

Informacja o Bionanopark sp. z o.o.

na potrzeby wyceny Spółki Bionanopark sp. z o.o. niezbędnej dla określenia wartości udziałów na potrzeby zamiany udziałów na udziały w innej spółce

1. Historia przedsiębiorstwa.

Pomysł powstania Łódzkiego Regionalnego Parku Naukowo – Technologicznego (pierwotna nazwa Spółki) powstał przed 2000 r. Inicjatorem założenia parku naukowo – technologicznego w regionie łódzkim była Politechnika Łódzka. Park ten miał pełnić funkcję ośrodka wspierania innowacji, w którym jednocześnie nastąpiłoby wykorzystanie potencjału kadry łódzkich uczelni, stwarzając jednocześnie warunki środowisku naukowemu umożliwiające doprowadzenie do postępu ekonomicznego w regionie.

Bionanopark sp. z o.o. powstał w 2003 roku i jest parkiem naukowo – technologicznym, który wspiera przedsiębiorców m.in. w ramach prowadzonego Inkubatora Technologicznego.

Spółka wpisana została do Rejestru Przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia pod numerem 0000187053. Siedziba Spółki mieści się w Łodzi przy ul. Dubois 114/116.

Bionanopark sp. z o.o. jest Spółką z większościowym udziałem Miasta Łodzi. Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki wynosi 53.559.000 zł i dzieli się na 53.559 udziałów po 1.000 zł każdy.

Struktura udziałów jest następująca

- | | |
|---------------------------------------|--|
| ➤ Miasto Łódź posiada | - 36.642 udziały tj. 68,41%, tj. 36.642.000 zł, |
| ➤ Województwo Łódzkie, | - 15.850 udziałów tj. 29,59%, tj. 15.850.000 zł, |
| ➤ Politechnika Łódzka, | - 1.007 udziałów tj. 1,88%, tj. 1.007.000 zł, |
| ➤ ŁRH Zjazdowa S.A., | - 40 udziałów tj. 0,07%, tj. 40.000 zł, |
| ➤ Łódzka Izba Przemysłowo – Handlowa. | - 20 udziałów tj. 0,04%, tj. 20.000 zł. |

Projekt pn. „BioNanoPark” został zrealizowany przy wsparciu środków unijnych i zakończył się w 2015 r. Wartość Projektu wyniosła 181 mln zł, zaś przekazane wsparcie stanowiło kwotę 120,7 mln zł. Wkład własny Spółki (Beneficjenta) wyniósł 21,3 mln zł.

Zgodnie z podpisaną z PARP umową kwota wsparcia winna zostać wytransferowana do przedsiębiorców w okresie max. 20 lat – tj. okres na który podpisując umowę, Spółka złożyła zobowiązanie prowadzenia działalności. Trwałość projektu rozpoczęła się z początkiem stycznia 2016 r.

2. Oferowane produkty i usługi.

Zakres działalności Bionanopark sp. z o.o. obejmuje m.in. stymulację rozwoju przemysłu zaawansowanych technologii, tworzenie właściwej infrastruktury, świadczenie wsparcia doradczego i inwestycyjnego na rzecz tworzenia, rozwoju oraz promowania podmiotów gospodarczych wykorzystujących nowoczesne technologie, zwłaszcza małych i średnich przedsiębiorstw oraz pozyskiwania wsparcia finansowego ze środków publicznych w celu wspierania niezależnego prowadzenia badań.

Bionanopark sp. z o.o. głównie skupia swoją działalność na:

- a) świadczeniu usług laboratoryjnych w ramach następujących laboratoriów:
 - Medycyny Spersonalizowanej i Laboratorium Biotechnologiczne,
 - Symulacji Molekularnej,

- Biosensorów i Elektroniki Organicznej,
- Autentykacji Produktów,
- Biofizyki Molekularnej i Nanostrukturalnej, Laboratorium Badań Strukturalnych i Nanometrów,
- Biotechnologii Przemysłowej,

b) najmu powierzchni oraz Inkubatora, w tym:

- pomieszczeń biurowych oraz modułów biurowo – laboratoryjnych (m. in. przedsiębiorcom objętym programem inkubacji),
- sal konferencyjnych najemcom inkubatora oraz klientom zewnętrznym.

3. Informacje o członkach zarządu.

Marek Cieślak – Prezes Zarządu.

Dr Katarzyna Eger – Wiceprezes Zarządu

Prof. dr hab. inż. Sławomir Wiak – Członek Zarządu

4. Główne aktywa oraz zobowiązania.

Zgodnie bilansem Spółki na 31.12.2020 r.

a) Suma bilansowa na koniec 2020 r. wyniosła 66 129 677,14 zł.

b) Głównym składnikiem aktywów Spółki jest majątek trwały – 61.261.418,95 zł.

c) Rzeczowy majątek trwały Bionanopark sp. z o.o. – 50.653.364,05 zł.

Spółka jest właścicielem nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych, w tym trzy działki (numer 8/26, 8/27 i 8/37) stanowią działki zabudowane trzema budynkami (A, B i C). Budynek A i B połączony jest z budynkiem C zewnętrznym zadaszonym łącznikiem. Łączna powierzchnia tych działek wynosi 6,68 ha, zaś łączna powierzchnia użytkowa zlokalizowanych na nich 3 budynków wynosi 12.149,70 m².

Ponadto Spółka jest właścicielem garażu wielopoziomowy na 150 miejsc postojowych (7 kondygnacji) o powierzchni użytkowej – 4.778,81 m² oraz dysponuje:

- terenem utwardzonym: parkingi zewnętrzne, drogi dojazdowe, ciągi komunikacyjne kołowe i piesze o pow. około 12 000 m²;
- terenem zielonym zadrzewionym - trawniki o pow. około 15 800 m²;
- terenem zielonym zadrzewionym - teren parkowy o pow. około 15 700 m².
- terenami inwestycyjnymi przeznaczonymi na sprzedaż lub dzierżawę o powierzchni ok. 3,87 ha.

Tabela poniżej przedstawia ilości i wartości rzeczowego majątku trwałego w podziale na poszczególne grupy środków trwałych wraz ze wskazaniem ich wartości początkowej oraz aktualnej według stanu na koniec 2020 r.

LP	ILOŚĆ POZYCJI W EWIDENCJI ŚRODKÓW TRWAŁYCH	NAZWA GRUPY ŚRODKÓW TRWAŁYCH	WARTOŚĆ BILANSOWA BRUTTO	WARTOŚĆ BILANSOWA NETTO
1	1	GRUNTY	3 198 969,38	3 198 969,38
2	17	BUDYNKI I BUDOWLE	57 986 202,31	46 919 215,23
3	341	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZyny	20 358 766,97	345 568,24
4	1	ŚRODKI TRANSPORTU	430,89	152,97
5	1213	INNE	71 465 191,52	182 258,23

SU MA	1573		153 009 561,07	50 646 164,05
LP	IŁOŚĆ POZYCJI W EWIDENCJI ŚRODKÓW TRWAŁYCH	PODZIAŁ ŚRODKÓW NA ZAMORTYZOWANIE I NIEZAMORTYZOWANE	WARTOŚĆ BILANSOWA BRUTTO	WARTOŚĆ BILANSOWA NETTO
1	1438	ZAMORTYZOWANE	90 533 764,23	0,00
2	135	NIEZAMORTYZOWANE	62 475 796,84	50 646 164,05
SU MA	1573		153 009 561,07	50 46 164,05

Majątek trwały Spółki posiada obciążenia w postaci:

- Hipoteki w wysokości 35 mln zł,
- Zastawu rejestrowego w wysokości 112,5 tys. zł.

d) Bionanopark sp. z o.o. posiada następujące spółki zależne:

- **„Międzynarodowe Centrum Materiałów Biopochodnych” sp. z o.o. (ICRI-BioM) - dawniej „Bionanoplus” sp. z o.o.** - 100% udziałów Bionanopark sp. z o.o. (w wys. 5.000 zł). Strata Spółki za 2020 r. wynosi 4.713,15 zł,
- **Łódzki Fundusz Poręczeń Kredytowych sp. z o.o.** – 100% udziałów Bionanopark sp. z o.o. (w wys. 10.410.233 zł). Spółka wniesiona aportem przez Miasto Łódź w dniu 18.12.2017 r. Na koniec 2020 r. łączna strata ŁFPK sp. z o.o. z lat ubiegłych oraz z roku 2020 wyniosła 417.243,54 zł (w tym za 2020 r. 116.000,24 zł).

e) Majątek obrotowy w wysokości 4 867 258,19 zł.

f) Główną pozycję majątku obrotowego stanowią inwestycje krótkoterminowe w wysokości 4.183.126,51 zł.

g) Należności krótkoterminowe w wysokości 472 272,78 zł.

Wartość należności pomniejszonych o odpisy aktualizacyjne dotyczące należności trudno ściągalnych, dochodzonych na drodze sądowej stanowiły wartość 322.389,7 zł – mniejsze o 60,3%, tj.: o 488.967,37 w stosunku do roku 2019 (811.357,07 zł).

h) Kapitał własny 29.517.903,12 zł, przy czym:

- kapitał zakładowy – 53.559.000 zł – wyższy o 10.000.000 zł (podwyższenie kapitału zakładowego w 2020 r.)
- strata roku bieżącego – 6.903.826,68 zł,
- straty z lat ubiegłych – 17.138.624,64 zł – niepokryte przez Wspólników straty z roku 2018 oraz 2019 (brak zgody Wspólników na pokrycie strat).

i) Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – 36 611 774,02 zł, przy czym głównie dotyczą one rozliczeń międzyokresowych w wysokości 34.300.420,51 zł – w głównej mierze rozliczana w czasie dotacja unijna na sfinansowanie środków trwałych zakupionych w ramach projektu BioNanoPark pomniejszona o wartość amortyzacji w części w jakiej te środki trwale zostały sfinansowane ze środków unijnych.

Pozycja bilansowa „zobowiązania i rezerwy na zobowiązania” nie uwzględnia prawdopodobnych roszczeń wymagalnych wierzycieli oraz zabezpieczenia roszczeń niewymagalnych.

5. Wyniki Spółki

a) Przychody ogółem Spółki w 2020 r. wynoszą 7.252.195,59 zł, przy czym przychody ze sprzedaży własnej stanowiły kwotę 3.142.891,82 zł.

- b) Koszty działalności operacyjnej w 2020 r. wynoszą 13 291 809,21 zł
- c) Ujemny wynik finansowy Spółki za 2020 r. wyniósł 6.903.826,68 zł.
- d) Płynność Spółki zachowana dzięki dopłatom Wspólników.

p. o. D Y R E K T O R A
Biura Nadzoru Właścicielskiego

Ewa Mereć