

**GRUPA KAPITAŁOWA ORION INVESTMENT S.A.
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

Sporządzone
za okres od dnia 01.01.2017 roku do dnia 31.12.2017 roku



Kraków, 15.03.2018 r

SPIS TREŚCI

| | |
|---|----|
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31.12.2017 AKTYWA | 3 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31.12.2017 PASYWA | 4 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES OD 01.01.2017. DO 31.12.2017 ..5 | |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES OD 01.01.2017. DO 31.12.2017 | 7 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW ZA OKRES OD 01.01.2017. DO 31.12.2017 (METODA POŚREDNIA) | 9 |
| NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | |
| NOTA 1. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE GRUPY KAPITAŁOWEJ | 11 |
| NOTA 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SKŁADU OSOBOWEGO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ | 12 |
| NOTA 3. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 14 |
| NOTA 4. INWESTYCJE W INNE JEDNOSTKI | 14 |
| NOTA 5. FORMAT ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ | 14 |
| NOTA 6. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI | 15 |
| NOTA 7. KOREKTY WYNIKAJĄCE Z ZASTRZEŻEŃ W OPINII PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH | 15 |
| NOTA 8. KOREKTA BŁĘDU LAT UBIEGŁYCH | 15 |
| NOTA 9. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI I METODY OBLICZENIOWE | 15 |
| NOTA 10. SZACUNKI ZARZĄDU | 24 |
| NOTA 11. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH | 25 |
| NOTA 12. INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH | 25 |
| NOTA 13. EFEKT ZASTOSOWANIA NOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI I ZMIAN POLITYKI RACHUNKOWOŚCI | 30 |
| NOTA 14. WARTOŚĆ FIRMY | 30 |
| NOTA 15. POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE | 30 |
| NOTA 16. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE | 31 |
| NOTA 17. ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH | 33 |
| NOTA 18. ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH INWESTYCYJNYCH | 33 |
| NOTA 19. AKTYWA Z TYTUŁU ODROTCZONE PODATKU DOCHODOWEGO | 33 |
| NOTA 20. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE | 34 |
| NOTA 21. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE | 34 |
| NOTA 22. INWESTYCJE W UDZIAŁY I AKCJE | 34 |
| NOTA 23. ZAPASY | 35 |
| NOTA 24. POŻYCZKI UDZIELONE | 35 |
| NOTA 25. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE | 36 |
| NOTA 26. NALEŻNOŚCI POZOSTAŁE | 36 |
| NOTA 27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY | 36 |
| NOTA 28. POZOSTAŁE AKTYWA KRÓTKOTERMINOWE | 37 |
| NOTA 29. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY | 37 |
| NOTA 30. FUNDUSZE SOCJALNE | 37 |
| NOTA 31. KAPITAŁ | 38 |
| NOTA 32. POZOSTAŁE KAPITAŁY | 40 |
| NOTA 33. REZERWA Z TYTUŁU ODROTCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO | 40 |
| NOTA 34. REZERWY DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH | 40 |
| NOTA 35. POZOSTAŁE REZERWY DŁUGOTERMINOWE | 40 |
| NOTA 36. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK | 41 |
| NOTA 37. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE | 42 |

| | | |
|----------|---|----|
| NOTA 38. | ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO | 42 |
| NOTA 39. | POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE | 40 |
| NOTA 40. | ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG | 40 |
| NOTA 41. | WIEKOWANIE ZOBOWIĄZAŃ KRÓTKOTERMINOWYCH | 43 |
| NOTA 42. | POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE | 43 |
| NOTA 43. | REZERWY KRÓTKOTERMINOWE..... | 44 |
| NOTA 44. | ZOBOWIĄZANIA BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z AKTYWAMI KLASYFIKOWANYMI, JAKO PRZEZNACZONE DO ZBYCIA..... | 44 |
| NOTA 45. | ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE | 45 |
| NOTA 46. | SPRAWY SĄDOWE | 45 |
| NOTA 47. | ROZLICZENIA PODATKOWE | 45 |
| NOTA 48. | RYZYKO ZWIĄZANE Z POSIADANIEM STATUSU ZAKŁADU PRACY CHRONIONEJ | 45 |
| NOTA 49. | PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW | 45 |
| NOTA 50. | POZOSTAŁE PRZYCHODY | 46 |
| NOTA 51. | KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | 46 |
| NOTA 52. | KOSZTY AMORTYZACJI..... | 46 |
| NOTA 53. | KOSZTY USŁUG OBCYCH | 46 |
| NOTA 54. | KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH | 47 |
| NOTA 55. | POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE | 47 |
| NOTA 56. | POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE | 47 |
| NOTA 57. | POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE | 48 |
| NOTA 58. | PRZYCHODY FINANSOWE | 48 |
| NOTA 59. | KOSZTY FINANSOWE | 49 |
| NOTA 60. | OBCIĄŻENIE PODATKIEM DOCHODOWYM | 49 |
| NOTA 61. | PROPONOWANY PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) ZA ROK OBROTOWY | 49 |
| NOTA 62. | WYPŁATA DYWIDENDY..... | 49 |
| NOTA 63. | DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA | 49 |
| NOTA 64. | ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ..... | 49 |
| NOTA 65. | CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM | 50 |
| NOTA 66. | INSTRUMENTY FINANSOWE..... | 52 |
| NOTA 67. | ZABEZPIECZENIA INNE..... | 52 |
| NOTA 68. | ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM | 52 |
| NOTA 69. | PONIESIONE ORAZ PLANOWANE NAKŁADY INWESTYCYJNE..... | 53 |
| NOTA 70. | OPIS PROGRAMU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH..... | 53 |
| NOTA 71. | TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI | 54 |
| NOTA 72. | ISTOTNE SPRAWY SPORNE PRZECIWKO SPÓŁCE..... | 58 |
| NOTA 73. | ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ | 58 |
| NOTA 74. | WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA | 59 |
| NOTA 75. | PO DACIE BILANSOWEJ | 59 |

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31.12.2016 ROKU;
31.12.2017 ROKU;**

| AKTYWA | 31-12-2017 | 31-12-2016 |
|---|----------------------|----------------------|
| Aktywa trwałe | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 1 050 786,08 | 1 192 676,37 |
| Nieruchomości inwestycyjne | | |
| Aktywa niematerialne | | |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 46 615,87 | 160 004,00 |
| Aktywa finansowe | | |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane metodą praw własności | | |
| Inwestycje w udziały i akcje | 80 750,04 | 89 724,12 |
| Aktywa finansowe utrzymane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży | | |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności | 30 555,56 | 192 500,00 |
| Razem aktywa finansowe | 111 305,60 | 282 224,12 |
| Razem aktywa trwałe | 1 208 707,55 | 1 634 904,49 |
| | | |
| Aktywa obrotowe | | |
| Zapasy | 61 144 256,61 | 66 260 245,56 |
| Aktywa finansowe | | |
| Należności handlowe oraz pozostałe należności | 12 737 276,82 | 11 569 480,11 |
| Należności z tytułu podatku bieżącego | 224 486,26 | 838 473,42 |
| Aktywa finansowe utrzymane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży | | |
| Aktywa finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy | | |
| Pozostałe aktywa | 163 630,17 | 681 002,33 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 1 381 927,54 | 8 115 410,67 |
| Udziały akcje własne | 100 315,23 | 267 230,93 |
| Razem aktywa finansowe | 14 607 636,02 | 21 471 597,46 |
| Razem aktywa obrotowe | 75 751 892,63 | 87 731 843,02 |

Kraków, 15.03.2018

.....
Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik

.....
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

.....
Główna Księgowa – Agata Góra

| | 31-12-2017 | 31-12-2016 |
|---|----------------------|----------------------|
| KAPITAŁ WŁASNY | | |
| Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej | 36 822 028,32 | 33 253 407,62 |
| Kapitały przypadające na udziały niekontrolujące | | |
| Razem kapitały własne | 36 822 028,32 | 33 253 407,62 |
| ZOBOWIĄZANIA | | |
| Zobowiązanie długoterminowe | | |
| Zobowiązania finansowe | | |
| Kredyty i pożyczki | 6 123 119,60 | 25 165 021,13 |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe | 8 574 135,65 | 18 041 015,56 |
| Razem zobowiązania finansowe | 14 697 255,25 | 43 206 036,69 |
| Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 2 429 242,56 | 2 219 804,76 |
| Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia | | |
| Razem zobowiązania długoterminowe | 17 126 497,81 | 45 425 841,45 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | |
| Zobowiązania finansowe | | |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 13 343 345,76 | 3 065 480,97 |
| Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego | 683 417,50 | 2 080 736,73 |
| Kredyty i pożyczki | 7 332 948,70 | 86 911,64 |
| Zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia | | |
| Pozostałe zobowiązania finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy | | |
| Razem zobowiązania finansowe | 21 359 711,96 | 5 233 129,34 |
| Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia | 1 652 362,08 | 5 454 369,10 |
| Razem zobowiązania krótkoterminowe | 23 012 074,04 | 10 687 498,44 |
| Razem zobowiązania | 40 138 571,85 | 56 113 339,89 |
| RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY | 76 960 600,17 | 89 366 747,51 |

Kraków, 15.03.2018

.....
Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik

.....
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

.....
Główna Księgowa – Agata Góra

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKU LUB STRATY I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES
OD DNIA 1.01.2016 ROKU DO DNIA 31.12.2016 ROKU; OD DNIA 1.01.2017 DO DNIA 31.12.2017 ROKU**

| SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 01.01-31.12 2017 | 01.01-31.12.2016 |
|---|-----------------------------|-------------------------|
| Działalność kontynuowana | | |
| Przychody | 28 787 062,57 | 25 662 371,94 |
| Przychody ze sprzedaży | 28 787 062,57 | 25 662 371,94 |
| Pozostałe przychody | | |
| Koszty działalności operacyjnej | 18 549 199,16 | 19 445 766,55 |
| Amortyzacja | 166 807,90 | 195 717,76 |
| Zużycie materiałów i surowców | 956 509,28 | 22 410 062,23 |
| Usługi obce | 7 497 063,64 | 200 502,85 |
| Koszty świadczeń pracowniczych | 124 069,72 | 115 369,23 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 1 353 020,69 | 1 929 534,62 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 4 206 286,13 | 7 544 393,11 |
| zmiana stanu produktów | 4 245 441,80 | - 12 949 813,25 |
| Koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn. | | |
| Zysk (strata) ze sprzedaży | 10 237 863,40 | 6 216 605,38 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 116 812,38 | 198 930,04 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 66 332,18 | 147 816,72 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 10 288 343,60 | 6 267 718,70 |
| Przychody finansowe | 37 304,63 | 84 850,54 |
| Koszty finansowe | 1 371 366,87 | 272 292,00 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 8 954 281,36 | 6 080 277,24 |
| Podatek dochodowy | 1 577 190,37 | 1 013 813,40 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 7 377 090,99 | 5 066 463,84 |
| Działalność zaniechana | | |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | | |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej | 7 377 090,99 | 5 066 463,84 |
| Inne całkowite dochody | - | - |
| Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży | - | - |
| Rachunkowość zabezpieczeń | - | - |
| Skutki aktualizacji majątku trwałego | - | - |
| Zyski i straty aktuarialne | - | - |
| Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów | - | - |
| Inne całkowite dochody netto | - | - |

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Całkowite dochody ogółem | 7 377 090,99 | 5 066 463,84 |
| Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję) | 6,82 | 4,68 |
| Z działalności kontynuowanej | 6,82 | 4,68 |
| Zwykły | 6,82 | 4,68 |
| Rozwodniony | 6,82 | 4,68 |
| Z działalności zaniechanej | - | - |
| Zwykły | - | - |
| Rozwodniony | - | - |
| Zysk/strata netto przypadające: | | |
| akcjonariuszom jednostki dominującej | 7 377 090,99 | 5 066 463,84 |
| udziały niedające kontroli | - | - |

Kraków, 15.03.2018

.....
Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik

.....
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

.....
Główna Księgowa – Agata Góra

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ
ZA OKRES OD DNIA 01.01.2017 ROKU DO 31.12.2017 ROKU**

Sprawozdanie ze zmian w kapitałach

| | Kapitał podstawowy | Akcje własne | Kapitał zapasowy | Pozostałe kapitały rezerwowe | Niepodzielony wynik z lat ubiegłych | Wynik finansowy za rok obrotowy | Odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego | Razem |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---|----------------------|
| Nota | 31 | | 32 | 32 | | | | |
| Na dzień 1 stycznia 2017 roku | 10 823 120,00 | - 267 230,93 | 15 719 140,51 | 1 900 684,77 | 4 810 462,34 | | | 32 986 176,69 |
| Zmiany polityki (zasad) rachunkowości | | | | | | | | |
| Na dzień 1 stycznia 2017 roku przekształcone | 10 823 120,00 | - 267 230,93 | 15 719 140,51 | 1 900 684,77 | 4 810 462,34 | | | 32 986 176,69 |
| Całkowite dochody: | | | | | | | | |
| Zysk (strata) netto | | | 2 630 893,51 | | - 4 597 938,16 | 7 377 090,99 | | 5 410 046,34 |
| Inne całkowite dochody | | | | | | | | |
| Skup akcji własnych | | | | | | | | |
| Skutki wyceny akcji własnych | | 166 915,70 | | | - 166 915,70 | | | |
| Rezerwa na skup akcji własnych | | | | | | | | |
| Skutki aktualizacji majątku trwałego | | | | | | | | |
| Zyski i straty aktuarialne | | | | | | | | |
| Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów | | | | | | | | |
| Transakcje z właścicielami: | | | | | | | | |
| Emisja akcji | | | | | | | | |
| Koszt emisji akcji | | | | | | | | |
| Wypłata dywidendy z akcji własnych | | | 3 073,65 | | - 3 073,65 | | | - |
| Wypłata dywidendy | | | | | - 1 674 509,95 | | | - 1 674 509,95 |
| Na dzień 31 grudnia 2017 roku | 10 823 120,00 | - 100 315,23 | 18 353 107,67 | 1 900 684,77 | - 1 631 975,12 | 7 377 090,99 | | 36 822 028,31 |

| | Kapitał podstawowy | Akcje własne | Kapitał zapasowy | Pozostałe kapitały rezerwowe | Niepodzielony wynik z lat ubiegłych | Wynik finansowy za rok obrotowy | Odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego | Razem |
|---|--------------------|--------------|------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---|---------------|
| Nota | 31 | | 32 | 32 | | | | |
| Na dzień 1 stycznia 2016 roku | 10 823 120,00 | - 151 990,54 | 12 584 042,94 | 1 900 684,77 | - 69 294,62 | | | 25 086 562,55 |
| Zmiany polityki (zasad) rachunkowości | | | | | | | | - |
| Na dzień 1 stycznia 2016 roku przekształcone | 10 823 120,00 | - 151 990,54 | 12 584 042,94 | 1 900 684,77 | - 69 294,62 | | | 25 086 562,55 |
| Całkowite dochody: | | | | | | | | - |
| Zysk (strata) netto | | - 119 008,09 | 3 135 097,57 | | 1 873 453,62 | 5 066 463,84 | | 9 956 006,94 |
| Inne całkowite dochody | | | | | | | | - |
| Skup akcji własnych | | | | | | | | |
| Skutki wyceny akcji własnych | | | | | | | | |
| Rezerwa na skup akcji własnych | | | | | | | | |
| Skutki aktualizacji majątku trwałego | | | | | | | | |
| Zyski i straty aktuarialne | | | | | | | | |
| Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów | | | | | | | | |
| Transakcje z właścicielami: | | | | | | | | |
| Emisja akcji | | | | | | | | |
| Koszt emisji akcji | | | | | | | | |
| Wyplata dywidendy z akcji własnych | | 3 767,70 | | | - 3 767,70 | | | |
| Wyplata dywidendy | | | | | - 2 056 392,80 | | - 2 056 392,80 | |
| Na dzień 31 grudnia 2016 roku | 10 823 120,00 | - 267 230,93 | 15 719 140,51 | 1 900 684,77 | - 256 001,50 | 5 066 463,84 | | 33 253 407,62 |

Kraków, 15.03.2018

.....
Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik

.....
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

.....
Główna Księgowa – Agata Góra

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES OD 1.01.2016 ROKU DO 31.12.2016 ROKU; OD DNIA 1.01.2017 DO DNIA 31.12.2017 ROKU; (METODA POŚREDNIA)

| SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 01.01-31.12 2017 | 01.01-31.12.2016 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| Zysk (strata) brutto | 8 954 281,36 | 6 080 277,24 |
| Korekty razem | - 165 951,19 | - 23 540 724,22 |
| Zyski (straty) mniejszości | | |
| Amortyzacja | 166 807,90 | 195 717,76 |
| (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | | |
| Odsetki otrzymane | 834 866,24 | - 64 916,17 |
| Dywidendy otrzymane | | |
| (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej | 8 974,07 | -7 945,56 |
| Zmiana stanu rezerw | 209 437,80 | 262 933,46 |
| Zmiana stanu zapasów | 4 614 488,95 | -19 139 622,61 |
| Zmiana stanu należności | 211 188,22 | -7374567,79 |
| Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek, kredytów oraz podatku bieżącego | -2 515 637,13 | 739 044,28 |
| Zmiana stanu zobowiązań z tytułu rozrachunków publiczno prawnych z wyjątkiem podatku dochodowego | 1 397 319,23 | -350 315,03 |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | -3 516 206,10 | 3212760,84 |
| Inne korekty - aktualizacja wyceny | | |
| Podatek dochodowy | -1 577 190,37 | -1 013 813,40 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej razem | 8 788 330,17 | - 17 460 446,97 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| Wpływy | 273 082,63 | 531 203,15 |
| Sprzedaż wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 0,00 | 8 130,00 |
| Sprzedaż inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne | | |
| Sprzedaż inwestycji w udziały, akcje oraz wspólne przedsięwzięcia | | |
| Odsetki otrzymane | 0,00 | 6 336,28 |
| Dywidendy otrzymane | | |
| Spłata udzielonych pożyczek | 273 082,63 | 516 736,87 |
| Inne wpływy inwestycyjne | | |
| Wydatki | 14 146,67 | 168 802,37 |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 14 146,67 | 23 302,37 |
| Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne | | |
| Nabycie inwestycji w udziały, akcje oraz wspólne przedsięwzięcia | | |
| Udzielenie pożyczek | 0,00 | 145 500,00 |
| Inne wydatki inwestycyjne | | |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej razem | 258 935,96 | 362 400,78 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| Wpływy | 7 945 000,00 | 37 268 593,58 |
| Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | | |
| Kredyty i pożyczki zaciągnięte | 7 945 000,00 | 29 268 593,58 |
| Emisja obligacji | 0,00 | 8 000 000,00 |
| Wydatki | 23 725 749,26 | 17 335 956,23 |
| Płatności z tytułu kosztów emisji akcji | | |
| Nabycie akcji /udziałów własnych | | |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli, w tym zaległe | 1 674 509,95 | 2 052 625,10 |
| Spłaty kredytów i pożyczek | 19 741 971,12 | 13 995 123,40 |

| | | |
|---|------------------------|----------------------|
| Wykup weksli | | |
| Z tytułu innych zobowiązań finansowych | | |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | 88 185,07 | 85 026,73 |
| Odsetki zapłacone | 2 221 083,12 | 1 203 181,00 |
| Inne wydatki finansowe | | |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej razem | - 15 780 749,26 | 19 932 637,35 |
| Przepływy pieniężne netto, razem | - 6 733 483,13 | 2 834 591,16 |
| Środki pieniężne na początek okresu | 8 115 410,67 | 5 280 819,51 |
| Wpływ zmian kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych | | |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 1 381 927,54 | 8 115 410,67 |

Kraków, 15.03.2018

.....
Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik

.....
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

.....
Główna Księgowa – Agata Góra

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

NOTA 1. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej ORION INVESTMENT S.A. jest Spółka ORION INVESTMENT S.A., która została utworzona dnia 29 listopada 2007 roku. Jednostka dominująca jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000296656, jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 240787244 oraz numer NIP 6443367754. Siedziba Jednostki dominującej mieści się w Krakowie przy ul. Przemysłowej 13.

Czas trwania Grupy Kapitałowej jest nieograniczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności są:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

W skład Grupy Kapitałowej ORION INVESTMENT S.A. wchodzi następujące podmioty:

| | |
|---|------------------------|
| ORION INVESTMENT S.A. | - jednostka dominująca |
| INF ORION Inwestycje sp. z o.o. sp. komandytowo – akcyjna | - jednostka zależna, |
| INF ORION Inwestycje sp. z o.o. | - jednostka zależna, |
| INF ORION Inwestycje sp. z o.o. BIS sp. komandytowo – akcyjna | - jednostka zależna, |
| Orion Ogrody Sp. z o.o. | - jednostka zależna, |
| Orion Zacisze Sp. z o.o. | - jednostka zależna, |
| Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | - jednostka zależna, |
| Orion Lipowa Sp. z o. o. | - jednostka zależna, |
| Orion Ogrody 3 Sp. z o.o. | - jednostka zależna |

Spółka dominująca Orion Investment S.A sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe uwzględniając dane finansowe jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną.

Jednostką dominującą najwyższego szczebla w Grupie jest Spółka Orion Investment S.A.

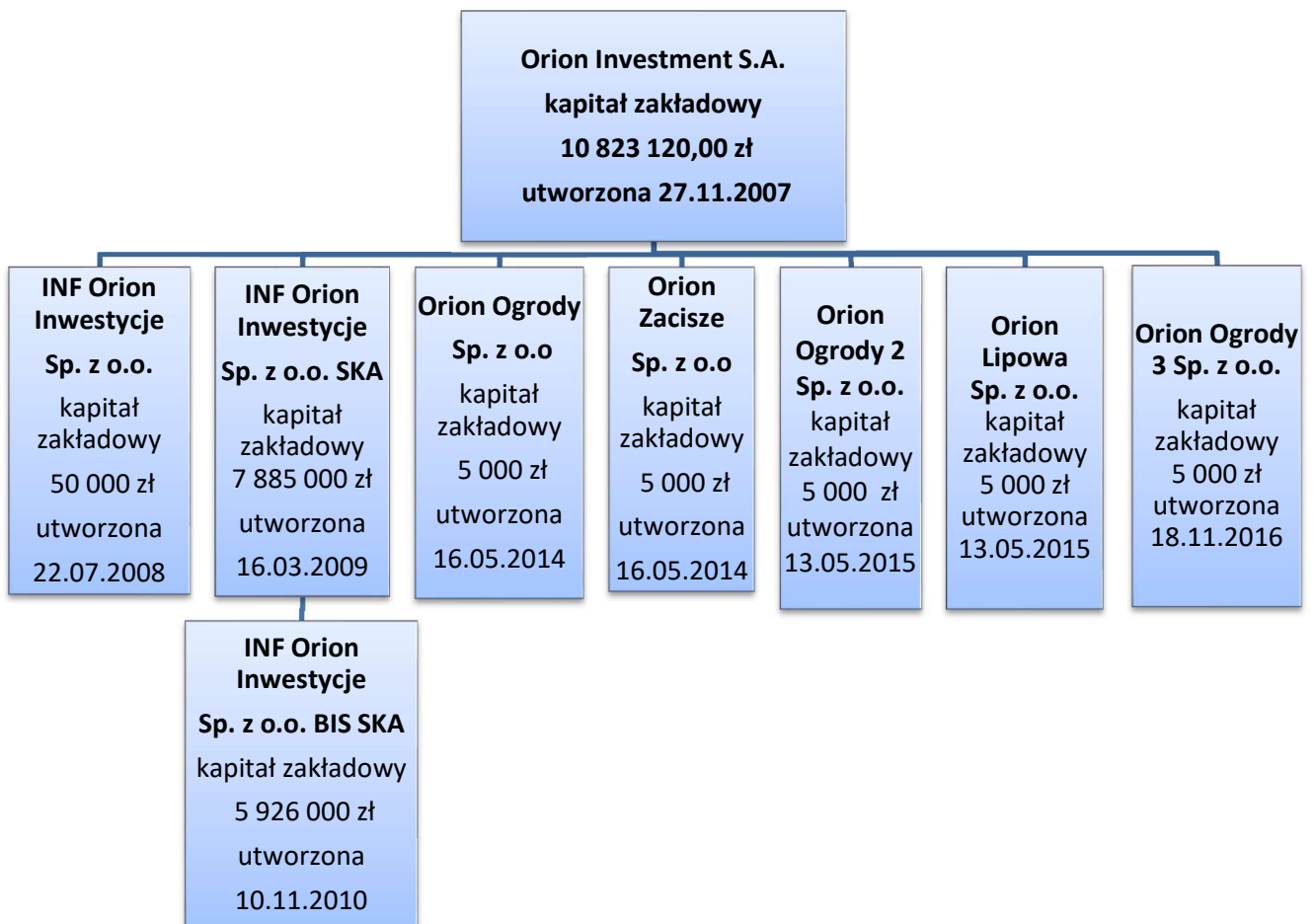
Grupa specjalizuje się przede wszystkim w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym i jednorodzinym. Inwestycje realizowane są w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które generują duży i stabilny popyt na produkt o wysokim potencjale rentowności i dużych walorach funkcjonalnych. Istotną cechą realizowanych projektów jest estetyka zagospodarowania terenów wspólnych. Lokalizacja każdej inwestycji spełnia również warunek dostępu do komunikacji miejskiej, jak też zaplecza edukacyjnego, medycznego, kulturalnego czy handlowego. Grupa specjalizuje się w realizacjach osiedli, których wielkość to kilkaset mieszkań w jednej lokalizacji. Są to mieszkania o metrażach od ok. 32 do ok. 60 mkw.

Inwestycje realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych pod własnym nadzorem w trybie generalnego wykonawstwa przy udziale podmiotów zewnętrznych, co daje Grupie jako generalnemu wykonawcy pełną kontrolę nad procesem inwestycyjnym, gwarancję wysokiej jakości zastosowanych materiałów i

właściwego ich wbudowania, zdolność do szybkiego reagowania na oczekiwane przez rynek zmiany produktu i pozwala racjonalnie ograniczyć koszty realizacji.

Grupa analizuje zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz gruntowych i starannie dobiera grunty dla nowych inwestycji. Grunty te dysponują właściwymi parametrami planistycznymi dla realizacji, które gwarantują uzyskanie godziwego poziomu rentowności przy zachowaniu bezpieczeństwa płynności sprzedaży i realizacji.

Schemat organizacyjny Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A



NOTA 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SKŁADU OSOBOWEGO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

W skład Zarządu Jednostki dominującej na dzień 31.12.2017 roku wchodził:

Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik,
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

W skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2017 roku wchodził:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Waldemar Gębuś,
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej – Jacek Marszałik,
Członek Rady Nadzorczej – Sławomir Jarosz,
Członek Rady Nadzorczej – Piotr Marszałik,
Członek Rady Nadzorczej – Andrzej Kurowski,
Członek Rady Nadzorczej – Wojciech Chodorowski

Na dzień zatwierdzenia do publikacji i podpisania niniejszego sprawozdania finansowego skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

Informacje o akcjonariacie

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Pan Tadeusz Marszałik jest głównym akcjonariuszem Emitenta i obecnie posiada 622 957 akcji, stanowiących 58% udział w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do analogicznej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Drugim istotnym akcjonariuszem jest Pan Waldemar Gębuś – Przewodniczący Rady Nadzorczej, który jest w posiadaniu 18% kapitału zakładowego, czyli 195 257 sztuk akcji dających prawo do wykonywania takiej samej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Trzecim ujawnionym akcjonariuszem jest Pan Piotr Marszałik Członek Rady Nadzorczej, który jest w posiadaniu 7% kapitału zakładowego, czyli 80 462 akcji, uprawniających do wykonania takiej samej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Udział pozostałych akcjonariuszy w kapitale zakładowym emitenta wynosi 16,8 %.

Struktura akcjonariatu Spółki na dzień opublikowania niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

| Lp. | Wyszczególnienie | Ilość posiadanych akcji / udziałów | Wartość nominalna | Kapitał podstawowy | Udział w kapitale podstawowym na koniec okresu |
|-----|-------------------------|------------------------------------|-------------------|----------------------|--|
| 1. | Tadeusz Marszałik | 622 957 | 10 | 6 229 570 | 58% |
| 2. | Waldemar Gębuś | 195 257 | 10 | 1 952 570 | 18% |
| 3. | Marszałik Piotr | 80 462 | 10 | 804 620 | 7% |
| 4. | Akcje własne | 1 983 | 10 | 1 9830 | 0,2% |
| 5. | Pozostali Akcjonariusze | 181 653,00 | 10 | 1 816 530,00 | 16,8% |
| | Razem | 1 082 312,00 | | 10 823 120,00 | 100,0% |

Zarząd Spółki dominującej w Grupie Kapitałowej Orion Investment S.A. mając na celu zabezpieczenie interesów Emitenta i akcjonariuszy postanowił na podstawie uchwały 18/06/2014 z dnia 25 czerwca 2014, o realizacji programu skupu akcji własnych.

W opinii Zarządu skup akcji własnych pozwoli urealnić rynkową wycenę akcji oraz zwiększy płynność rynku dla inwestorów Emitenta.

Liczba akcji nabywanych nie będzie większa niż 32 312 akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 323 120 zł. Zarząd szacuje, że zapłata za nabywane akcje nie będzie wyższa niż 2 000 000 zł

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent nabyła 1 983 akcje własnych o łącznej wartości 99 315,23 zł.

NOTA 3. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Jednostka dominująca ORION INVESTMENT S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniające wymogi Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej obejmującą:

- 1) sprawozdania finansowe jednostek powiązanych
- 2) wszelkie korekty i wyłączenia dokonywane podczas konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dotyczące wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów);
- 3) konsolidacji kapitałów

• ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 15 marca 2018 roku.

Sprawozdanie finansowe nie może zostać zmienione po zatwierdzeniu do publikacji.

NOTA 4. INWESTYCJE W INNE JEDNOSTKI

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa Kapitałowa posiadała 15 960 akcji zwykłych spółki ABS Investment S.A. oraz 17 316 akcji Spółki Beskidzkie Biuro Consultingowe S.A.

Spółki te notowane są na Rynku NewConnect.

NOTA 5. FORMAT ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ

PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej (IFRIC),

FORMAT SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Zarówno walutą funkcjonalną jak i prezentacyjną niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty, a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w polskich złotych (zł).

OKRES OBJĘTY SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM I DANymi PORÓWNYWALNYMI DLA PREZENTOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na ten sam dzień bilansowy i za ten sam rok obrotowy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej ORION INVESTMENT S.A. Jednostki zależne objęte konsolidacją sporządziły sprawozdania finansowe na ten sam dzień bilansowy, co jednostka dominująca. Rok obrotowy wszystkich spółek zależnych objętych konsolidacją został zakończony 31 grudnia 2017 roku. Dane porównywalne były zweryfikowane przez biegłego rewidenta.

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym. Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym.

NOTA 6. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR/MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSR/MSSF oraz prowadzoną przez Grupę Kapitałową działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę Kapitałową zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSR/MSSF, które weszły w życie, a standardami MSR/MSSF zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

NOTA 7. KOREKTY WYNIKAJĄCE Z ZASTRZEŻEŃ W OPINII PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W opinii biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok kończący się dnia 31.12.2017 roku oraz za lata poprzednie nie wystąpiły zastrzeżenia, które powodowałyby konieczność dokonania korekt w przedstawionym sprawozdaniu finansowym oraz w prezentowanych danych porównywalnych.

NOTA 8. KOREKTA BŁĘDU LAT UBIEGŁYCH

W sprawozdaniu za rok zakończony 31.12.2017 nie dokonano korekty błędu z lat ubiegłych.

NOTA 9. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI I METODY OBLICZENIOWE

Z początkiem 2011 roku jednostka dominująca wprowadziła zmiany w stosowanych zasadach rachunkowości w stosunku do zasad zastosowanych przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok kończący się dnia 31.12.2012. Zmiany te polegały na przyjęciu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF), jako zasad rachunkowości stosowanych przez Spółkę. Poniżej ujęto jednolity opis zasad rachunkowości.

STATUS ZATWIERDZENIA STANDARDÓW W UE

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSR/MSSF oraz prowadzoną przez Grupę Kapitałową działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę Kapitałową zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSR/MSSF, które weszły w życie, a standardami MSR/MSSF zatwierdzonymi przez UE.

1.1 NOWE I ZMIENIONE REGULACJE MSSF

Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały zatwierdzone i opublikowane przez Unię Europejską i weszły w życie od 1 stycznia 2017 roku.

➤ **MSSF 9 Instrumenty finansowe – obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018**

Zmiany dotyczą następujących obszarów:

Klasyfikacja i wycena – wprowadzenie trzech kategorii klasyfikacji instrumentów dłużnych: wg zamortyzowanego kosztu, wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wartości godziwej przez wynik finansowy. Dokonano zmiany wyceny instrumentów kapitałowych ograniczając możliwości wyceny według kosztu historycznego;

Oczekiwane straty kredytowe – wprowadzenie nowego modelu ujmowania utraty wartości (ECL). Odpisy z utraty wartości mają być ujmowane na podstawie oczekiwanych strat kredytowych w całym czasie istnienia instrumentu zamiast okresu kolejnych 12 miesięcy;

Testy na efektywność zabezpieczeń i prawo do stosowania rachunkowości zabezpieczeń – MSSF 9 zastępuje precyzyjnie określony przedział efektywności (80-125%) wymogiem występowania ekonomicznej relacji pomiędzy pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym oraz wymogiem, by współczynnik zabezpieczenia był taki sam, jaki jednostka faktycznie stosuje dla celów zarządzania ryzykiem. Nieefektywne zabezpieczenia będą nadal wykazywane w wyniku finansowym.

Pozycje zabezpieczane – nowe wymogi umożliwiają wyznaczanie pozycji zabezpieczanych w odniesieniu do pewnych ekonomicznie racjonalnych strategii zabezpieczania, których MSR 39 obecnie zabrania.

Instrumenty zabezpieczające – złagodzenie niektórych instrumentów zabezpieczających wymienionych w MSR 39. Standard zezwala na ujęcie wartości czasowej zakupionych opcji oraz na zastosowanie nie pochodnych instrumentów finansowych, jako instrumentów zabezpieczających;

Zmiana wartości godziwej zobowiązania finansowego wynikająca ze zmian ryzyka kredytowego tego zobowiązania prezentowana będzie, co do zasady, w pozostałych całkowitych dochodach.

➤ **MSSF 15 Przychody z umów z klientami – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.**

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

Zmiany dotyczą następujących obszarów:

Przeniesienie kontroli – ujmowanie przychodu dopiero, gdy klient uzyska kontrolę nad towarem lub usługą. Zmiana doprecyzowuje definicję przejęcia kontroli. Wprowadzenie wytycznych pozwalających na ustalenie zasadności rozkładania przychodu w czasie lub ujmowania jednorazowo;

Zmienne wynagrodzenie – zmiana uwzględnia zmienne wynagrodzenie w cenie towarów lub usług ze względu np. na wystąpienie kary czy premii od wyników;

Alokacja ceny transakcyjnej w oparciu o odpowiednią jednostkową cenę sprzedaży – wprowadzenie obowiązku alokacji zapłaty za poszczególne towary lub usługi w przypadku ich sprzedaży w ramach jednej umowy;

Licencje – wprowadzenie obowiązku ustalania przez jednostki, na jaki okres czasu jest przenoszona licencja oraz doprecyzowanie wyliczenia przychodu w przypadku przeniesienia licencji w przedziale czasowym jak i jednorazowo w określonym momencie;

Wartość pieniądza w czasie – korekta ceny transakcyjnej o wartość pieniądza w czasie. Jednostka może nie wyliczać zmiany wartości pieniądza w czasie pod warunkiem, jeśli od otrzymania towaru lub usługi do momentu realizacji płatności nie mija więcej niż rok;

Koszty pozyskania kontraktu – wprowadzenie warunków, które określają czy dany koszt pozyskania kontraktu może podlegać kapitalizacji i może być amortyzowany równoległe do ujmowania przychodów;

Ujawnienia – wprowadzenie obowiązku ujawnienia informacji ilościowych jak i jakościowych dotyczących subiektywnych osądów i ich zmian dot. ujęcia przychodów.

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku:

Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską.

- MSSF 14 Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczone – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze.

- MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 – nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu, jako operacyjnego lub finansowego.

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku.

MSSF 17 wprowadza jednolite zasady ujmowania i wyceny umów ubezpieczenia i reasekuracji według ich wartości bieżącej. MSSF 17 wymaga, aby umowy ubezpieczenia były ujmowane w oparciu o bieżące szacunki i założenia, które odzwierciedlają oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne oraz niepewności z nimi związane. Przychody z tytułu umowy ubezpieczenia (umowna marża) są rozpoznawane wraz ze świadczeniem usługi objętej umową ubezpieczenia przez okres objęty ubezpieczeniem. Zmiany w szacunkach dotyczących przyszłych przepływów pomiędzy datami bilansowymi ujmowane są w sprawozdaniu z wyniku lub jako korekta oczekiwanej marży umownej w zależności od charakteru zmiany oraz przyczyny jej wystąpienia. Jednostka ma wybór w jaki sposób rozpoznawać niektóre zmiany w stopie dyskontowej: w sprawozdaniu z wyniku lub w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za dany okres.

- Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – odroczenia stosowania na czas nieokreślony. Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku.

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.

- Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku.

Zmiana ma na celu podniesienie, jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:

- uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się, jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
- ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

- Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany doprecyzowują, w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji. Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania:

- transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
- transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
- zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.

- Zmiany dotyczące MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany mają na celu usunięcie z rachunków zysków i strat jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe, przypadków niedopasowania księgowego.

Zgodnie z tymi zmianami dopuszczalne są następujące rozwiązania:

- stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z rozpoznawaniem w całkowitych dochodach a nie rachunku zysków i strat, zmian wynikających z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe zamiast MSR 39 Instrumenty finansowe dla wszystkich jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe (tzn. „overlay approach”),
 - tymczasowego (do 2021 roku) wyłączenia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe dla jednostek, których działalność jest głównie związana z działalnością ubezpieczeniową i stosowania w tym okresie MSR 39 Instrumenty finansowe (tzn. „deferral approach”).
- KIMSF nr 22 Transakcje w walucie obcej – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowe transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w walucie obcej. Interpretacja dotyczy transakcji w walucie obcej, wówczas, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktywo lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywo, koszt lub przychód.

- Zmiany dotyczące MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany mają na celu doprecyzowanie zasady przeniesienia aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana dotyczy paragrafu 57, w którym stwierdzono, że przeniesienie aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych następuje wyłącznie wówczas, gdy występują dowody na zmianę sposobu ich użytkowania. Lista sytuacji zawarta w paragrafach 57(a)–(d) została określona jako lista otwarta podczas, gdy aktualna lista jest listą zamkniętą.

- Poprawki do MSSF (2014–2016) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku/po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiana MSR 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy
Poprawka dotyczy eliminacji krótkoterminowych zwolnień przewidzianych w par. E3–E7 MSSF 1, ponieważ dotyczyły one minionych okresów sprawozdawczych i spełniły już swoje zadanie. Zwolnienia te umożliwiały jednostkom stosującym MSSF po raz pierwszy skorzystanie z tych samych ujawnień, jakie przysługiwały jednostkom stosującym je od dawna w odniesieniu do:

- Ujawniania pewnych danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych, wymaganych wskutek wprowadzenia poprawek do MSSF 7
- Przedstawienie danych porównawczych do ujawnień wymaganych do MSR 19, dotyczących wrażliwości zobowiązań z tytułu zdefiniowanych świadczeń na założenia aktuarialne
- Retrospektywnego zastosowania wymogów dotyczących jednostek inwestycyjnych, zawartych w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27.

- Zmiana MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach

Poprawka precyzuje zakres MSSF 12 wskazując, że wymogi ujawniania informacji zawarte w tym standardzie, z wyjątkiem wymogów par. B10–B16, dotyczą udziałów klasyfikowanych, jako przeznaczone do sprzedaży, przeznaczone do podziału między właścicieli lub jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5. Poprawka powstała w związku z niejasnościami dotyczącymi wzajemnego oddziaływania wymogów ujawniania informacji zawartych w MSSF 5 i MSSF 12.

- Zmiany MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach W poprawce doprecyzowano, że decyzja dotycząca wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy (a nie metoda praw własności), którą mogą podjąć organizacje typu venture capital lub inne kwalifikujące się jednostki (np. fundusze wzajemne, fundusze powiernicze) podejmowana jest indywidualnie dla każdej inwestycji w chwili jej początkowego ujęcia. Poprawka dotyczy także możliwości wyboru metody wyceny jednostki inwestycyjnej, będącej podmiotem stowarzyszonym lub wspólnym przedsięwzięciem jednostki niebędącej jednostką inwestycyjną – może ona zachować wycenę w wartości godziwej wykorzystywaną przez ten podmiot, stosując jednocześnie metodę praw własności.

- KIMSF 23 Niepewność interpretacji dotyczących podatku dochodowego – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku.

Interpretacja wyjaśnia jak odzwierciedlić w sprawozdaniu finansowym niepewność związaną z ujmowaniem podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy sytuacji, gdy ujęcie danej transakcji lub okoliczności w prawie podatkowym jest niejasne lub sytuacji, gdy jednostka nie jest pewna czy organy podatkowe zaakceptują podejście jednostki lub jej interpretację prawa podatkowego.

Według szacunków Zarządu, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, gdyby Grupa zdecydowała się na zastosowanie powyższych zasad do prezentowanego okresu sprawozdawczego.

JEDNOLITY OPIS ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wartości niematerialne są ujmowane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych, które mogą być powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Wartość amortyzacji wartości niematerialnych odnosi się w sprawozdanie z całkowitych dochodów do pozycji „Amortyzacja”.

ŚRODKI TRWAŁE

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdadnego do używania lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o odpisy umorzeniowe oraz ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, takie jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli jest jednak możliwe wykazanie, że poniesione nakłady spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową tego środka trwałego (tzw. ulepszenie).

W momencie likwidacji lub sprzedaży środków trwałych, zyski lub straty wynikające z tego faktu ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jako różnica między przychodami netto ze zbycia, (jeśli takie były) a wartością bilansową tej pozycji.

Dla środków trwałych sfinansowanych z dotacji, kwota odpowiadająca wartości początkowej tych środków trwałych w części sfinansowanej z dotacji wykazywana jest w rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczana w czasie, jako dotacja równoległe z odpisami amortyzacyjnymi tych środków.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji jest zgodny z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych (z wyjątkiem różnic kursowych niebędących korektą płaconych odsetek), pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

INWESTYCJE

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonej o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz z tytułu utraty wartości. Okres, metoda amortyzacji oraz odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnej podlegają weryfikacji wg takich samych zasad jak środki trwałe. Nieruchomości umarza się metodą liniową.

Przyjęta stawka amortyzacji uwzględnia okres ekonomicznej użyteczności danej nieruchomości inwestycyjnej. Okresy ekonomicznej użyteczności kształtują się na tym samym poziomie, co dla nieruchomości wykazywanych w grupie rzeczowych aktywów trwałych. Wartość amortyzacji nieruchomości inwestycyjnych odnosi się w sprawozdaniach z całkowitych dochodów do pozycji „Amortyzacja”.

Zyski i straty powstające z tytułu zbycia nieruchomości inwestycyjnej są ustalane w kwocie różnicy między wpływami netto ze sprzedaży i wartością bilansową składnika aktywów na dzień zbycia i są prezentowane odpowiednio w pozycjach „pozostałe przychody operacyjne” lub „pozostałe koszty operacyjne” w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano likwidacji lub sprzedaży.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Wartości niematerialne inwestycyjne

Wartości niematerialne inwestycyjne wycenia się analogicznie jak nieruchomości inwestycyjne i prezentuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej po pomniejszeniu o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości. Do wartości niematerialnych inwestycyjnych zalicza się prawa wieczystego użytkowania gruntu.

Amortyzację inwestycji w sprawozdaniu z całkowitych dochodów odnosi się do pozycji „Amortyzacja”.

AKTYWA FINANSOWE

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Następnie instrumenty finansowe są zaliczane do jednej z następujących czterech kategorii i ujmowane w następujący sposób:

- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, kategoria ta obejmuje dwie podkategorie: aktywa przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe przeznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów zalicza się do tej kategorii, jeżeli został nabyty przede wszystkim w celu sprzedaży w krótkim terminie lub jeżeli został zaliczony do tej kategorii przez Zarząd. Instrumenty pochodne również zalicza się do „przeznaczonych do obrotu”, o ile nie zostały przeznaczone na zabezpieczenia. Aktywa z tej kategorii zalicza się do aktywów obrotowych, jeżeli są przeznaczone do obrotu lub ich realizacji oczekuje się w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat.
- Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej,
- Pożyczki są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej,
- Należności krótkoterminowe wykazywane są według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności,
- Należności długoterminowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Oszacowanie odpisów na należności wątpliwe następuje na podstawie analizy danych historycznych dotyczących ściągłości należności bądź na podstawie struktur wiekowych sald należności, a także na podstawie informacji z działu prawnego o należnościach skierowanych na drogę sądową (upadłości, likwidacje, układy i skierowane do sądu w celu uzyskania nakazu zapłaty).

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartości lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

- *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży* są wyceniane według wartości godziwej, a niezrealizowane zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.
- *Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych* kategoria ta obejmuje środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych oraz wszystkie depozyty i krótkoterminowe papiery wartościowe z terminem zapadalności do trzech miesięcy. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych wyceniane są według wartości nominalnej.

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych. Dla wszystkich aktywów finansowych przeprowadza się test na utratę wartości na dzień bilansowy.

LEASING

Leasing jest klasyfikowany, jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z faktu bycia właścicielem na leasingobiorcę. Wszystkie pozostałe rodzaje leasingu są traktowane, jako leasing operacyjny.

Jednostka jest stroną umów leasingowych, na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy, których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach, jako środek trwały według niższej z dwóch wartości (i) wartości godziwej lub (ii) wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, którego dotyczą.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu są amortyzowane w ciągu okresu na jaki została zawarta umowa leasingowa.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są, jako koszty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przez okres obowiązywania umowy.

ZAPASY

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: (i) ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, (ii) ceny sprzedaży netto. Rozchód zapasów wyceniany jest w następujący sposób:

- materiały i towary – do ustalenia wartości rozchodu stosuje się pierwsze weszło – pierwsze wyszło (FIFO).
- produkty gotowe i produkty w toku - według kosztów bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji, ustalonej przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. Do ustalenia wartości rozchodu stosuje się metodę szczegółowej identyfikacji.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Wyceny bilansowej poszczególnych rodzajów zapasów dokonuje się wg cen nabycia, nie wyższych jednak niż ceny sprzedaży netto możliwych do osiągnięcia na dzień bilansowy.

Odpisów z tytułu utraty wartości dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w podziale na rodzaje zapasów. Wartość dokonanych odpisów zalicza się do kosztów rodzajowych zużycia materiałów.

Zapasy towarów, materiałów i produktów gotowych obejmowane są odpisem aktualizującym według następujących zasad:

- produkty i towary zalegające ponad 1 rok – 100% wartości bilansowej,
- produkty i towary wolno-rotujące – według indywidualnej oceny ceny możliwej do uzyskania na dzień bilansowy.

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Jednostka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, w celu zachowania zasady współmierności kosztów i przychodów. Czynne rozliczenia międzyokresowe wyceniane są w wartości nabycia na moment początkowej wyceny, zaś na dzień bilansowy wartość nabycia korygowana jest o część odpisanego kosztu lub przychodu przypadającego na miniony okres.

W ramach biernych rozliczeń międzyokresowych, Grupa Kapitałowa rozpoznaje:

a) prezentowaną w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych”

- rezerwy na urlopy,
- rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe,
- rezerwy na nagrody (w tym jubileuszowe) i premie, wypłacane w następnych okresach.

b) prezentowaną w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług”

- rezerwę na koszty dotyczące danego okresu, do których faktury nie zostały jeszcze otrzymane,
- rezerwę na inne koszty.

Grupa Kapitałowa dokonuje rozliczeń międzyokresowych przychodów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów wycenia się w wartości nominalnej.

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie jednostki dominującej i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

W przypadku wykupu własnych akcji, kwota zapłaty za akcje obciąża kapitał własny i jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji akcji własnych.

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych pochodzi z przeszacowania gruntów i budynków. W przypadku zbycia przeszacowanych gruntów lub zabudowań, efektywnie zrealizowana część kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny związana z danym składnikiem majątku przenoszona jest bezpośrednio do zysków zatrzymanych.

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny inwestycji powstaje w wyniku przeszacowania aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. W przypadku sprzedaży przeszacowanego składnika aktywów finansowych efektywnie zrealizowana część kapitału rezerwowego powiązana z tym składnikiem jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Wypracowane zyski w latach ubiegłych mogą zwiększać kapitał zapasowy lub pozostałe kapitały rezerwowe zgodnie z uznaniem zgromadzenia akcjonariuszy.

REZERWY

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Grupie Kapitałowej ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków tożsamych ze stratami ekonomicznymi, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI OTRZYMANE

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki. Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych, wartości niematerialnych lub innych dostosowywanych składników aktywów, przez okres budowy, przystosowania i montażu są ujmowane w wartości tych aktywów (z wyjątkiem różnic kursowych niebędących korektą płaconych odsetek), jeśli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy jednostki obejmuje podatek bieżący do zapłaty oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego okresu sprawozdawczego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów przejściowo niepodlegających opodatkowaniu i kosztów przejściowo niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich dodatnich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu odpisu aktualizującego wartość udziałów w jednostkach podporządkowanych nieobjętych konsolidacją, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu w części, w jakiej przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub zobowiązanie spełnione, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące i uchwalone na dzień bilansowy.

Podatek bieżący i odroczony ujmuje się w wynik, z wyjątkiem przypadków dotyczących pozycji ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym. W takiej sytuacji podatek bieżący i

odroczone ujmuje się również odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub w kapitale własnym. Jeżeli podatek bieżący lub odroczone wynika z początkowego rozliczenia połączenia jednostek gospodarczych, efekt podatkowy uwzględnia się w dalszych rozliczeniach tego połączenia

UZNAWANIE PRZYCHODÓW

Przychody ze sprzedaży usług (produktów)

Jeżeli wynik transakcji dotyczącej sprzedaży usług można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji ujmuje się na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy. Wynik transakcji można ocenić w wiarygodny sposób, jeżeli zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Jeżeli w wyniku transakcji dotyczącej sprzedaży usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji ujmuje się tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka gospodarcza spodziewa się odzyskać.

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów

Grupa Kapitałowa rozpoznaje przychody ze sprzedaży towarów i materiałów wówczas, gdy spełnione są następujące warunki:

- jednostka gospodarcza przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towaru,
- jednostka gospodarcza przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami w stopniu, w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec towarów, do których ma się prawo własności, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli,
- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji,
- koszty poniesione, oraz te, które zostaną poniesione przez jednostkę gospodarczą w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

Przychody ujmowane są w wartości godziwej należnej zapłaty.

Odsetki

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się proporcjonalnie do upływu czasu metodą efektywnej stopy procentowej. Gdy należność traci na wartości, Grupa Kapitałowa obniża jej wartość bilansową do poziomu wartości odzyskiwanej, równej oszacowanym przyszłym przepływom pieniężnym zdyskontowanym według pierwotnej efektywnej stopy procentowej instrumentu, a następnie stopniowo rozlicza się kwotę dyskonta w korespondencji z przychodami z tytułu odsetek. Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek, które utraciły wartość, ujmuje się według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Pracownicy mają prawo do odpraw emerytalnych lub rentowych w momencie przechodzenia na emeryturę lub rentę. Odprawy te przysługują pracownikowi spełniającemu warunki uprawniające do renty z tytułu

niezdolności do pracy lub emerytury, którego stosunek pracy ustał w związku z przejściem na rentę lub emeryturę, w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia. Jednostka uznaje koszty z tytułu odpraw emerytalnych i rentowych na bazie memoriałowej. Zgodnie z MSR 19 i 37, rezerwa na odprawy emerytalne prezentowana jest w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w grupie zobowiązań długo- lub krótkoterminowych, w pozycji „Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych”.

AKTYWA (LUB GRUPY AKTYWÓW DO ZBYCIA) PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Aktywa trwałe (lub grupy do zbycia) są klasyfikowane, jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia, jeżeli ich wartość bilansowa ma zostać odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie.

ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

Przez zobowiązania warunkowe rozumie się:

- a) możliwy obowiązek, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki; lub
- b) obecny obowiązek, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu finansowym, ponieważ:
 - nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązku; lub
 - kwoty obowiązku (zobowiązania) nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie.

Przez aktywa warunkowe rozumie się możliwe składniki aktywów, który powstały na skutek zdarzeń przeszłych oraz których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki.

NOTA 10. SZACUNKI ZARZĄDU

Niektóre informacje podane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oparte są na szacunkach i profesjonalnym osądzie Grupy. Uzyskane w ten sposób wartości często nie będą pokrywać się z rzeczywistymi rezultatami. Szacunki oraz związane z nimi założenia, leżące u ich podstaw, opierają się na doświadczeniu historycznym oraz analizie różnorodnych czynników, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki stanowią podstawę profesjonalnego osądu, co do wartości poszczególnych pozycji, których dotyczą. W niektórych istotnych kwestiach Zarząd opiera się na opiniach niezależnych ekspertów. W związku z charakterem oszacowań i przyjętych założeń dotyczących przyszłości, uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe z definicji mogą nie pokrywać się z faktycznymi rezultatami. Szacunki oraz założenia w nich przyjęte podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeśli dotyczą wyłącznie tego okresu, lub także w okresach kolejnych.

Pośród założeń i oszacowań, które miały największe znaczenie przy wycenie i ujęciu aktywów i pasywów znajdują się:

Ocena umów leasingu

Spółki są stroną umów leasingowych, które zostały uznane albo za leasing operacyjny, albo za leasing finansowy. Przy dokonywaniu klasyfikacji Spółki oceniły, czy w ramach umowy na korzystającego zostało przeniesione zasadniczo całe ryzyko i prawie wszystkie korzyści z tytułu użytkowania składnika aktywów.

Wycena rezerw

Rezerwy tworzone są w wiarygodnie oszacowanej wartości. Szacunek ten jest kwotą, jaką zgodnie z racjonalnymi przesłankami spółka zapłaciłaby za wypełnienie obecnego obowiązku na dzień bilansowy lub za przeniesienie go na stronę trzecią na ten dzień. Rzetelny szacunek następuje na drodze osądu dokonanego przez kierownictwo spółki wspomagane dotychczasowymi doświadczeniami dotyczącymi podobnych transakcji. Zdaniem jednostki kwota rezerw odzwierciedla możliwie najdokładniejszy szacunek kwoty wymaganej do spełnienia bieżącego zobowiązania na dzień tworzenia lub weryfikacji z uwzględnieniem ryzyka i niepewności, które są nierozzerwalnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Aktualizacja wartości inwestycji

Na każdy dzień zakończenia kwartału oraz na dzień bilansowy każdego roku obrotowego dokonuje się oceny wartości składników inwestycji w udziały i akcje.

Jeżeli występują dowody wskazujące na możliwość utraty lub przyrostu wartości inwestycji, kwota odpisu jest ustalana, jako różnica pomiędzy wartością bilansową aktywów, a wartością bieżącą tych składników i odnoszona na wynik finansowy w pozycji przychody/koszty z aktualizacji wartości inwestycji.

NOTA 11. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Nie dotyczy.

NOTA 12. INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

Zgodnie z wymogami MSSF 8 „Segmenty operacyjne”, Grupa Kapitałowa zidentyfikowała segmenty w oparciu o wewnętrzne raporty dotyczące tych elementów, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzielaniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe

Segmenty Grupy objęte sprawozdawczością zgodnie z MSSF 8 są, zatem następujące:

1. Segment najem nieruchomości,
2. Segment sprzedaż nieruchomości
3. Zarządzanie nieruchomościami
4. Sprzedaż usług budowlano-montażowych.

Przychody i koszty segmentów określono po dokonaniu wyłączeń konsolidacyjnych.

Ceny wewnętrzne w transakcjach pomiędzy segmentami ustalone są zgodnie ze strategią Jednostki. Strategia ta zakłada stosowanie cen porównywalnych do cen stosowanych na rynku.

Kierownictwo grupy kapitałowej odpowiedzialne za podejmowanie decyzji operacyjnych nie analizuje kwot inwestycji w jednostki stowarzyszone oraz kwot zwiększeń w aktywach trwałych w podziale na segmenty wobec tego informacja ta nie została podana w poniższych tabelach.

Sposoby pomiaru zysku oraz zasady wyceny aktywów i zobowiązań segmentów nie różnią się od zasad przyjętych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów w podziale na segmenty za 2017 rok

| Segment operacyjny | Najem nieruchomości | Sprzedaż nieruchomości | Sprzedaż usług budowlano-montazowych | Sprawowanie zarządu | Razem segmenty | Wyłączenia konsolidacyjne | Po wyłączeniach |
|--|---------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------------|-----------------|
| Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych | 94 700,00 | 23 360 049,62 | 15 611 577,66 | 36 560,00 | 39 102 887,28 | - 10 315 824,71 | 28 787 062,57 |
| w tym działalność zaniechana | - | - | - | - | - | - | - |
| Sprzedaż między segmentami | - | - | - | - | - | - | - |
| Przychody ogółem | 94 700,00 | 23 360 049,62 | 15 611 577,66 | 36 560,00 | 39 102 887,28 | - 10 315 824,71 | 28 787 062,57 |
| w tym działalność zaniechana | - | - | - | - | - | - | - |
| Zysk (strata) segmentu | 57 116,00 | 8 253 463,88 | 783 468,36 | 36 560,00 | 9 130 608,24 | 1 005 658,08 | 10 237 863,40 |
| w tym działalność zaniechana | - | - | - | - | - | - | - |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 57 116,00 | 5 904 281,35 | 3 183 131,09 | 36 560,00 | 9 181 088,44 | 735 194,73 | 10 288 343,60 |
| Przychody finansowe w tym, | - | 37 304,63 | - | - | 7 477 017,11 | - 7 439 712,48 | 37 304,63 |
| Przychody z tyt. odsetek | - | 37 197,59 | - | - | 1 463 825,74 | - 1 426 628,15 | 37 197,59 |
| Koszty finansowe w tym, | 29 322,39 | 4 141 366,11 | - | - | 4 170 688,50 | - 1 477 838,28 | 1 371 366,87 |
| Koszty z tyt. odsetek | 29 322,39 | 4 029 515,49 | - | - | 4 058 837,88 | - 2 748 111,50 | 1 310 726,38 |
| w tym działalność zaniechana | - | - | - | - | - | - | - |
| Zysk (strata) brutto | 27 793,61 | 12 044 452,73 | 378 610,71 | 36 560,00 | 12 487 417,05 | - 3 533 135,69 | 8 954 281,36 |
| Podatek dochodowy | 5 280,79 | 2 910 014,68 | 71 936,03 | 6 946,40 | 2 994 177,90 | - 1 416 987,53 | 1 577 190,37 |
| Zysk (strata) netto | 22 512,82 | 9 134 438,05 | 306 674,68 | 29 613,60 | 9 493 239,15 | - 2 116 148,15 | 7 377 091,00 |
| w tym działalność zaniechana | - | - | - | - | - | - | - |

Sprawozdanie z całkowitych dochodów w podziale na segmenty za 2016 r.

| Segment operacyjny | Najem nieruchomości | Sprzedaż nieruchomości | Sprzedaż usług budowlano-montazowych | Sprawowanie zarządu | Razem segmenty | Wyłączenia konsolidacyjne | Po wyłączeniach |
|--|---------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------------|-----------------|
| Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych | 132 009,75 | 26 729 658,68 | 19 743 566,10 | 58 876,20 | 46 664 110,73 | - 21 001 738,79 | 25 662 371,94 |
| w tym działalność zaniechana | - | - | - | - | - | - | - |
| Sprzedaż między segmentami | - | - | - | - | - | - | - |
| Przychody ogółem | 132 009,75 | 26 729 658,68 | 19 743 566,10 | 58 876,20 | 46 664 110,73 | - 21 001 738,79 | 25 662 371,94 |
| w tym działalność zaniechana | - | - | - | - | - | - | - |
| Zysk (strata) segmentu | 94 425,75 | 7 706 477,66 | 2 969 266,82 | 58 876,20 | 10 829 046,43 | - 4 612 441,05 | 6 216 605,38 |
| w tym działalność zaniechana | - | - | - | - | - | - | - |
| Nieprzypisane koszty całej grupy | - | - | - | - | - | - | 84 645,52 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 94 425,75 | 5 418 631,00 | 3 142 149,82 | 4 907,20 | 8 660 113,77 | - 2 392 395,07 | 6 267 718,70 |
| Przychody finansowe w tym, | - | - | - | - | 4 039 986,57 | - 3 955 136,03 | 84 850,54 |
| Przychody z tyt. odsetek | - | - | - | - | 1 273 724,08 | - 1 212 412,34 | 61 311,74 |
| Koszty finansowe w tym, | 24 581,00 | - | - | - | 2 848 741,21 | - 2 576 449,21 | 272 292,00 |
| Koszty z tyt. odsetek | 24 581,00 | - | - | - | 2 816 934,80 | - 2 548 470,17 | 268 464,63 |
| w tym działalność zaniechana | - | - | - | - | - | - | - |
| Zysk (strata) brutto | 69 844,75 | 5 198 631,00 | 3 142 149,82 | 4 907,20 | 8 415 532,77 | - 2 335 255,53 | 6 080 277,24 |
| Podatek dochodowy | 13 270,50 | 987 739,89 | 515 012,47 | 11 186,48 | 1 527 209,34 | - 513 395,94 | 1 013 813,40 |
| Zysk (strata) netto | 56 574,25 | 4 210 891,11 | 2 627 137,35 | - 6 279,28 | 6 888 323,43 | - 1 821 859,59 | 5 066 463,84 |
| w tym działalność zaniechana | - | - | - | - | - | - | - |

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PODZIALE NA SEGMENTY

| stan na | 31.12.2017 | | | | | | |
|--|------------------------|---------------------------|---|------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Segment operacyjny | najem nieruchomości | sprzedaż nieruchomości | sprzedaż usług budowlano- montażowych | sprawowanie zarządu | Razem segmenty | Wyłączenia | Po wyłączeniach |
| Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień: 31-12-2017 | | | | | | | |
| Aktywa segmentu | 86 216,72 | 74 213 000,00 | 10 927 070,25 | - | 85 226 286,97 | | |
| Nieprzypisane aktywa Jednostki | | | | | 75 409 692,70 | | |
| Aktywa ogółem | | | | - | 160 635 979,67 | - 81 796 644,15 | 76 960 600,17 |
| Pasywa segmentu | 86 216,72 | 74 213 000,00 | 10 927 070,25 | - | 85 226 286,97 | | |
| Nieprzypisane pasywa Jednostki | | | - | | 75 409 692,70 | | |
| Pasywa ogółem | | | | - | 160 635 979,67 | - 81 796 644,15 | 76 960 600,17 |
| Nakłady na środki trwałe i wartości niematerialne | - | - | 11 700,00 | | 11 700,00 | | 11 700,00 |
| Nakłady na nieprzypisane do segmentów środki trwałe i wartości niematerialne | | | | | | | - |
| Nakłady na środki trwałe i wartości niematerialne ogółem | - | - | 11 700,00 | | 11 700,00 | | 11 700,00 |
| Amortyzacja segmentu | 32 546,00 | 13 264,00 | 47 337,38 | - | 93 147,38 | | |
| Amortyzacja nieprzypisanych aktywów grupy | | | - | | 99 714,36 | | |
| Amortyzacja ogółem | | | | - | 192 861,74 | - | 192 861,74 |
| Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja | - | - | - | | | - | - |

stan na

31.12.2016

| Segment operacyjny | Najem nieruchomości | Sprzedaż nieruchomości | Sprzedaż usług budowlano-montażowych | Sprawowanie zarządu | Razem segmenty | Wyłączenia konsolidacyjne | Po wyłączeniach |
|--|---------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------------|-----------------|
| Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień: 31-12-2016 | | | | | | | |
| Aktywa segmentu | 1 133 725,00 | 74 213 000,00 | 5 697 253,00 | | 81 043 978,00 | | |
| Nieprzypisane aktywa Jednostki | | | | | 84 243 431,45 | | |
| Aktywa ogółem | | | | | 165 287 409,45 | - 75 920 661,94 | 89 366 747,51 |
| Pasywa segmentu | 1 133 725,00 | 74 213 000,00 | 5 697 253,00 | | 81 043 978,00 | | |
| Nieprzypisane pasywa Jednostki | | | | | 84 243 431,45 | | |
| Pasywa ogółem | | | | | 165 287 409,45 | - 75 920 661,94 | 89 366 747,51 |
| Nakłady na środki trwałe i wartości niematerialne | | | 23 302,00 | | 23 302,00 | | 23 302,00 |
| Nakłady na nieprzypisane do segmentów środki trwałe i wartości niematerialne | | | | | | | |
| Nakłady na środki trwałe i wartości niematerialne ogółem | | | 23 302,00 | | 23 302,00 | | 23 302,00 |
| Amortyzacja segmentu | 32 546,00 | 15 158,40 | 48 299,00 | | 96 003,40 | | |
| Amortyzacja nieprzypisanych aktywów grupy | | | | | 99 714,36 | | |
| Amortyzacja ogółem | | | | | 195 717,76 | | 195 717,76 |
| Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja | | | | | | | |

INFORMACJE GEOGRAFICZNE

Grupa kapitałowa działa w kraju, będącym krajem jej siedziby. Działalność Grupy w całości dotyczy terytorium kraju, w związku, z czym nie prezentuje się segmentów geograficznych

INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH KLIENTÓW

Osoby fizyczne.

NOTA 13. EFEKT ZASTOSOWANIA NOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI I ZMIAN POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

EFEKT ZASTOSOWANIA MSSF 1

Dniem przejścia Grupy na MSSF był dzień 1 stycznia 2011 roku. W roku 2012 Grupa Kapitałowa po raz pierwszy zaprezentowała skonsolidowane sprawozdanie finansowe stosując zasady MSR i MSSF.

NOTA 14. WARTOŚĆ FIRMY

Nie dotyczy.

NOTA 15. POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wszystkie wartości niematerialne poza prawem wieczystego użytkowania gruntu są własnością Grupy, żadne nie są używane na podstawie najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu.

ZMIANY POZOSTAŁYCH WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH

| | prawo wieczystego użytkowania gruntu | nabyte koncesje, patenty licencje i podobne wartości, | inne wartości niematerialne, | Pozostałe wartości niematerialne razem |
|---|---|---|---------------------------------|---|
| Wartość brutto wartości niematerialnych na 01.01.2017 | | - | 8 119,40 | 8 119,40 |
| zwiększenia | | - | - | - |
| nabycie | | - | - | - |
| darowizny | | - | - | - |
| inne | | - | - | - |
| transfer | | - | - | - |
| zbycie | | - | - | - |
| likwidacja | | - | - | - |
| inne | | - | - | - |
| transfer | | - | - | - |
| Wartość brutto wartości niematerialnych na 31.12.2017 | | - | 8 119,40 | 8 119,40 |
| Skumulowana amortyzacja na 01.01.2017 | | - | - | - |
| amortyzacja za okres | | - | - | - |
| zwiększenia | | - | - | - |
| amortyzacja okresu bieżącego | | - | - | - |
| inne | | - | - | - |
| transfer | | - | - | - |
| zmniejszenia | | - | - | - |
| sprzedaż | | - | - | - |
| likwidacja | | - | - | - |
| inne | | - | - | - |
| transfer | | - | - | - |

| | | | |
|--|---|----------|----------|
| Skumulowana amortyzacja na 31.12.2017 | - | 8 119,40 | 8 119,40 |
| odpisy z tytułu utraty wartości na 01.01.2017 | - | - | - |
| zwiększenia | - | - | - |
| wykorzystanie | - | - | - |
| rozwiązanie | - | - | - |
| odpisy z tytułu utraty wartości na 31.12.2017 | - | - | - |
| Wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na 31.12.2017 | - | - | - |

| | prawo wieczystego użytkowania gruntu | nabyte koncesje, patenty licencje i podobne wartości, | inne wartości niematerialne, | Pozostałe wartości niematerialne razem |
|--|---|---|---------------------------------|---|
| Wartość brutto wartości niematerialnych na 01.01.2016 | - | 8 119,40 | 8 119,40 | 8 119,40 |
| zwiększenia | - | - | - | - |
| nabycie | - | - | - | - |
| darowizny | - | - | - | - |
| inne | - | - | - | - |
| transfer | - | - | - | - |
| zmniejszenia | - | - | - | - |
| zbycie | - | - | - | - |
| likwidacja | - | - | - | - |
| inne | - | - | - | - |
| transfer | - | - | - | - |
| Wartość brutto wartości niematerialnych na 31.12.2016 | - | 8 119,40 | 8 119,40 | 8 119,40 |
| Skumulowana amortyzacja na 01.01.2016 | - | 8 119,40 | 8 119,40 | 8 119,40 |
| amortyzacja za okres | - | - | - | - |
| zwiększenia | - | - | - | - |
| amortyzacja okresu bieżącego | - | - | - | - |
| inne | - | - | - | - |
| transfer | - | - | - | - |
| zmniejszenia | - | - | - | - |
| sprzedaż | - | - | - | - |
| likwidacja | - | - | - | - |
| inne | - | - | - | - |
| transfer | - | - | - | - |
| Skumulowana amortyzacja na 31.12.2016 | - | 8 119,40 | 8 119,40 | 8 119,40 |
| odpisy z tytułu utraty wartości na 01.01.2016 | - | - | - | - |
| zwiększenia | - | - | - | - |
| wykorzystanie | - | - | - | - |
| rozwiązanie | - | - | - | - |
| odpisy z tytułu utraty wartości na 31.12.2016 | - | - | - | - |
| Wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na 31.12.2016 | - | - | - | - |

NOTA 16. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

| Wartość godziwa dzień bilansowy | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| a) środki trwałe, w tym: | 1 050 786,08 | 1 192 676,37 |
| Grunty | 898 284,20 | |
| Budynki i budowle | | 917 327,34 |

| | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Urządzenia techniczne i maszyny | 29 850,00 | 21 399,78 |
| środki transportu | 101 252,10 | 173 047,92 |
| Inne środki trwałe | 21 399,78 | 30 657,94 |
| b) środki trwałe w budowie | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 1 050 786,08 | 1 192 676,37 |

Wartość zabezpieczeń ustanowionych na majątku Grupy w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych została przedstawiona w dalszej części sprawozdania.

| | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA) | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| a) własne | 949 533,98 | 1 019 628,45 |
| b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym: leasing finansowy | 101 252,10 101 252,10 | 173 047,92 173 047,92 |
| Środki trwałe bilansowe razem | 1 050 786,08 | 1 192 676,37 |

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH

| Stan na 31.12.2017 | Grunty | Budynki i budowle | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Środki trwałe, razem |
|---|--------|-------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2017 | | 1 033 920,04 | 314 758,23 | 517 110,21 | 280 949,14 | 2 050 417,56 |
| Zwiększenia | - | - | 2 446,67 | 49 566,89 | 11 700,00 | 63 713,56 |
| Nabycie | - | | 2 446,67 | 49 566,89 | 11 700,00 | 63 713,56 |
| Darowizny | | | | | | |
| Inne - korekta wyceny | | | | | | |
| transfery | | | | | | |
| Zmniejszenia | | | | 191 727,20 | - | 191 727,20 |
| Zbycie | | | | 191 727,20 | - | 191 727,20 |
| Likwidacja | | | | - | - | - |
| Inne | | | | - | - | - |
| Transfery | | | | - | - | - |
| Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2017 | | 1 033 920,04 | 317 204,90 | 374 949,90 | 292 649,14 | 2 018 723,98 |
| Skumulowana amortyzacja na 01.01.2017 | | 116 592,70 | 243 115,06 | 344 062,29 | 250 291,21 | 954 061,26 |
| zwiększenia | - | 19 043,14 | 44 239,84 | 116 036,96 | 20 958,16 | 200 278,10 |
| amortyzacja okresu bieżącego | - | 19 043,14 | 44 239,84 | 116 036,96 | 20 958,16 | 200 278,10 |
| inne | | | | | | |
| transfery | | | | | | |
| zmniejszenia | | | | 186 401,45 | - | 186 401,45 |
| sprzedaż | | | - | 186 401,45 | - | 186 401,45 |
| likwidacja | | | | | | |
| transfery | | | | | | |

| | | | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Skumulowana amortyzacja na 31.12.2017 | 135 635,84 | 287 354,90 | 273 697,80 | 271 249,37 | 967 937,91 |
| odpisy z tytułu utraty wartości na 01.01.2017 | | | | | |
| zwiększenia | | | | | |
| wykorzystanie | | | | | |
| rozwiązanie | | | | | |
| odpisy z tytułu utraty wartości na 31.12.2017 | | | | | |
| Wartość netto środków trwałych na 31.12.2017 | 898 284,20 | 29 850,00 | 101 252,10 | 21 399,77 | 1 050 786,07 |

| Stan na 31.12.2016 | Grunty | Budynki i budowle | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Inne środki trwałe | Środki trwałe, razem |
|---|--------|-------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2016 | | 984 625,93 | 307 355,87 | 440 192,51 | 318 243,25 | 2 050 417,56 |
| zwiększenia | | 49 294,11 | 7 402,36 | 146 917,70 | - 37 294,11 | 166 320,06 |
| nabycie | | | | 146 917,70 | 12 000,00 | 158 917,70 |
| darowizny | | | | | | |
| inne - korekta wyceny | | | | | | |
| transfery | | 49 294,11 | | - | - 49 294,11 | - |
| zmniejszenia | | | | 70 000,00 | - | 70 000,00 |
| zbycie | | | | 70 000,00 | - | 70 000,00 |
| likwidacja | | | | | | |
| inne | | | | | | |
| transfery | | | | | | |
| Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2016 | | 1 033 920,04 | 314 758,23 | 517 110,21 | 280 949,14 | 2 146 737,62 |
| Skumulowana amortyzacja na 01.01.2016 | | 98 875,36 | 164 572,54 | 270 682,51 | 220 161,01 | 754 291,42 |
| zwiększenia | | 17 717,34 | 78 542,52 | 143 379,78 | 30 130,20 | 269 769,84 |
| amortyzacja okresu bieżącego | | 17 717,34 | 78 542,52 | 143 379,78 | 30 130,20 | 269 769,84 |
| inne | | | | | | |
| transfery | | | | | | |
| zmniejszenia | | | | 70 000,00 | - | 70 000,00 |
| sprzedaż | | | | 70 000,00 | - | 70 000,00 |
| likwidacja | | | | | | |
| transfery | | | | | | |
| Skumulowana amortyzacja na 31.12.2016 | | 116 592,70 | 243 115,06 | 344 062,29 | 250 291,21 | 954 061,26 |
| odpisy z tytułu utraty wartości na 01.01.2016 | | | | | | |
| zwiększenia | | | | | | |
| wykorzystanie | | | | | | |
| rozwiązanie | | | | | | |
| odpisy z tytułu utraty wartości na 31.12.2016 | | | | | | |
| Wartość netto środków trwałych na 31.12.2016 | | 917 327,34 | 71 643,17 | 173 047,92 | 30 657,93 | 1 192 676,37 |

NOTA 17. ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Nie dotyczy

NOTA 18. ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH INWESTYCYJNYCH

Nie dotyczy

NOTA 19. AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI

| Lp. | Wyszczególnienie | Stan na 01.01.2017 | Zwiększenie | Wykorzystanie | Rozwiązanie | Stan na 31.12.2017 |
|-----|---|-----------------------|-------------|---------------|------------------|-----------------------|
| 1. | wycena udziałów w spółkach powiązanych | 160 004,00 | | | 113388,13 | 46 615,87 |
| 2. | rezerwa od umowy kredytowej | | | | | |
| | aktywa krótkoterminowe | 160 004,00 | | | | 46 615,87 |
| | aktywa długoterminowe | | | | | |
| | Aktywa na podatek odroczoney razem | 160 004,00 | 0,00 | | 113388,13 | 46 615,87 |

NOTA 20. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Nie dotyczy

NOTA 21. NALEŻNOŚCI HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

| Lp. | Wyszczególnienie | Stan na 01.01.2017 | Zwiększenie | Wykorzystanie | Rozwiązanie | Stan na 31.12.2017 |
|-----|--|-----------------------|-------------|---------------|-------------|-----------------------|
| 1. | Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe | 192 500,00 | | 161944,44 | | 30 555,56 |
| | - koszty z tytułu emisji obligacji | 192 500,00 | | 161944,44 | | 30 555,56 |
| | Aktywa krótkoterminowe | 192 500,00 | | 161944,44 | | 30 555,56 |
| | Aktywa długoterminowe | | | | | |

NOTA 22. INWESTYCJE W UDZIAŁY I AKCJE

| Wyszczególnienie | Udziały | | | Razem |
|--|-----------|--------------------------------------|--|-----------|
| | Akcje | Inne długoterminowe aktywa finansowe | | |
| 1. Wartość na początek okresu 01.01.2017 | 89 724,12 | | | 89 724,12 |
| a) Zwiększenia, w tym: | | | | |
| - nabycie | | | | |
| - aport | | | | |
| - aktualizacja wartości | | | | |
| - inne | | | | |
| b) Zmniejszenia, w tym: | 8 974,08 | | | 8 974,08 |
| - sprzedaż | | | | |
| - aport | | | | |
| - aktualizacja wartości | 8 974,08 | | | |
| - inne | | | | |
| Przemieszczenia | | | | |
| 2. Wartość na koniec okresu 31.12.2017 | 80 750,04 | | | 80 750,04 |

NOTA 23. ZAPASY

| Stan na | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|---------------|---------------|
| Materiały | | |
| Półprodukty i produkty w toku | 13 016 527,44 | 28 358 440,22 |
| Produkty gotowe | 20 557 033,02 | 7 609 169,98 |
| Towary | 27 570 696,14 | 24 266 501,09 |
| Zaliczki na dostawy | - | 6 026 134,27 |
| Razem, brutto | 61 144 256,61 | 66 260 245,56 |
| Odpisy aktualizującej zapasy materiały | | |
| produkty i produkty w toku | | |
| produkty gotowe | | |
| towary | | |
| zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań | 44 368 500,00 | 44 368 500,00 |
| Razem, netto | 61 144 256,61 | 66 260 245,56 |

Wartość zabezpieczeń ustanowionych na majątku Grupy Kapitałowej w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych została przedstawiona w dalszej części sprawozdania.

NOTA 24. POŻYCZKI UDZIELONE KRÓTKOTERMINOWE

| Wyszczególnienie | Stan na 31.12.2017 | Stan na 31.12.2016 |
|---|--------------------|--------------------|
| Stan na początek okresu | 681 002,33 | 999 442,45 |
| Udzielenie pożyczek | | 145 500,00 |
| Naliczenie odsetek | 29 676,31 | 46 460,47 |
| Spłata pożyczek | 273 082,35 | 510 400,59 |
| Przebieganie z długoterminowych Przebieganie na długoterminowe | | |
| Razem udzielone pożyczki krótkoterminowe | 437 596,29 | 681 002,33 |

NOTA 25. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Należności z tytułu dostaw i usług związane z normalnym tokiem sprzedaży zawierają się w przedziałach do 1 miesiąca oraz powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy.

| NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAWI USŁUG | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|---------------|---------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług, w tym: | 12 411 271,45 | 11 469 646,00 |
| - należności dochodzone na drodze sądowej | | |
| - terminowe | 12 179 537,05 | 11 375 473,88 |
| do 1 miesiąca | 633 946,80 | 301 918,15 |
| od 1 do 3 miesięcy | - | - |
| od 3 do 6 miesięcy | 501 500,00 | - |
| od 6 miesięcy do roku | 10 998 923,12 | 11 023 388,60 |
| - kaucje zatrzymane | 45 167,13 | 50 167,13 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| - przeterminowane | 231 734,40 | 94 172,12 |
| - do roku | 118 130,44 | 93 428,54 |
| do 1 miesiąca | 11 911,04 | 1 322,00 |
| od 1 do 3 miesięcy | 11 807,52 | 63 190,00 |
| od 3 do 6 miesięcy | 42 339,00 | 3 763,80 |
| od 6 miesięcy do roku | 52 072,88 | 25 152,74 |
| - powyżej roku | 113 603,96 | 743,58 |
| Należności z tytułu dostaw i usług brutto, razem | 12 411 271,45 | 11 469 646,00 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności | 111 590,92 | 97 199,31 |
| Należności z tytułu dostaw i usług netto, razem | 12 299 680,53 | 11 372 446,69 |

NOTA 26. NALEŻNOŚCI POZOSTAŁE

| NALEŻNOŚCI POZOSTAŁE | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------|--------------|
| Należności pozostałe, w tym: | 224 486,26 | 849 940,87 |
| - należności dochodzone na drodze sądowej | | |
| Należności publiczno-prawne | 224 486,26 | 838 473,42 |
| Należności z tytułu leasingu finansowego | | |
| Należności inwestycyjne | | |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 163 630,17 | 174 098,52 |
| Należności pozostałe brutto, razem | 388 116,43 | 1 035 506,84 |
| Odpisy aktualizujące wartość należności | | |
| Należności pozostałe netto, razem | 388 116,43 | 1 035 506,84 |

NOTA 27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

| ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|--------------|--------------|
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 1 381 927,54 | 8 115 410,67 |
| Inne środki pieniężne (lokaty krótkoterminowe) | | |
| Inne aktywa pieniężne (weksle obce) | | |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem | 1 381 927,54 | 8 115 410,67 |

| ŚRODKI PIENIĘŻNE - struktura walutowa | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|--------------|--------------|
| Środki pieniężne w walucie polskiej | 1 381 927,54 | 8 115 410,67 |
| Środki pieniężne w walucie obcej, w tym: | | |
| EUR | | |
| EUR po przeliczeniu na PLN | | |
| USD | | |
| USD po przeliczeniu na PLN | | |
| Inne | | |
| Inne po przeliczeniu na PLN | | |
| Środki pieniężne, razem | 1 381 927,54 | 8 115 410,67 |

NOTA 28. POZOSTAŁE AKTYWA KRÓTKOTERMINOWE

| KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| Polisy ubezpieczeniowe | 1685,75 | 4 098,52 |
| Koszty usług obcych | | |
| Remonty | | |
| Koszt emisji obligacji | 161 944,42 | 170 000,00 |
| Nadpłata podatku dochodowego od osób prawnych | | |
| Podatek od nieruchomości | | |
| Inne - Wycena kontraktu długoterminowego | | |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem | 163 630,17 | 174 098,52 |

NOTA 29. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Nie dotyczy.

NOTA 30. FUNDUSZE SOCJALNE

Nie dotyczy.

NOTA 31. KAPITAŁ PODSTAWOWY**Stan na 31.12.2017****STRUKTURA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO**

| Seria/emisja | Rodzaj akcji | Rodzaj uprzywilejowania | Rodzaj ograniczenia praw do akcji | Liczba akcji | Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej | Sposób pokrycia kapitału | Data rejestracji | Prawo do dywidendy (od daty) |
|-------------------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------|---|--------------------------|------------------|------------------------------|
| SERIA A | zwykłe | na okaziciela | - | 644 300,00 | 6 443 000,00 | - | - | - |
| SERIA B | zwykłe | na okaziciela | - | 171 270,00 | 1 712 700,00 | - | - | - |
| SERIA C | zwykłe | na okaziciela | - | 109 093,00 | 1 090 930,00 | - | - | - |
| SERIA D | zwykłe | na okaziciela | - | 99 100,00 | 991 000,00 | - | - | - |
| SERIA E | zwykłe | na okaziciela | - | 25 771,00 | 257 710,00 | - | 14.01.2009 | - |
| SERIA F | zwykłe | na okaziciela | - | 32 778,00 | 327 780,00 | - | 14.08.2009 | - |
| Liczba akcji razem | | | - | 1 082 312,00 | | - | - | - |
| Kapitał zakładowy razem | | | | 10 823 120,00 | | - | - | - |
| Wartość nominalna jednej akcji w zł | | | | 10,00 | | - | - | - |

Stan na 31.12.2016**STRUKTURA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO**

| Seria/emisja | Rodzaj akcji | Rodzaj uprzywilejowania | Rodzaj ograniczenia praw do akcji | Liczba akcji | Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej | Sposób pokrycia kapitału | Data rejestracji | Prawo do dywidendy (od daty) |
|-------------------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------|---|--------------------------|------------------|------------------------------|
| SERIA A | zwykłe | na okaziciela | - | 644 300,00 | 6 443 000,00 | - | - | - |
| SERIA B | zwykłe | na okaziciela | - | 171 270,00 | 1 712 700,00 | - | - | - |
| SERIA C | zwykłe | na okaziciela | - | 109 093,00 | 1 090 930,00 | - | - | - |
| SERIA D | zwykłe | na okaziciela | - | 99 100,00 | 991 000,00 | - | - | - |
| SERIA E | zwykłe | na okaziciela | - | 25 771,00 | 257 710,00 | - | 14.01.2009 | - |
| SERIA F | zwykłe | na okaziciela | - | 32 778,00 | 327 780,00 | - | 14.08.2009 | - |
| Liczba akcji razem | | | - | 1 082 312,00 | | - | - | - |
| Kapitał zakładowy razem | | | | 10 823 120,00 | | - | - | - |
| Wartość nominalna jednej akcji w zł | | | | 10,00 | | - | - | - |

STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO stan na 31.12.2017

| Lp. | Akcjonariusz | Łączna ilość akcji | Rodzaj akcji | Ilość głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy | Wartość nominalna wszystkich akcji w tys. zł. | Udział w kapitale podstawowym | Udział głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy | Liczba akcji uprzywilejowanych | Wartość nominalna akcji uprzywilejowanych w tys. zł. |
|--------------|-------------------------|--------------------|--------------|---|---|-------------------------------|--|--------------------------------|--|
| 1 | Tadeusz Marszałik | 622 957,00 | zwykłe | 622 957 | 6 229 570,00 | 58% | 58% | - | - |
| 2 | Waldemar Gębuś | 195 257,00 | zwykłe | 195 257 | 1 992 570,00 | 18% | 18% | - | - |
| 3 | Marszałik Piotr | 80 462,00 | zwykłe | 80 462 | 804 620,00 | 7% | 7% | - | - |
| 4 | Akcje własne | 1983 | zwykłe | 1983 | 19 830,00 | 0,20% | 0,20% | - | - |
| 5 | Pozostali akcjonariusze | 181 653,00 | zwykłe | 169 653 | 1 696 530,00 | 16,80% | 16,80% | - | - |
| Razem | | 1 082312,00 | | 1 082 312 | 10 823 120,00 | 100% | 100% | - | - |

STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO stan na 31.12.2016

| Lp. | Akcjonariusz | Łączna ilość akcji | Rodzaj akcji | Ilość głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy | Wartość nominalna wszystkich akcji w tys. zł. | Udział w kapitale podstawowym | Udział głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy | Liczba akcji uprzywilejowanych | Wartość nominalna akcji uprzywilejowanych w tys. zł. |
|-----|-------------------|--------------------|--------------|---|---|-------------------------------|--|--------------------------------|--|
| 1 | Tadeusz Marszałik | 630 957,00 | zwykłe | 630 957,00 | 6 309 570,00 | 58% | 58% | | |
| 2 | Waldemar Gębuś | 199 257,00 | zwykłe | 199 257,00 | 1 992 570,00 | 18% | 18% | | |

| | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|---------------------|--------|---------------------|----------------------|-------------|-------------|---|---|
| 3 | Marszałik Piotr | 80 462,00 | zwykłe | 80 462,00 | 804 620,00 | 7% | 7% | | |
| 4 | Akcje własne | 1 983,00 | zwykłe | 1 983,00 | 1 983,00 | 0,20% | 0,20% | | |
| 5 | Pozostali akcjonariusze | 169 653,00 | zwykłe | 169 653,00 | 1 696 530,00 | 16,80% | 16,80% | | |
| | Razem | 1 082 312,00 | | 1 082 312,00 | 10 823 120,00 | 100% | 100% | - | - |

NOTA 32. POZOSTAŁE KAPITAŁY

| KAPITAŁ ZAPASOWY | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| Zyski lat ubiegłych | 13 323 222,17 | 10 689 255,01 |
| Nadwyżka wartości emisyjnej nad nominalną | 5 014 885,50 | 5 014 885,50 |
| Koszty emisji akcji | 15 000,00 | 15 000,00 |
| Kapitał zapasowy, razem | 18 850 403,07 | 15 719 140,51 |
| POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| Kapitał z aktualizacji wyceny składników rzeczowych aktywów trwałych | | |
| Podatek dochodowy wynikający z przeszacowania | | |
| Kapitał rezerwy z aktualizacji wyceny inwestycji | | |
| Podatek dochodowy wynikający z przeszacowania | | |
| Kapitał rezerwy z aktualizacji wyceny inwestycji | | |
| Podatek dochodowy wynikający z przeszacowania | | |
| Kapitał rezerwy z tytułu obligacji zamiennych | | |
| Podatek dochodowy związany z emisją | | |
| Pozostałe kapitały rezerwowe na wykup akcji własnych | 1 900 684,77 | 1 900 684,77 |
| Kapitał rezerwy, razem | 1 900 684,77 | 1 900 684,77 |

NOTA 33. REZERWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

| | Stan na 01.01.2017 | Zwiększenia | Wykorzystanie | Rozwiązanie | Stan na 31.12.2017 |
|--|-----------------------|-------------|---------------|-------------|-----------------------|
| Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 2 219 804,76 | 209 437,80 | - | | 2 429 242,56 |
| długoterminowe | 2 219 804,76 | 209 437,80 | | | 2 429 242,56 |
| krótkoterminowe | | | | | |
| Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne | - | - | - | - | - |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe | - | | | - | - |
| Rezerwy na zobowiązania ogółem | 2 219 804,76 | 209 437,80 | - | - | 2 429 242,56 |

NOTA 34. REZERWY DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Nie dotyczy

NOTA 35. POZOSTAŁE REZERWY DŁUGOTERMINOWE

Nie dotyczy

NOTA 36. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

Stan na 31.12.2017

| Nazwa (firma) jednostki | Kwota wg umowy | Kwota pozostała do spłaty, | Cześć krótkoterminowa | Cześć długoterminowa | Warunki oprocentowania | Termin spłaty |
|-------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------------|
| PKO BP S.A. | 1 035 840,00 | 507 054,51 | 86 923,56 | 420 130,95 | WIBOR 3M +2,5% | 01-10-2023 |
| Alior Bank S.A. | 2 245 000,00 | 2 243 738,49 | 2 243 738,49 | | WIBOR 3M +1,2% | 31-10-2018 |
| Repograf S.A. | 5 000 000,00 | 5 002 286,65 | 5 002 286,65 | - | 6,50% | 08-12-2018 |
| Repograf S.A. | 5 000 000,00 | 5 001 684,54 | | 5 001 684,54 | 6,50% | 30-06-2019 |
| Tadeusz Marszałik | 700 000,00 | 701 304,11 | | 701 304,11 | 7,00% | 31-12-2020 |
| RAZEM | 8 280 840,00 | 13 456 068,30 | 7 332 948,70 | 6 123 119,60 | | |

Stan na 31.12.2016

| Nazwa (firma) jednostki | Kwota kredytu / pożyczki wg umowy | Kwota pozostała do spłaty | Cześć krótkoterminowa | Cześć długoterminowa | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|---------------|
| PKO BP S.A. | 1 035 840,00 | 593 978,07 | 86 911,68 | 507 066,39 | WIBOR 3M +2,5% | 01-10-2023 |
| PKO BP S.A. | 12 356 935,84 | 12 356 935,84 | | 12 356 935,84 | WIBOR 3M +2,8% | 30-06-2018 |
| Reprograf S.A. | 5 000 000,00 | 5 000 000,00 | | 5 000 000,00 | 6,50% | 31-12-2018 |
| RAZEM | 18 392 775,84 | 17 950 913,91 | 86 911,68 | 17 864 002,23 | | |

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|--------------|---------------|
| od 1 do 3 lat | 5 876 869,84 | 17 617 706,99 |
| od 3 do 5 lat | 173 823,36 | 173 847,36 |
| powyżej 5 lat | 72 426,40 | 72 447,88 |
| Razem zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek | 6 123 119,60 | 17 864 002,23 |

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I
POŻYCZEK

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|--------------|------------|
| do 1 miesiąca | 7 243,64 | 7 243,64 |
| od 1 do 3 miesięcy | 14 487,28 | 14 487,28 |
| od 3 do 6 miesięcy | 21 730,92 | 21 730,92 |
| od 6 miesięcy do roku | 7 289 486,86 | 43 449,84 |
| Razem zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek | 7 332 948,70 | 86 911,68 |

NOTA 37. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

| Stan na | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|----------------------|----------------------|
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 94 413,51 | 121 517,73 |
| Umowy gwarancji finansowych | | |
| Instrumenty pochodne wyznaczone i wykorzystywane, jako zabezpieczenia, wykazywane w wartości godziwej | | |
| Kontrakty forward w walutach obcych | | |
| Swapy stóp procentowych | | |
| Swapy walutowe | | |
| Emisja obligacji | | |
| Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające | | |
| Instrumenty pochodne przeznaczone do zbycia niewyznaczone jako zabezpieczenia | | |
| Zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia, inne niż instrumenty pochodne | | |
| Zobowiązania finansowe wycenione wg zamortyzowanego kosztu w tym, | 17 996 965,95 | 17 985 276,79 |
| - Emisja obligacji | 17 996 965,95 | 17 985 276,79 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe razem, w tym | 18 106 794,52 | 18 106 794,52 |
| Długoterminowe | 8 049 977,56 | 18 041 015,56 |
| Krótkoterminowe | 10 041 401,90 | 65 778,96 |

Zrealizowane odsetki zostały uwzględnione w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W dniu 22.06.2017 Spółka Dominująca zawarła umowę pożyczki w wysokości 5.000.000 zł Oprocentowanie ustalone zostało na poziomie i 6,5% i odsetki płatne będą na koniec każdego kwartału. Ostateczny termin zwrotu pożyczki ustalono na dzień 30 czerwiec 2019 r.

W dniu 09.12.2016 Spółka Dominująca zawarła umowę pożyczki w wysokości 5.000.000 zł Oprocentowanie ustalone zostało na poziomie i 6,5% i odsetki płatne będą na koniec każdego kwartału. Ostateczny termin zwrotu pożyczki ustalono na dzień 31 grudnia 2018 r.

W dniu 23 czerwca 2016 roku Spółka Dominująca wyemitowała w ramach oferty prywatnej 80.000 sztuk obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości emisyjnej 8.000.000,00 zł. Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki WIBOR dla sześciomiesięcznych Depozytów bankowych w PLN (WIBOR6M) powiększonej o marżę. Odsetki będą wypłacane z dołu, co sześć miesięcy poczynając od daty emisji.

Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na dzień 23 czerwca 2019 roku z możliwością wcześniejszego wykupu Obligacji przez Spółkę. Wykup Obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. W dniu 18 grudnia 2015 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty prywatnej 100.000 sztuk obligacji na okaziciela serii A Spółki o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości emisyjnej 10.000.000,00 zł.

Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki WIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w PLN (WIBOR6M) powiększonej o marżę. Odsetki będą wypłacane z dołu, co sześć miesięcy poczynając od daty emisji.

Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na dzień 18 grudnia 2018 roku z możliwością wcześniejszego wykupu przez Spółkę. Wykup Obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej. Celem emisji Obligacji i zawarcia umowy pożyczki było pozyskanie środków na zakup gruntów, na których Grupa planuje realizację projektów deweloperskich oraz finansowanie budowy tych projektów

NOTA 38. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

| Minimalne raty leasingowe | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|------------|------------|
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie: | | |
| Do jednego roku | 42 538,44 | 65 778,96 |
| do 1 miesiąca | 3 523,44 | 5 481,58 |
| od 1 do 3 miesięcy | 9 704,04 | 16 444,74 |
| od 3 do 6 miesięcy | 9 370,32 | 16 444,74 |
| od 6 do roku | 19 940,64 | 27 407,90 |
| Od jednego roku do pięciu lat włącznie | 51 875,07 | 55 738,77 |
| Powyżej pięciu lat | | |
| Razem: | 94 413,51 | 121 517,73 |
| Minus: koszty do poniesienia w kolejnych okresach | 3 523,44 | |
| Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych | | |
| Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu | 51 875,07 | 55 738,77 |
| Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu | 42 538,44 | 65 778,96 |

Umowy leasingu zawierają standardowe postanowienia dotyczące przedmiotu leasingu, obowiązków leasingobiorcy, jako korzystającego, opłat leasingowych, itp. Po zakończeniu umowy leasingu leasingobiorca ma prawo do nabycia przedmiotu leasingu za wartość określoną w umowie leasingu.

NOTA 39. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

| POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------|------------|
| Dotacja finansująca środki trwałe | | |
| Inne- zatrzymane kaucje gwarancyjne | 524 158,09 | 509 892,03 |
| Pozostałe | | |
| Pozostałe długoterminowe zobowiązania, razem | 524 158,09 | 509 892,03 |

NOTA 40. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|--------------|--------------|
| Wobec jednostek powiązanych | | |
| Wobec pozostałych jednostek | 3 269 496,11 | 1 603 652,12 |
| Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług, razem | 3 269 496,11 | 1 603 652,12 |

NOTA 41. WIEKOWANIE ZOBOWIĄZAŃ KRÓTKOTERMINOWYCH

| ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA NIEFINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE – STRUKTURA WIEKOWA | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|--------------|--------------|
| Zobowiązania krótkoterminowe | 3 269 496,11 | 1 603 652,12 |
| a) terminowe, o terminie wymagalności | 1 565 202,83 | |
| - wobec jednostek pozostałych: | 1 153 500,91 | 1 498 878,32 |
| - do 1 miesiąca | 1 153 500,91 | 992 611,49 |
| - powyżej 1 do 3 miesięcy | 0,00 | 81 811,85 |
| - powyżej 3 do 6 miesięcy | 0,00 | |
| - powyżej 6 do 12 miesięcy | 0,00 | |
| - kaucje zatrzymane | 411 701,92 | 424 454,98 |
| b) przeterminowe, | 1 704 293,28 | 104 773,80 |
| - wobec jednostek pozostałych: | 1 704 293,28 | 104 773,80 |
| - do 1 miesiąca | 668 492,15 | 3 863,11 |
| - powyżej 1 do 3 miesięcy | 801 207,04 | 100 910,69 |
| - powyżej 3 do 6 miesięcy | 120 986,01 | 1 600,00 |
| - powyżej 6 do 12 miesięcy | 41 062,31 | 2 455,59 |
| - powyżej roku | 72545,77 | |

NOTA 42. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

| POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------|--------------|
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | | |
| z tytułu dywidend | | |
| Publiczno – prawne, z wyłączeniem podatku dochodowego | 614 937,50 | 1 072 317,73 |
| Podatek dochodowy za rok obrotowy | 68 480,00 | 1 008 419,00 |
| z tytułu świadczeń pracowniczych | 32 447,75 | 21 369,80 |
| z tytułu zakupu środków trwałych (inwestycyjne) | | |
| Zaliczki na wartości niematerialne i prawne, środki trwałe, zapasy | | |
| prowinizje z tytułu poręczeń i gwarancji | | |
| przychody przyszłych okresów | | |
| inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | | |
| pozostałe zobowiązania | | 6 250,92 |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem rezerw, razem | 715 865,25 | 2 108 357,45 |

NOTA 43. REZERWY KRÓTKOTERMINOWE

| ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW) | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|---------------------|---------------------|
| stan na początek okresu | 5 454 369,10 | 2 026 898,74 |
| przyszłe zobowiązania z tytułu cesjonowanych wierzytelności | | |
| roszczenia sporne wobec Grupy | | |
| rezerwa z tytułu kosztów restrukturyzacyjnych | | |
| inne - odsetki od dochodów z tyt. udziału w zyskach spółek osobowych | | |
| zwiększenia z tytułu: | 1073122,75 | |
| przyszłe zobowiązania z tytułu cesjonowanych wierzytelności | | |
| roszczenia sporne wobec Grupy | | |
| rezerwa z tytułu kosztów restrukturyzacyjnych | | |

| | | |
|---|---------------------|---------------------|
| transfer (długo/krótkoterminowe) | | |
| inne - uprawdopodobnione zobowiązanie | 1073122,75 | |
| wykorzystanie z tytułu: | 5 454 369,10 | 2 026 898,74 |
| przyszłe zobowiązania z tytułu cesjonowanych wierzytelności | | |
| wpłaty na poczet przyszłych dostaw | 5 258 248,09 | 1 802 789,89 |
| inne rozliczenia międzyokresowe - koszty przełomu roku | 196 121,01 | 224 108,85 |
| inne przychody okresu | 1 652 362,08 | 5 454 369,10 |
| inne rozliczenia międzyokresowe | | |
| rozwiązanie z tytułu: | | |
| spłata zobowiązań | | |
| roszczenia sporne wobec Spółki z tyt. pod. od nieruchomości | | |
| rezerwa z tytułu kosztów restrukturyzacyjnych | | |
| transfer (długo/krótkoterminowe) | | |
| inne- odsetki od dochodów z tyt. udziału w zyskach spółek osobowych | | |
| stan na koniec okresu | 1 652 362,08 | 5 454 369,10 |
| przyszłe zobowiązania z tytułu cesjonowanych wierzytelności | | |
| roszczenia sporne wobec Spółki. dot. pod od nieruchomości | | |
| wpłaty na poczet przyszłych dostaw | 1 073 122,75 | 5 258 248,09 |
| inne rozliczenia międzyokresowe - koszty przełomu roku | 579 239,33 | 196 121,01 |

Rezerwa na przychody przyszłych okresów zostanie rozwiązana po podpisaniu aktów przenoszących własność lokali mieszkalnych.

NOTA 44. ZOBOWIĄZANIA BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z AKTYWAMI KLASYFIKOWANYMI, JAKO PRZEZNACZONE DO ZBYCIA

Nie dotyczy

NOTA 45. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

W dniu 06.09.2017 Spółka dominująca w Grupie udzieliła poręczenia na spłatę kredytu inwestycyjnego udzielonego spółce zależnej Orion Lipowa z o.o. Do dyspozycji kredytobiorcy zostanie postawiona kwota 18 567 000 zł. Kwota zadłużenia, do której bank może wystawić bankowy tytuł egzekucji wynosi 27 850 500 zł, na którą składają się należność główna oraz ewentualne – wynikające z umowy odsetki, prowizje i opłaty bankowe oraz inne należności, a także poniesione przez PKO BP S.A. koszty czynności podjętych w celu odzyskania wierzytelności.

Na dzień 31.12.2017 Spółka Orion Lipowa nie uruchomiła kredytu.

Z powodu znikomego prawdopodobieństwa uruchomienia poręczenia wekslowego, Zarząd spółki nie zdecydował się na ustanowieniu ewentualnej rekompensaty wpływu środków z tego tytułu.

Zdaniem Zarządu Grupy Kapitałowej nie występują czynniki niepewności, co do kwot lub rozłożenia w czasie ewentualnego wpływu środków z tytułu przekwalifikowania zobowiązania warunkowego na zobowiązanie bilansowe, ponieważ, Zarząd uważa, że istnieje znikome prawdopodobieństwo zrealizowania poręczenia wekslowego.

NOTA 46. SPRAWY SĄDOWE

Nie dotyczy

NOTA 47. ROZLICZENIA PODATKOWE

W zakresie podatku dochodowego Grupa podlega zasadom ogólnym. Grupa nie prowadzi działalności w Specjalnej Strefie Ekonomicznej, co różnicowałoby zasady określania obciążeń podatkowych w stosunku do przepisów ogólnych w tym zakresie.

Rok podatkowy jak i bilansowy pokrywają się z rokiem kalendarzowym.

NOTA 48. RYZYKO ZWIĄZANE Z POSIADANIEM STATUSU ZAKŁADU PRACY CHRONIONEJ

Nie dotyczy

NOTA 49. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

| PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA/ RODZAJE DZIAŁALNOŚCI) | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|---------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży usług w tym działalność zaniechana | | |
| Przychody ze sprzedaży produktów sprzedaż produktów | 28 787 062,57 | 25 662 371,94 |
| Przychody ze sprzedaży materiałów | | |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem w tym: od jednostek powiązanych | 28 787 062,57 | 25 662 371,94 |

NOTA 50. POZOSTAŁE PRZYCHODY

Nie dotyczy.

NOTA 51. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

| KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|----------------------|----------------------|
| Amortyzacja | 166 807,90 | 195 717,76 |
| w tym działalność zaniechana | | |
| Zużycie surowców i materiałów | 956 509,28 | 22 410 062,23 |
| Usługi obce | 7 497 063,64 | 200 502,85 |
| w tym działalność zaniechana | | |
| Koszty świadczeń pracowniczych | 124 069,72 | 115 369,23 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 1 353 020,69 | 1 929 534,62 |
| w tym działalność zaniechana | | |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 4 206 286,13 | 7 544 393,11 |
| Koszty według rodzajów ogółem, w tym: | 14 303 757,36 | 32 395 579,80 |
| Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży | 17 169 694,70 | 17 400 288,94 |
| Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży | 927 125 | 1 317 776,61 |
| Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu | 556 237,00 | 727 701,00 |
| Zmiana stanu produktów | 4 245 441,80 | 12 949 813,25 |
| Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki | | |

NOTA 52. KOSZTY AMORTYZACJI

| KOSZTY AMORTYZACJI | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|------------|------------|
| Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych | 166 807,90 | 195 717,76 |
| Amortyzacja wartości niematerialnych | | |
| Razem koszty amortyzacji, z tego: | 166 807,90 | 195 717,76 |
| ujęte w koszcie własnym sprzedaży | 47 377,38 | |
| ujęte w kosztach sprzedaży | | |
| ujęte w kosztach ogólnego zarządu | 166 807,90 | 195 717,76 |

NOTA 53. KOSZTY USŁUG OBCYCH

| KOSZTY USŁUG OBCYCH | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|------------------------------|--------------|------------|
| usługi obce | 7 497 063,64 | 110 980,82 |
| w tym działalność zaniechana | | |
| Koszty usług obcych, razem | 7 497 063,64 | 110 980,82 |

| KOSZTY USŁUG OBCYCH | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|------------------------------------|--------------|------------|
| usługi obce | 7 497 063,64 | 110 980,82 |
| Razem koszty usług obcych, z tego: | 7 497 063,64 | 110 980,82 |
| ujęte w koszcie własnym sprzedaży | | |
| ujęte w kosztach sprzedaży | | |
| ujęte w kosztach ogólnego zarządu | 7 497 063,64 | 110 980,82 |

NOTA 54. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

| ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------|-------------------|
| Wynagrodzenia (w tym rezerwy) | 102 259,20 | 97 673,80 |
| Składki na ubezpieczenie społeczne | 21 810,52 | 17 695,43 |
| Świadczenia emerytalne | | |
| Świadczenia po okresie zatrudnienia | | |
| Programy płatności w formie akcji własnych | | |
| Pozostałe świadczenia pracownicze | | |
| Razem koszty świadczeń, z tego: | 124 069,72 | 115 369,23 |
| ujęte w koszcie własnym sprzedaży | | |
| ujęte w kosztach sprzedaży | | |
| ujęte w kosztach ogólnego zarządu | 124 069,72 | 115 369,23 |

| ZATRUDNIENIE (w osobach) | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--------------------------|------------|------------|
| Pracownicy fizyczni | 2 | 2 |
| Pracownicy umysłowi | 10 | 7 |
| Razem | 12 | 9 |

NOTA 55. POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE

| POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|---------------------|---------------------|
| Podatki i opłaty | 452 913,57 | 600 647,22 |
| Pozostałe | 900 107,12 | 1 328 887,40 |
| Pozostałe koszty rodzajowe, razem | 1 353 020,69 | 1 929 534,62 |

NOTA 56. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

| POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | 13 779,94 | 8 130,00 |
| Zysk z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej | | |
| Rozwiązane rezerwy, z tytułów: | | |
| przyszłych zobowiązań z tytułu cesjonowanych należności | | |
| roszczeń spornych wobec spółek | | |
| rezerwa z tytułu kosztów restrukturyzacyjnych | | |
| pozostałe | | |
| Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartości aktywów, z tego: | | |
| odpisy aktualizujące wartość należności | | |
| odpisy aktualizujące wartość zapasów | | |
| odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych | | |
| odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych | | |
| odpisy aktualizujące wartość wartości pożyczek udzielonych | | |
| pozostałe odpisy aktualizujące | | |
| Inne przychody, z tytułów: | | |
| otrzymane odszkodowania, nałożone kary i zatrzymane kaucje | 103 032,44 | 172 883,78 |
| zwrot kosztów sądowych | | |
| spisanie przedawnionych zobowiązań | | |
| inne | | 17 916,26 |
| Pozostałe przychody operacyjne, razem | 116 812,38 | 198 930,04 |

NOTA 57. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

| POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | | |
| w tym działalność zaniechana | | |
| Strata z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej | | |
| Zawiązane rezerwy, z tytułów: | | |
| przyszłych zobowiązań z tytułu cesjonowanych należności | | |
| roszczeń spornych wobec spółek | | |
| rezerwa z tytułu kosztów restrukturyzacyjnych | | |
| pozostałe | | |
| Zawiązanie odpisów aktualizujących wartości aktywów, z tego: | | |
| odpisy aktualizujące wartość należności | 14 391,61 | 97 199,31 |
| odpisy aktualizujące wartość zapasów | | |
| odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych | | |
| odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych | | |

| | | |
|--|------------------|-------------------|
| odpisy aktualizujące wartość wartości pożyczek udzielonych | | |
| pozostałe odpisy aktualizujące | | |
| Inne koszty, z tytułów: | | |
| kary, grzywny, odszkodowania, porozumienia | 43160 | 35600 |
| spisanie należności handlowych | | |
| darowizny | | |
| koszty związane ze szkodami | | |
| koszty z tytułu cesji wierzytelności | | |
| spisanie pozostałych wierzytelności | | |
| inne | 8 780,57 | 15017,41 |
| Pozostałe koszty operacyjne, razem | 66 332,18 | 147 816,72 |

NOTA 58. PRZYCHODY FINANSOWE

| PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------------|------------------|
| Przychody z tytułu odsetek bankowych | 12 063,42 | 9 073,42 |
| Przychody finansowe z tytułu umów leasingu finansowego | | |
| Przychody z tytułu odsetek od innych należności | 25134,17 | 49 022,12 |
| Aktualizacja wartości SNC | | 14 780,00 |
| Aktualizacja wartości inwestycji | | 7 945,56 |
| Pozostałe przychody finansowe | 107,04 | 4029,44 |
| Przychody finansowe, razem | 37 304,63 | 84 850,54 |

NOTA 59. KOSZTY FINANSOWE

| KOSZTY FINANSOWE | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|---------------------|-------------------|
| Koszty z tytułu odsetek bankowych | 939 639,00 | 190 691,54 |
| w tym działalność zaniechana | | |
| Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego | 3 269,94 | 3 600,35 |
| Koszty z tytułu odsetek od innych należności | | |
| Aktualizacja wartości SCN | 12 753,29 | 2 963,89 |
| Koszt emisji akcji/obligacji | 415 368,08 | |
| Inne koszty finansowe | 336,56 | 75 036,22 |
| Koszty finansowe, razem | 1 371 366,87 | 272 292,00 |

NOTA 60. OBCIĄŻENIE PODATKIEM DOCHODOWYM

| <u>OBCIĄŻENIE PODATKOWE WYNIKU FINANSOWEGO</u> | <u>31.12.2017</u> | <u>31.12.2016</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Bieżący podatek dochodowy | 1 172 368,00 | 1 545 345,00 |
| Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych | | |
| Odroczony podatek dochodowy związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych | 404822,37 | -531 531,60 |
| Razem obciążenie podatkowe wykazane w wyniku finansowym, z tego: | 1 577 190,37 | 1 013 813,40 |
| Przypadający na działalność kontynuowaną | 1 577 190,37 | 1 013 813,40 |
| Przypadający na działalność zaniechaną | | |

NOTA 61. PROPONOWANY PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) ZA ROK OBROTOWY

Nie dotyczy.

NOTA 62. WYPŁATA DYWIDENDY

Nie dotyczy

NOTA 63. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy

NOTA 64. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk na jedną akcję zwykłą obliczono poprzez podzielenie zysku netto przez średnioważoną liczbę akcji przypadającą na okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku. Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela. Ponieważ Grupa nie wyemitowała akcji uprzywilejowanych, co do wypłaty dywidendy, mianownik wskaźnika stanowi całość wyemitowanych akcji. Ze względu na brak czynników rozwodniających na dzień sprawozdawczy oraz w okresie porównywalnym wskaźnik rozwodnionego zysku na jedną akcję jest równy wskaźnikowi podstawowego zysku na jedną akcję.

| <u>WYLICZENIE ZYSKU ROZWODNIONEGO</u> | <u>31.12.2017</u> | <u>31.12.2016</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Wynik netto z działalności kontynuowanej | 7 377 090,99 | 5 066 463,84 |
| Wynik netto na działalności zaniechanej | | |
| Wynik netto, razem | 7 377 090,99 | 5 066 463,84 |
| Odsetki od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe | | |
| Wynik netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję | 7 377 090,99 | 5 066 463,84 |

| <u>WYLICZENIE SKORYGOWANEJ ŚREDNIOWAŻONEJ LICZBY AKCJI</u> | <u>31.12.2017</u> | <u>31.12.2016</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję | 1 082 312,00 | 1 082 312,00 |
| Wpływ rozwodnienia: | | |
| Opcje na akcje | | |
| Umarzalne akcje uprzywilejowane | | |

NOTA 65. CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa Kapitałowa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa Kapitałowa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzeniem działalności:

RYZIKO ZMIANY CEN

Ryzyko zmiany cen związane jest z zagrożeniem wzrostu cen dostaw materiałów i usług podwykonawców w trakcie realizacji kontraktów długoterminowych w stosunku do poziomu kosztów ustalonych w budżecie kontraktu.

Grupa minimalizuje ryzyko zmian cen dotyczące realizowanych kontraktów długoterminowych poprzez zawieranie kontraktów w cenach stałych, stosowanie etapowości dostaw a także oczekiwanie od podwykonawców, dostawców ofert z jak najdłuższym terminem związania ofertą.

Grupa monitoruje przepływy pieniężne na każdym kontrakcie i dopasowuje strumienie wpływów i wydatków w czasie. Każdy kontrakt ma własną wycenę kosztową wraz z utworzonym rachunkiem analitycznym kontraktu, na którym ewidencjonuje się wszystkie poniesione koszty, porównuje się odchylenia od założonego budżetu, analizuje rentowność.

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Grupa jest stroną umów kredytowych opartych na zmiennych stopach WIBOR. W związku z tym Spółka narażona jest na ryzyko zmian stóp procentowych. Zmiana stóp procentowych wpływa na zwiększenie lub zmniejszenie kosztów finansowych, a tym samym wpływa na wynik finansowy Grupy.

W ocenie Zarządu Grupa nie ma potrzeby dokonywania zabezpieczeń w odniesieniu do tego rodzaju ryzyka.

RYZIKO WALUTOWE

Grupa nie jest narażona na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Grupa nie zawiera transakcji w walutach innych niż PLN.

Grupa stara się negocjować warunki zabezpieczających instrumentów pochodnych w taki sposób, by odpowiadały one warunkom zabezpieczanej pozycji i zapewniały dzięki temu maksymalną skuteczność zabezpieczenia.

RYZIKO KREDYTOWE

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

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

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

RYZIKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Grupa zarządza płynnością poprzez bieżące monitorowanie poziomu wymagalnych zobowiązań, prognozowanie przepływów pieniężnych oraz odpowiednie zarządzanie środkami pieniężnymi. Grupa inwestuje środki pieniężne w bezpieczne, krótkoterminowe instrumenty finansowe, które mogą być wykorzystane do obsługi zobowiązań.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

RYZIKO UBEZPIECZENIOWE

Ryzyko ubezpieczeniowe związane jest z zagrożeniem utraty zdolności Grupy do przedkładania ubezpieczeń realizowanych kontraktów długoterminowych oraz niewłaściwego doboru pakietu ubezpieczeń, który z chwilą zaistnienia zdarzenia losowego mógłby spowodować odszkodowanie niemające charakteru odtworzeniowego.

Grupa przyjęła strategię, której celem jest uzyskanie efektu pełnego pokrycia ubezpieczeniowego, stosując instrumenty dostosowane indywidualnie do wymogów danego kontraktu długoterminowego.

Zarząd Grupy okresowo weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych rodzajów ryzyka.

RYZIKO RYNKOWE

Poprzez ryzyko rynkowe, na które narażona jest Grupa, rozumie się możliwość negatywnego wpływu na wyniki Grupy wynikającą ze zmiany cen rynkowych towarów, stóp procentowych, a także cen dłużnych papierów wartościowych oraz cen akcji spółki notowanej w obrocie publicznym.

Zgodnie z przyjętą polityką, celami procesu zarządzania ryzykiem rynkowym w Grupie są: ograniczenie zmienności wyniku finansowego, zwiększenie prawdopodobieństwa realizacji założeń budżetowych, zmniejszenie prawdopodobieństwa utraty płynności finansowej, utrzymanie w dobrej kondycji finansowej, wspieranie procesu podejmowania decyzji strategicznych w obszarze działalności inwestycyjnej, z uwzględnieniem źródeł finansowania inwestycji.

Wszystkie cele zarządzania ryzykiem rynkowym należy rozpatrywać łącznie, a ich realizacja jest zależna przede wszystkim od sytuacji wewnętrznej Grupy oraz warunków rynkowych.

NOTA 66. INSTRUMENTY FINANSOWE

| Portfel | Stan na 31.12.2017 | | Stan na 31.12.2016 | |
|---|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| | wartość godziwa | wartość bilansowa | wartość godziwa | wartość bilansowa |
| Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu | | | | |
| Środki pieniężne | 1 381 927,54 | 1 381 927,54 | 8 115 410,67 | 8 115 410,67 |
| Należności własne | | | | |
| Należności z tyt. dostaw i usług | 12 299 680,53 | 12 299 680,53 | 11 395 381,59 | 11 395 381,59 |
| Pożyczki | 437 596,29 | 437 596,29 | 681 002,33 | 681 002,33 |
| Aktywa finansowe utrzymane do terminu wymagalności | | | | |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | | | | |
| Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu | | | | |
| Pozostałe zobowiązania finansowe - obligacje | 17 996 965,95 | 17 996 965,95 | 17 985 276,79 | 17 985 276,79 |
| Zobowiązania z tyt. Leasingu | 94 413,51 | 94 413,51 | 121 517,73 | 121 517,73 |
| Kredyty i pożyczki | 13 456 068,30 | 13 456 068,30 | 25 251 932,77 | 25 251 932,77 |
| Weksle obce | | | | |
| Aktywa finansowe przeznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy | | | | |
| Wartość instrumentów finansowych razem | 45 666 652,12 | 45 666 652,12 | 53 588 980,86 | 53 588 980,86 |

W ocenie Zarządu spółki dominującej wartość godziwa wyżej prezentowanych instrumentów finansowych jest zbliżona do ich wartości bilansowych.

NOTA 67. ZABEZPIECZENIA INNE

Nie dotyczy.

NOTA 68. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy Kapitałowej jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierająby działalność operacyjną Grupy Kapitałowej i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa Kapitałowa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa Kapitałowa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | WIBOR 1M +3,8%, 6,5% | WIBOR 1M +3,8%, 6,5% |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 36 056 967,21 | 48 439 166,03 |
| Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty | -1 381 927,54 | -8 115 410,67 |
| Zadłużenie netto | 34 675 039,67 | 40 323 755,36 |
| Zamienne akcje uprzywilejowane | | |

| | | |
|--|----------------|---------------|
| Kapitał własny | 36 822 028,32 | 33 253 407,62 |
| Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto | | |
| Kapitał razem | 36 822 028,32 | 33 253 407,62 |
| <hr/> | | |
| Kapitał i zadłużenie netto | - 2 146 988,65 | 7 070 347,74 |

NOTA 69. PONIESIONE ORAZ PLANOWANE NAKŁADY INWESTYCYJNE

Poniższa tabela przedstawia poniesione nakłady inwestycyjne, w tym na niefinansowe aktywa trwałe. Grupa Kapitałowa nie planuje w roku 2018 ponosić nakładów na sfinansowanie rzeczowych aktywów trwałych innych, niż związane z odtwarzaniem zużywającego się majątku.

| Poniesione nakłady inwestycyjne | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------------|-------------------|
| - w tym na ochronę środowiska | | |
| Nakłady na wytworzenie środków trwałych w budowie | | |
| Zakupy środków trwałych | 14 146,67 | 23 302,37 |
| Zakupy wartości niematerialnych | | |
| Inwestycje w nieruchomości | | |
| Razem inwestycje w niefinansowe aktywa trwałe | | |
| Nabycie weksli obcych | | |
| Udzielone pożyczki | | 145 500,00 |
| Nabycie bonów skarbowych | | |
| Nabycie udziałów | | |
| Razem inwestycje w finansowe aktywa trwałe | | |
| Razem nakłady inwestycyjne | 14 146,67 | 168 802,37 |

NOTA 70. OPIS PROGRAMU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH

Nie dotyczy

NOTA 71. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI Z WYŁĄCZANIEM UDZIELONYCH I OTRZYMANÝCH POŻYCZEK OD JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

| Jednostki zależne | Obroty | Saldo na dzień 31.12.2017 | |
|--|---|---------------------------|------------|
| | | Należności | Zobowiązań |
| INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. Jednostka zależna od emitenta | Sprzedaż towarów i usług - Wynajem lokalu Zakup towarów i usług | 90 000,00 | 51 604,08 |

| | | | | |
|--|--------------------------------------|--------------|------------|-------------|
| INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. S.K.A. | - Wynajem samochodu | 2 230,00 | | |
| | - Refaktury | 80 302,12 | | |
| Jednostka zależna od emitenta | Sprzedaż towarów i usług | | | 509 |
| | - Wynajem lokalu | 650,00 | | |
| | - Produkcja budowlano montażowa | 6 862 204,98 | 508 350,98 | |
| | Odsetki od udzielonych pożyczek | 8 007,89 | | |
| | Zakup towarów i usług - Refaktury | 36 136,88 | | |
| INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS S.K.A. | Odsetki od pożyczek otrzymanych | 67 500,00 | | |
| | Weksle obce | 6 000,00 | | |
| Orion Ogrody Sp. z o.o. Jednostka zależna od emitenta | - Wynajem lokalu | 600,00 | | |
| | Odsetki od udzielonych pożyczek | 176 220,57 | | |
| Orion Zacisze Sp. z o.o. Jednostka zależna od emitenta | Sprzedaż towarów | | 369,00 | |
| | - Wynajem lokalu | 600,00 | | |
| | Zakup towarów i usług | | | |
| | Odsetki od udzielonych pożyczek | 495 529,74 | | |
| | Sprzedaż towarów i usług | | | |
| Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. Jednostka zależna od emitenta | Sprzedaż towarów i usług | | 193 061,65 | |
| | Produkcja budowlano montażowa | 446 992,74 | | |
| | Wynajem lokalu | 600,00 | | 116,5 |
| | Odsetki od udzielonych pożyczek | 378 721,80 | | |
| | Kaucje gwarancyjna | | | 1299 919,81 |
| Orion Lipowa Sp. z o.o. Jednostka zależna od emitenta | Sprzedaż towarów i usług | | 984,00 | |
| | Wynajem lokalu | 600,00 | | |
| | Wynajem gruntu pod baner | | | |
| | Odsetki od udzielonych pożyczek | 291 391,32 | | |

| Podmioty powiązane | Transakcja | Obroty | Saldo na dzień 31.12.2017 | |
|---|---------------------------------|--------------|---------------------------|------------|
| | | | Należności | Zobowiązań |
| Silma Tools Sp. o.o. Spółka powiązana | Zakup towarów i usług | | | |
| | - Materiały budowlane | 698 033,00 | | 61 047,00 |
| Sajt Development Sp. zo.o. Spółka powiązana | Sprzedaż towarów i usług | | | |
| | - Wynajem lokalu | 1 800,00 | 1 107,00 | |
| Budownictwo Altukhov Sp. K. Spółka powiązana | Sprzedaż towarów i usług | | | |
| | - Wynajem sprzętu budowlanego | 12 000,00 | | |
| | - Refaktury | 9 224,52 | 5 534,52 | |
| | Sprzedaż nieruchomości 2016 | | 2 608 736,00 | |
| | - Produkcja budowlano montażowa | 2 883 000,00 | | 99 448,52 |

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ ORION INVESTMENT S.A. JEDNOSTKOM ZALEŻNYM w 2017

| Data udzielenia pożyczki | Wartość pożyczki | Pożyczkobiorca | Data wymagalności | Oprocentowanie |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 2017-01-27 | 760000 | Orion Ogrody Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-10-13 | 5000 | Orion Ogrody Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-12-08 | 2000 | Orion Ogrody Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-01-19 | 50000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-01-27 | 50000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-02-27 | 50000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-03-09 | 100000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-03-27 | 200000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-03-30 | 50000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-04-05 | 80000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-04-10 | 20000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-04-13 | 50000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-04-21 | 430000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-04-26 | 120000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-05-11 | 50000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-06-01 | 70000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-06-16 | 20000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-06-28 | 8000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-07-03 | 100000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-07-03 | 50000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-08-22 | 400000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-08-31 | 50000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-10-06 | 34300 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-10-16 | 5000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-10-19 | 10000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-11-10 | 25000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-11-20 | 15000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-11-28 | 4100 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-12-06 | 15000 | Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-09-25 | 366000 | INF Orion Inwestycje SKA | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-10-25 | 300000 | INF Orion Inwestycje SKA | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-10-25 | 240000 | INF Orion Inwestycje SKA | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-11-03 | 20000 | INF Orion Inwestycje SKA | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-11-15 | 5000 | INF Orion Inwestycje SKA | 2019-12-31 | 4% |
| 2017-11-11 | 1500 | Orion LipowaSp. z o.o. | 2020-12-31 | 4% |
| 2017-12-12 | 500 | Orion LipowaSp. z o.o. | 2020-12-31 | 4% |
| 2017-01-24 | 70000 | Orion Zacisze Sp. z o.o. | 2020-12-31 | 4% |
| 2017-04-18 | 5000 | Orion Zacisze Sp. z o.o. | 2020-12-31 | 4% |
| 2017-05-17 | 65000 | Orion Zacisze Sp. z o.o. | 2020-12-31 | 4% |
| 2017-06-21 | 3000 | Orion Zacisze Sp. z o.o. | 2020-12-31 | 4% |
| 2017-06-22 | 5000 | Orion Zacisze Sp. z o.o. | 2020-12-31 | 4% |
| 2017-12-04 | 100 | Orion Zacisze Sp. z o.o. | 2020-12-31 | 4% |

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępными lub innymi bliskimi im osobami, poza tymi opisanymi poniżej.

W dniu 13.11.2017 Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Waldemar Gębuś, nabył do swojego majątku prywatnego

Samochód osobowy od spółki Orion Investment S.A. Wartość transakcji opiewała na kwotę 23 500 zł i nie odbiegała od cen rynkowych za tego typu transakcje.

W dniu 14.12.2017 Prezes Zarządu Tadeusz Marszałik, udzielił spółce zależnej INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA pożyczkę o wartości 700 000, datę spłaty ustalono na dzień 31-12-2020 z możliwością wcześniejszej spłaty. Wartość transakcji nie odbiegała od ceny rynkowej za tego typu transakcje.

W okresie sprawozdawczym osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim Spółka nie udzieliła zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarto z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki.

WYNAGRODZENIA KLUCZOWEGO KIEROWNICTWA GRUPY

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|------------------|------------------|
| Świadczenia pracownicze | 72 000,00 | 66 300,00 |
| Waldemar Gębuś – Przewodniczący Rady Nadzorczej | 24 000 | 22 100,00 |
| Tadeusz Marszałik – Prezes Zarządu | 24 000 | 22 100,00 |
| Marcin Gręda- Wiceprezes Zarządu | 24 000 | 22 100,00 |
| Wynagrodzenie za posiedzenie rady nadzorczej | 22 100,00 | 10 000,00 |
| Piotr Marszałik | 5 200 | 2 500,00 |
| Jacek Marszałik | 5 200 | 2 500,00 |
| Andrzej Kurowski | 3 900 | 1 200,00 |
| Sławomir Jarosz | 3 900 | 2 500,00 |
| Wojciech Chodorowski | 3 900 | 1 300,00 |
| Razem | 94 100,00 | 76 300,00 |

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU EMITENTA

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4 z dnia 10 września 2015 roku Członkowie Zarządu Emitenta podpisali umowy o pracę na mocy, których począwszy od 10 września 2015 roku otrzymywali wynagrodzenie od Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w organie zarządzającym. Miesięczne wynagrodzenie brutto równe było minimalnemu wynagrodzeniu za pracę.

Wynagrodzenie za pracę z tytułu pełnienia funkcji Członków Zarządu prezentowane jest w tabeli powyżej.

W jednostkach zależnych Członkowie Zarządu otrzymywali wynagrodzenie z tytułu świadczenia usług doradczych w ramach prowadzonych przez nich działalności gospodarczych. Wynagrodzenie Członków Zarządu z tego tytułu prezentuje tabela poniżej.

| Pełniona Funkcja | Wynagrodzenie |
|------------------------------------|----------------------|
| Tadeusz Marszałik - Prezes Zarządu | 360 000 |

NOTA 72. ISTOTNE SPRAWY SPORNE PRZECIWKO GRUPIE

Nie dotyczy

NOTA 73. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY

Na dzień 31.12.2017 roku oraz w okresie porównawczym Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku.

| Rodzaj zabezpieczenia | na dzień 31.12.2017 | na dzień 31.12.2016 |
|---|------------------------|------------------------|
| Zastaw na środkach trwałych lokal Przemysłowa 13 | 1 553 760,00 | 1 553 760,00 |
| Przewłaszczenie środków trwałych | 35 418 | |
| Zabezpieczenie na gruncie | 000,00 | 44 368 500,00 |
| Przewłaszczenie na innych aktywach | 50 | |
| Cesje wierzytelności z tyt. umów najmu rocznie | 268,00 | 50 268,00 |
| Kaucje pieniężne | | |
| Weksel własny in blanko | | |
| Umowa ubezpieczenia | 1 300 000 | 1 300 000,00 |
| Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania | 38 322 028,00 | 47 272 528,00 |

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego.

Na dzień 31-12-2017

Spółka dominująca posiadała ustanowioną hipotekę do kwoty 1 553 760 zł na lokalu użytkowym nr 4U położonym w Krakowie przy ulicy Przemysłowej 13 na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego MPS w kwocie 1 035 840 zł udzielonego przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A.

Dodatkowo spłata kredytu zabezpieczona jest przelewem wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości opiekującą na kwotę 1 300 000zł oraz przelewem wierzytelności pieniężnych z umów najmu powierzchni nieruchomości w kwocie 4 189 zł plus VAT w obowiązującej stawce.

W dniu 09.12.2016 roku na mocy umowy pożyczki została ustanowiona hipoteka łączna do kwoty 4 200 000 zł na zabezpieczenie spłaty pożyczki w kwocie 5 000 000 zł wraz z należnymi odsetkami. Termin zwrotu pożyczki ustalono na dzień 31.12.2018.

Hipotekę ustanowiono na nieruchomości gruntowej położonej przy ul. M. Dębskiego w Krakowie.

W dniu 06.09.2017 roku spółka zależna Orion Lipowa Sp. z o.o. Podpisała umowę kredytu inwestycyjnego na podstawie, której bank jest zobowiązany postawić do dyspozycji spółki kredyt do kwoty 18 567 000 zł

Zabezpieczeniem spłaty tego kredytu jest:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 27 850 500 zł ustanowiona na gruncie spółki,
- poręczenie spółki dominującej w Grupie Orion Investment S.A opisane nocie 46
- klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku wyodrębnionych wpływów,

- przelew wierzytelności zawartych i zawieranych w przyszłości umów dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc postojowych i garaży,
- przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia
- zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Orion Lipowa Sp. z o.o.

NOTA 74. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA

Wyszczególnienie

| | |
|---|-----------------|
| Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF za okresy: od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 i sporządzenia raportów z badania. | 11 070 zł |
| Badanie skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. Sporządzonych zgodnie z MSSF za okresy: od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 i sporządzenia raportów z badania. | 6 890 zł |
| Przegląd skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku i sporządzenie raportu z przeglądu | 13 530 zł |
| Ogółem | 31 490zł |

NOTA 75. PO DACIE BILANSOWEJ

Po dniu 31 grudnia 2017 r., zgodnie z posiadaną wiedzą, nie wystąpiły istotne zdarzenia mogące znacząco wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego, które nie byłyby uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 r

Kraków dnia 15.03.2018

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie
Ksiąg Rachunkowych

Tadeusz Marszałik

Marcin Gręda

Agata Góra