe	14		14
3.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33		33
	AKTYWA RAZEM	35 037		35 037

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	34 973		34 973
1.	Kapitał podstawowy	35 183		35 183
2.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(1)		(1)
3.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(209)		(209)
	ZOBOWIĄZANIA	64		64
4.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	8		8
5.	Pożyczki krótkoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	55		55
6.	Odsetki od pożyczek krótkoterminowych (jednostki zależne i w spółzależne)	1		1
	PASYWA RAZEM	35 037		35 037

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

36. Port Praski Doki II Sp. z o.o.

Działalność Spółki koncentruje się na realizacji inwestycji na terenie Portu Praskiego związanych z jego rewitalizacją i zabudową, lecz na razie jest to początek działalności – faza projektowa. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie nie podlegało badaniu przez firmę audytorską. W związku z tym, że zaawansowanie budowy i procesu sprzedaży jest jeszcze niewielki to nie wprowadzono korekty wartości nakładów na inwestycje.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski Doki II Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Nieruchomości inwestycyjne	37 480		37 480
2.	Należności krótkoterminowe	1		1
3.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	59		59
	AKTYWA RAZEM	37 540		37 540

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	37 482		37 482
1.	Kapitał podstawowy	37 699		37 699
2.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(217)		(217)
	ZOBOWIĄZANIA	58		58
3.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	1		1
4.	Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	55		55
5.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2		2
	PASYWA RAZEM	37 540		37 540

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

37. Port Praski Media Park Sp. z o.o.

Działalność Spółki koncentruje się na realizacji inwestycji na terenie Portu Praskiego związanych z jego rewitalizacją i zabudową, lecz na razie jest to początek działalności – faza projektowa. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie nie podlegało badaniu przez firmę audytorską. W związku z tym, że zaawansowanie budowy i procesu sprzedaży jest jeszcze niewielki to nie wprowadzono korekty wartości nakładów na inwestycje.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski Media Park Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Nieruchomości inwestycyjne	28 827		28 827
2.	Należności krótkoterminowe	2		2
3.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	60		60
	AKTYWA RAZEM	28 889		28 889

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	28 873		28 873
1.	Kapitał podstawowy	29 040		29 040
2.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(1)		(1)
3.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(166)		(166)
	ZOBOWIĄZANIA	16		16
4.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	1		1
5.	Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	15		15
	PASYWA RAZEM	28 889		28 889

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

38. Port Praski City Sp. z o.o.

Działalność Spółki koncentruje się na realizacji inwestycji na terenie Portu Praskiego związanych z jego rewitalizacją i zabudową, lecz na razie jest to początek działalności – faza projektowa. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie nie podlegało badaniu przez firmę audytorską. W związku z tym, że zaawansowanie budowy i procesu sprzedaży jest jeszcze niewielki to nie wprowadzono korekty wartości nakładów na inwestycje.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski City Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Nieruchomości inwestycyjne	14 563		14 563
2.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46		46
	AKTYWA RAZEM	14 609		14 609

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	14 593		14 593
1.	Kapitał podstawowy	14 685		14 685
2.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(1)		(1)
3.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(91)		(91)
	ZOBOWIĄZANIA	16		16
4.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	1		1
5.	Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	15		15
	PASYWA RAZEM	14 609		14 609

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

39. Port Praski II Sp. z o.o.

Działalność Spółki koncentruje się na realizacji inwestycji na terenie Portu Praskiego związanych z jego rewitalizacją i zabudową, lecz na razie jest to początek działalności – faza projektowa. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie nie podlegało badaniu przez firmę audytorską. W związku z tym, że zaawansowanie budowy i procesu sprzedaży jest jeszcze niewielki to nie wprowadzano korekty wartości nakładów na inwestycje.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski II Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Nieruchomości inwestycyjne	1 996		1 996
2.	Zapasy	61 918		61 918
3.	Należności krótkoterminowe	7 059		7 059
4.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	868		868
5.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	1		1
	AKTYWA RAZEM	71 842		71 842

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	50 276		50 276
1.	Kapitał podstawowy	10 891		10 891
2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	39 938		39 938
3.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(65)		(65)
4.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(488)		(488)
	ZOBOWIĄZANIA	21 566		21 566
5.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych długoterminowe	11 500		11 500
6.	Rezerwy na zobowiązania - cz. krótkoterminowa	1 125		1 125
7.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	1 887		1 887
8.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy	485		485
10.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6 569		6 569
	PASYWA RAZEM	71 842		71 842

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

40. Port Praski Medical Center Sp. z o.o.

Działalność Spółki koncentruje się na realizacji inwestycji na terenie Portu Praskiego związanych z jego rewitalizacją i zabudową, lecz na razie jest to początek działalności – faza projektowa. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie nie podlegało badaniu przez firmę audytorską. W związku z tym, że zaawansowanie budowy i procesu sprzedaży jest jeszcze niewielki to nie wprowadzono korekty wartości nakładów na inwestycje.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski Medical Center Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Nieruchomości inwestycyjne	9 982		9 982
2.	Należności krótkoterminowe	9		9
3.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	74		74
	AKTYWA RAZEM	10 065		10 065

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	10 039		10 039
1.	Kapitał podstawowy	10 078		10 078
2.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(39)		(39)
	ZOBOWIĄZANIA	26		26
3.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	14		14
4.	Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	10		10
5.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2		2
	PASYWA RAZEM	10 065		10 065

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

41. Port Praski City II Sp. z o.o.

Działalność Spółki koncentruje się na realizacji inwestycji na terenie Portu Praskiego związanych z jego rewitalizacją i zabudową, lecz na razie jest to początek działalności – faza projektowa. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie nie podlegało badaniu przez firmę audytorską. W związku z tym, że zaawansowanie budowy i procesu sprzedaży jest jeszcze niewielki to nie wprowadzano korekty wartości nakładów na inwestycje.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski City II Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Nieruchomości inwestycyjne	84 730		84 730
2.	Należności krótkoterminowe	11		11
3.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	594		594
	AKTYWA RAZEM	85 335		85 335

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	84 880		84 880
1.	Kapitał podstawowy	5		5
2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	85 317		85 317
3.	Zyski (straty) zatrzymane - z poprzednich okresów	(1)		(1)
4.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(441)		(441)
	ZOBOWIĄZANIA	455		455
5.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	440		440
6.	Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	15		15
	PASYWA RAZEM	85 335		85 335

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

42. Port Praski City III Sp. z o.o.

Działalność Spółki koncentruje się na realizacji inwestycji na terenie Portu Praskiego związanych z jego rewitalizacją i zabudową, lecz na razie jest to początek działalności – faza projektowa. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie nie podlegało badaniu przez firmę audytorską. W związku z tym, że zaawansowanie budowy i procesu sprzedaży jest jeszcze niewielki to nie wprowadzano korekty wartości nakładów na inwestycje.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski City III Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Nieruchomości inwestycyjne	28 560		28 560
2.	Należności krótkoterminowe	3		3
3.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	268		268
	AKTYWA RAZEM	28 831		28 831

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	28 663		28 663
1.	Kapitał podstawowy	5		5
2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	28 823		28 823
3.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(165)		(165)
	ZOBOWIĄZANIA	168		168
4.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	158		158
5.	Pożyczki krótkoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	10		10
	PASYWA RAZEM	28 831		28 831

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

43. Port Praski City IV Sp. z o.o.

Spółka znajduje się w początkowej fazie prowadzenia działalności, praktycznie bez majątku.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski City IV Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Należności krótkoterminowe	1		1
2.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5		5
	AKTYWA RAZEM	6		6

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	(5)		(5)
1.	Kapitał podstawowy	5		5
2.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(10)		(10)
	ZOBOWIĄZANIA	11		11
3.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	1		1
4.	Pożyczki krótkoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	10		10
	PASYWA RAZEM	6		6

Źródło: dane otrzymane od jednostki.

44. Port Praski Office Park Sp. z o.o.

Działalność Spółki koncentruje się na realizacji inwestycji na terenie Portu Praskiego związanych z jego rewitalizacją i zabudową, lecz na razie jest to początek działalności – faza projektowa. Podstawą wyceny było jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdanie nie podlegało badaniu przez firmę audytorską. W związku z tym, że zaawansowanie budowy i procesu sprzedaży jest jeszcze niewielki to nie wprowadzono korekty wartości nakładów na inwestycje.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Port Praski Office Park Sp. z o.o. za 2017 rok (w tys. zł)

L.p.	AKTYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
1.	Nieruchomości inwestycyjne	30 340		30 340
2.	Aktyw o z tytułu odroczonego podatku dochodowego i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	1		1
3.	Należności krótkoterminowe	12		12
4.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	819		819
5.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (czynne)	4		4
	AKTYWA RAZEM	31 176		31 176

L.p.	PASYWA	PRZED KOREKTAMI	KOREKTY	PO KOREKTACH
	KAPITAŁY WŁASNE	30 964		30 964
1.	Kapitał podstawowy	5		5
2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	31 153		31 153
3.	Zysk (strata) netto - za bieżący okres	(194)		(194)
	ZOBOWIĄZANIA	212		212
4.	Rezerwy na zobowiązania - cz. krótkoterminowa	1		1
5.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	201		201
6.	Pożyczki krótkoterminowe (jednostki zależne i w spółzależne)	10		10
	PASYWA RAZEM	31 176		31 176

Źródło: dane otrzymane od jednostki.



Tomasz Nowak
Numer ewidencyjny 7465

przeprowadzający wycenę w imieniu:

DGA Audyt Sp. z o.o.

ul. Towarowa 37

61-896 Poznań

Spółka wpisana na listę firm audytorskich

prowadzoną przez KRBR pod numerem ewidencyjnym 380.