

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**- Raport półroczny -
spółki**

**Florsen Sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie
sporządzone na dzień 30.06.2016 r.
zawierające:**

	strona
I. Informacje ogólne	2
II. Wybrane dane finansowe	8
III. Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2016 r.:	
A. BILANS	10
B. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	12
C. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	13
D. RACHUNEK PRZEPEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	14
E. INFORMACJA DODATKOWA	15
IV. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Spółki na ostatni dzień okresu objętego sprawozdaniem	26
V. Sprawozdanie Zarządu z działalności	26
VI. Oświadczenie Zarządu	28

Warszawa, wrzesień 2016 r.

I. Informacje ogólne

1. NAZWA, SIEDZIBA, ORGAN REJESTROWY, PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Nazwa: **Florsen Sp. z o.o. (dalej – Spółka)**

Siedziba Spółki: adres siedziby: **00-419 Warszawa, ul. Rozbrat 44a**

Organ Rejestrowy: **Sąd Rejonowy dla m.st. W-wy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000511870, REGON 147232788, NIP 5272713952**

Przedmiot działalności: Przeważającym rodzajem działalności Spółki jest: *realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z)*

Obecny skład zarządu:

Emanuel Grykin – Prezes Zarządu

2. CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

3. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

Bieżącym rokiem obrachunkowym jest okres od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

Pierwsze półrocze objęte niniejszym sprawozdaniem obejmuje okres od 01.01.2016 r. do 30.06.2016 r. Sprawozdanie zawiera dane porównywalne za okres od 01.01.2015 r. do 30 czerwca 2015 r. (I półrocze 2015 r.)

4. JEDNOSTKI WEWNĘTRZNE

W skład Spółki nie wchodzi żadne wewnętrzne jednostki sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

5. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności. W dniu 10.03.2016 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, działając na podstawie art. 240 w zw. z art. 233 § 1 Kodeksu spółek handlowych, podjęło uchwałę o dalszym istnieniu spółki.

6. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły żadne połączenia ani sprzedaż spółek handlowych.

7. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI, W TYM METODY WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW (W TYM AMORTYZACJI), POMIARU WYNIKU FINANSOWEGO ORAZ SPOSOBU SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

7.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 r. poz.330 z późniejszymi zmianami).

7.2 Wartości niematerialne i prawne

W pozycji tej jednostka ujmuje zaliczane do aktywów trwałych prawa majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż jeden rok, przeznaczone do używania na potrzeby jednostki.

Wartości niematerialne i prawne są ujmowane w księgach po cenie ich nabycia, pomniejszone o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Stawki amortyzacyjne ustala się z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności. Wartości niematerialne i prawne umarzane są metodą liniową, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany tytuł przyjęto do używania.

7.3 Środki trwałe

W pozycji tej ujmuje się rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż jeden rok, przeznaczone do używania na potrzeby jednostki. Wartość początkowa środków trwałych ujmowana jest w księgach po cenie ich nabycia oraz podlega podwyższeniu o wartość nakładów poniesionych na ich ulepszenie (przebudowy, rozbudowy, rekonstrukcje, modernizacje).

Wartość początkowa środków trwałych pomniejsza się o odpisy amortyzacyjne. Stawki amortyzacyjne zostały ustalone z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i odzwierciedlają faktyczne zużycie środków trwałych.

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej (poniżej 3,5 tys. PLN) odnoszone są jednorazowo w koszty.

7.4 Środki trwałe w budowie

Wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia (wg zasad stosowanych dla środków trwałych). W pozycji *Środki trwałe w budowie* Spółka wykazuje m.in. zakupione nieruchomości przeznaczone do renowacji, nadbudowy, rozbudowy z ich późniejszym przeznaczeniem do wykorzystania na działalność własną lub inną. Po zakończeniu procesu inwestycyjnego w/w nieruchomości w zależności od przyjętego przeznaczenia (wykorzystania) zostaną odniesione do pozycji *Środki trwałe* lub *Inwestycje długoterminowe - Nieruchomości Inwestycyjne* (wg. przyjętego w spółce modelu dokonania wyceny).

W tej pozycji Spółka aktywuje m.in. koszty związane bezpośrednio z procesem inwestycyjnym (budowlanym), a także aktywuje koszty finansowania zewnętrznego związane z pozyskaniem źródeł finansowania dostosowywanego składnika majątku, w tym wartość odsetek od wyemitowanych papierów dłużnych, otrzymanych pożyczek, prowizje, inne koszty obsługi finansowania,

proporcjonalnie do tej części otrzymanej kwoty, która wydatkowana jest na realizację projektów inwestycyjnych (budowlanych). Aktywowanie wartości odsetek następuje w okresach, kiedy przypada ich naliczenie bądź płatność.

7.5 Nieruchomości

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się te nieruchomości (grunty, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle, budynki, lokale stanowiące odrębną własność, a także spółdzielcze prawo do lokalu), które są posiadane przez jednostkę (nabyte lub wytworzone we własnym zakresie) w celu osiągnięcia bezpośrednich korzyści, np. w postaci wzrostu ich wartości lub uzyskania pożytków, np. z najmu, dzierżawy. Nie mogą one być używane przez jednostkę, jak środki trwałe, które przynoszą korzyści pośrednio, służąc prowadzeniu przez jednostkę działalności operacyjnej

7.6 Rzeczowe składniki aktywów obrotowych

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy. Wartość stanu końcowego rzeczowych składników aktywów obrotowych wycenia się w drodze szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen (kosztów) tych składników aktywów.

W pozycji *Towary* Spółka wykazuje zakupione nieruchomości przeznaczone m.in. do renowacji, nadbudowy, rozbudowy oraz wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym z przeznaczeniem m.in. pod budowę nieruchomości mieszkalnych/usługowych przeznaczonych do sprzedaży. Po rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego (proces inwestycyjny) wartości te przenoszone są do pozycji *Półprodukty* i produkty w toku. Po zakończonym procesie inwestycyjnym (budowie) poszczególne składniki (wartości) przenoszone są do pozycji *Produkty*.

Półprodukty są to wytworzone przez jednostkę wyroby, które przeszły określone, technologicznie zamknięte fazy produkcji, przeznaczone głównie do montażu lub przerobu.

Produkty w toku (produkcja w toku) są to produkty rozpoczęte, niezakończone pod względem technologicznym, znajdujące się nadal w toku produkcji.

Produkty gotowe rozumiane jako wytworzone przez jednostkę produkty niepodlegające dalszej obróbce przez nią, odpowiadające określonym normom technicznym, jakościowym i handlowym, przyjęte przez kontrolę odbioru jakościowego, przeznaczone do sprzedaży odbiorcom zewnętrznym.

W rzeczowych składnikach aktywów obrotowych w pozycji *Zapasy* Spółka aktywuje m.in. wartość odsetek od wyemitowanych papierów dłużnych, otrzymanych pożyczek, proporcjonalnie do tej części otrzymanej kwoty, która wydatkowana jest na realizację projektów inwestycyjnych (budowlanych). Aktywowanie wartości odsetek następuje w okresach, kiedy przypada ich naliczenie bądź płatność.

7.7. Rozrachunki

Należności - na dzień bilansowy wykazywane są w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Należności wykazywane są w wartości netto (pomniejszonej o odpis aktualizacyjny). Odpisy aktualizujące tworzone są z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością. Zobowiązania - na dzień bilansowy zobowiązania wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty

7.8 Aktywa finansowe

Ujmowane są w księgach jako składnik aktywów finansowych według wartości na dzień zawarcia transakcji. Na dzień zamykający dany okres sprawozdawczy aktywa finansowe wyceniane są

w wartości godziwej. Skutki wyceny wg wartości godziwej odnoszone są na wynik finansowy poprzez obciążenie przychodów lub kosztów finansowych.

Wycena aktywów w kolejnym roku obrachunkowym odnosi się do wyceny na ostatni dzień bilansowy poprzedniego roku obrachunkowego.

Spółka zalicza do kategorii aktywów finansowych inne papiery wartościowe, które stanowią m.in.:

- jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych.

7.9 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w kasie, na rachunku bankowym oraz krótkoterminowe lokaty w walucie krajowej wycenia się według wartości nominalnej. Środki pieniężne w walucie obcej wycenia się według średniego kursu NBP obowiązującego na ostatni dzień roku obrachunkowego.

7.10 Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. Spółka dokonuje biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu, wielkości świadczeń oraz z zachowaniem zasady ostrożności.

Zobowiązania ujęte jako bierne rozliczenia międzyokresowe zmniejszają koszty okresu sprawozdawczego, w którym stwierdzono, że zobowiązania te nie powstały.

7.11 Kapitał (fundusz) podstawowy

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną udziałów są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży udziałów powyżej ich wartości nominalnej.

Pozycje dotyczące należnych wpłat na kapitał podstawowy oraz udziałów (akcji) własnych podlegają ujawnieniu – jako wielkości dodatnie – po stronie aktywów bilansu w oddzielnych pozycjach C i D (poniżej aktywów obrotowych).

7.12 Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce 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 uosabiających korzyści ekonomiczne oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

7.13 Odroczony podatek dochodowy

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – Spółka ustala je na dzień bilansowy – ostatni dzień roku obrachunkowego - w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej

możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności. Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego – Spółka tworzy je na dzień bilansowy – ostatni dzień roku obrachunkowego - w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Spółka nie tworzy aktywa/rezerwy na odroczonego podatku dochodowego w przypadku braku możliwości rozliczenia w kolejnym roku obrotowym oraz w przypadku gdy nie wpłynie to w istotny sposób na rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego jednostki.

Obowiązkowo ustalanie odroczonego podatku dochodowego w Spółce będzie miało miejsce w przypadku konieczności zbadania rocznego sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta.

7.14 Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy – ostatni dzień roku obrachunkowego - Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z przeszacowania a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu.

7.15 Przychody i zyski

Za przychody i zyski Spółka uznaje uprawdopodobnione w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomiczne, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie wkładu przez udziałowców.

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

7.16 Koszty i straty

Przez koszty i straty Spółka rozumie uprawdopodobnione zmniejszenie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców.

7.17 Rachunek Zysków i Strat

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

7.18 Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych jest sporządzany metodą pośrednią.

7.19 Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną Spółki),
- wynik na działalności finansowej,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.

Jeśli wpływający na wynik podatek dochodowy na dzień bilansowy – ostatni dzień roku obrachunkowego - obejmuje część odroczonej i bieżącą to część odroczonej w rachunku zysków i strat stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

7.20 Stosowanie zasady istotności

W sytuacjach, gdy stosowanie danego przepisu ustawy nie pozwoli na rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego, Spółka nie stosuje tego przepisu. Przyczyny niezastosowania tego przepisu jest zobowiązana uzasadnić w informacji dodatkowej wraz z określeniem wpływu tego faktu na obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Zgodnie z zasadą istotności informacje wykazywane w sprawozdaniu finansowym Spółka uznaje za istotne, jeżeli ich pominięcie lub zniekształcenie może wpływać na decyzje podejmowane na ich podstawie przez użytkowników tych sprawozdań finansowych. Istotność poszczególnych pozycji będzie oceniana w kontekście innych podobnych pozycji. Nie można uznać poszczególnych pozycji za nieistotne, jeżeli wszystkie nieistotne pozycje o podobnym charakterze łącznie uznaje się za istotne.

8. POZOSTAŁE INFORMACJE

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami), w sposób zapewniający porównywalność danych. Dane w sprawozdaniu, zarówno za okres bieżący jak i porównawczy, oraz Informacja dodatkowa zaprezentowane zostały zgodnie z Załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości wg stanu obowiązującego od 01.01.2016 r.

Zastosowano te same zasady rachunkowości co w ostatnim rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2015 r. i za rok obrotowy kończący się tego samego dnia.

W skład Spółki nie wchodzi żadne wewnętrzne jednostki sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

Emitent nie jest podmiotem dominującym wobec żadnego innego podmiotu, tj. nie tworzy grupy kapitałowej, w związku z czym Spółka nie tworzy skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Sprawozdanie sporządzone jest w złotych polskich. Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą Spółki.

Wybrane dane finansowe przedstawione są w złotych polskich oraz w przeliczeniu na walutę euro.

II. Wybrane dane finansowe

Rachunek Zysków i Strat (wariant porównawczy)	Za okres do 30.06.2016 r.	Za okres do 30.06.2016 r.	Za okres do 30.06.2015 r.	Za okres do 30.06.2015 r.
WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN	w EUR */	w PLN	w EUR */
<i>Przychody ze sprzedaży</i>	619 337,22	141 384,51	6 000,00	1 451,34
<i>w tym: zmiana stanu produktów</i>	332 337,22	75 867,13	0,00	0,00
<i>Zysk (strata) ze sprzedaży</i>	128 508,32	29 336,34	(98 587,76)	(23 847,45)
<i>Przychody finansowe, w tym:</i>	245 071,90	55 945,89	34 736,04	8 402,32
<i>zysk ze zbycia i aktualizacja wartości inwestycji w inne papiery wartościowe</i>	245 071,90	55 945,89	34 736,04	8 402,32
<i>Zysk (strata) brutto</i>	(251 171,83)	(57 338,40)	(153 953,94)	(37 240,01)
<i>Zysk (strata) netto</i>	(251 171,83)	(57 338,40)	(153 953,94)	(37 240,01)

Bilans	Na dzień 30.06.2016 r.	Na dzień 30.06.2016 r.	Na dzień 30.06.2015 r.	Na dzień 30.06.2015 r.
WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN	w EUR**/	w PLN	w EUR**/
<i>Aktywa trwałe</i>	9 721 197,33	2 196 632,55	7 814 864,24	1 863 166,18
<i>Aktywa obrotowe</i>	15 802 888,35	3 570 870,72	7 836 618,44	1 868 352,67
<i>Zapasy</i>	11 883 741,03	2 685 287,77	5 837 124,28	1 391 647,02
<i>Należności krótkoterminowe</i>	626 927,00	141 662,41	1 343 738,50	320 364,89
<i>Inwestycje :</i>	12 807 693,29	2 894 066,95	8 352 192,32	1 991 272,25
<i>inwestycje w inne papiery wartościowe (jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych)</i>	12 689 814,85	2 867 430,76	7 734 736,03	1 844 062,57
<i>Środki pieniężne</i>	117 878,44	26 636,19	617 456,29	147 209,68
<i>Kapitał własny</i>	(665 645,17)	(150 411,29)	(148 953,94)	(35 512,57)
<i>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</i>	26 189 730,85	5 917 914,55	15 800 436,62	3 767 031,43
<i>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</i>	25 949 041,09	5 863 527,53	15 668 273,97	3 735 522,12
<i>zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych</i>	20 000 000,00	4 519 263,36	10 000 000,00	2 384 131,22
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	240 689,76	54 387,02	132 162,65	31 509,31

Objaśnienia do Wybrane dane finansowe

Przeliczenie kursu	Zastosowanie	Za okres do 30.06.2016 r.	Za okres do 30.06.2015 r.
		1 EURO	1 EURO
*/ Średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego	Rachunek Zysków i Strat	4,3805	4,1341
**/ Średni kurs ogłoszony przez NBP obowiązujący na dany dzień bilansowy	Bilans	4,4255	4,1944

III. Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2016r.

Bilans

Aktywa

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2016 r.	Stan na 30.06.2015 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	9 721 197,33	7 814 864,24
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	9 607 237,53	7 734 736,03
1	Długoterminowe aktywa finansowe	9 607 237,53	7 734 736,03
a	w pozostałych jednostkach	9 607 237,53	7 734 736,03
	- inne papiery wartościowe	9 607 237,53	7 734 736,03
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	113 959,80	80 128,21
1	Inne rozliczenia międzyokresowe	113 959,80	80 128,21
B	AKTYWA OBROTOWE	15 802 888,35	7 836 618,44
I	Zapasy	11 883 741,03	5 837 124,28
1	Półprodukty i produkty w toku	11 883 741,03	0,00
2	Towary	0,00	5 837 124,28
II	Należności krótkoterminowe	626 927,00	1 343 738,50
1	Należności od pozostałych jednostek	626 927,00	1 343 738,50
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	600 240,00	4 920,00
	- do 12 miesięcy	600 240,00	4 920,00
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	26 687,00	1 338 818,50
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 200 455,76	617 456,29
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 200 455,76	617 456,29
a	w pozostałych jednostkach	3 082 577,32	0,00
	- inne papiery wartościowe */	3 082 577,32	0,00
b	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	117 878,44	617 456,29
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	117 878,44	617 456,29
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	91 764,56	38 299,37
C.	NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		25 524 085,68	15 651 482,68

*/na dzień 31.12.2015 r. dokonano reklasyfikacji ilości pozostajej na dzień bilansowy pozycji - inne papiery wartościowe, z długoterminowych na krótkoterminowe - ze względu na przeznaczenie do odsprzedaży w okresie do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Pasywa

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2016r.	Stan na 30.06.2015r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(665 645,17)	(148 953,94)
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	5 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(419 473,34)	0,00
VI	Zysk (strata) netto za bieżący okres sprawozdawczy	(251 171,83)	(153 953,94)
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	26 189 730,85	15 800 436,62
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	25 949 041,09	15 668 273,97
1	Wobec pozostałych jednostek	25 949 041,09	15 668 273,97
a	kredyty i pożyczki	5 949 041,09	5 668 273,97
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 000 000,00	10 000 000,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	240 689,76	132 162,65
1	Wobec pozostałych jednostek	240 689,76	132 162,65
a	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	233 972,60	116 986,30
b	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	3 310,97	13 873,95
	- do 12 miesięcy	3 310,97	13 873,95
c	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 306,36	937,40
d	z tytułu wynagrodzeń	295,50	0,00
e	inne	1 804,33	365,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
PASYWA RAZEM		25 524 085,68	15 651 482,68

B. Rachunek Zysków i Strat – wersja porównawcza

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01. - 30.06.2016 r.	Za okres 01.01. - 30.06.2015 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	619 337,22	6 000,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	287 000,00	6 000,00
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	332 337,22	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	490 828,90	104 587,76
I	Usługi obce	468 040,46	95 160,76
II	Podatki i opłaty, w tym:	3 256,00	1 507,00
III	Wynagrodzenia	19 532,44	7 920,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	128 508,32	(98 587,76)
D	Pozostałe przychody operacyjne	0,26	0,43
I	Inne przychody operacyjne	0,26	0,43
E	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	23,20
I	Inne koszty operacyjne	0,00	23,20
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	128 508,58	(98 610,53)
G	Przychody finansowe	245 071,90	34 736,04
I	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	15 480,99	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	229 590,91	34 736,04
H	Koszty finansowe	624 752,31	90 079,45
I	Odsetki,	624 752,31	90 079,45
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	(251 171,83)	(153 953,94)
J	Podatek dochodowy	0,00	0,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	(251 171,83)	(153 953,94)

C. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2016 r.	Stan na 30.06.2015 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	(414 473,34)	5 000,00
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	(414 473,34)	5 000,00
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	5 000,00	5 000,00
1.1	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	5 000,00	5 000,00
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	0,00	0,00
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości	0,00	0,00
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(419 473,34)	0,00
5.1	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(419 473,34)	0,00
5.2	Strata z lat ubiegłych na koniec I półrocza roku poprzedniego	(153 953,94)	0,00
5.3	Strata za II półrocze roku poprzedniego	(265 519,40)	0,00
5.4	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(419 473,34)	0,00
6	Wynik netto	(251 171,83)	(153 953,94)
a	zysk netto	0,00	0,00
b	strata netto	(251 171,83)	(153 953,94)
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	(675 645,17)	(148 953,94)
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	(675 645,17)	(148 953,94)

D. Rachunek przepływów pieniężnych - metoda pośrednia

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.- 30.06.2016	Za okres 01.01. - 30.06.2015
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	(251 171,83)	(153 953,94)
II	Korekty razem	(757 570,22)	(7 133 589,78)
1	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	669 350,65	0,00
2	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(245 072,23)	(34 726,04)
3	Zmiana stanu zapasów	(507 403,21)	(5 768 860,31)
4	Zmiana stanu należności	(255 545,20)	(1 343 738,50)
5	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(310 712,89)	132 162,65
6	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(108 187,34)	(118 427,58)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)	(1 008 742,05)	(7 287 543,72)
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	1 697 533,53	0,00
1	Z aktywów finansowych, w tym:	1 697 533,53	0,00
a)	w pozostałych jednostkach	1 697 533,53	0,00
-	zbycie aktywów finansowych	1 697 533,53	0,00
II	Wydatki	(9 850 000,00)	(7 699 999,99)
1	Na aktywa finansowe	(9 850 000,00)	(7 699 999,99)
a)	w pozostałych jednostkach	(9 850 000,00)	(7 699 999,99)
-	nabycie aktywów finansowych	(9 850 000,00)	(7 699 999,99)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(8 152 466,47)	(7 699 999,99)
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy	10 000 000,00	15 600 000,00
1	Kredyty i pożyczki	0,00	5 600 000,00
2	Emisja dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	10 000 000,00
II	Wydatki	(777 500,00)	0,00
1	Odsetki	(777 500,00)	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	9 222 500,00	15 600 000,00
D	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)	61 291,48	612 456,29
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	61 291,48	612 456,29
F	Środki pieniężne na początek okresu (I półrocza)	56 586,96	5 000,00
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	117 878,44	617 456,29

E. Informacja dodatkowa**1. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej**

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności. W dniu 10.03.2016 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, działając na podstawie art. 240 w zw. z art. 233 § 1 Kodeksu spółek handlowych, podjęło uchwałę o dalszym istnieniu spółki.

2. Połączenie spółek handlowych

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły żadne połączenia ani sprzedaż spółek handlowych.

1. Informacje i objaśnienia do bilansu

Nota 1. Zmiana wartości początkowej i umorzenia środków trwałych.

Nie dotyczy.

Nota 1a). Zmiany w stanie środków trwałych w budowie.

Nie dotyczy.

Nota 2. Zmiana wartości początkowej i umorzenia wartości niematerialnych i prawnych

Nie dotyczy.

Nota 3. Zmiana wartości inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienie	Stan na początek okresu sprawozdawczego (wartość brutto)	Zwiększenie/ (Zmniejszenie)	Stan na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość odpisów aktualizujących inwestycje długoterminowe			Wartość netto inwestycji długoterminowych	
		Zakup/(sprzedaż)		stan na początek okresu sprawozdawczego	Zwiększenia/ (zmniejszenia)	stan na koniec okresu sprawozdawczego	na początek okresu sprawozdawczego	na koniec okresu sprawozdawczego
Inne papiery wartościowe */	0,00	9 850 000,00/ (417 405,09)	9 607 237,53	0,00	211 840,70/ (37 198,08)	174 642,62	0,00	9 432 594,91

*/ aktywa finansowe, długoterminowe – inne papiery wartościowe - stanowią inwestycje w jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych.

Nota 4. Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów niefinansowych.

Nie dotyczy.

Nota 5. Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów niefinansowych.

Nie dotyczy.

Nota 6. Koszty zakończonych prac rozwojowych oraz wartość firmy.

Nie dotyczy.

Nota 7. Grunty użytkowane wieczysto.

Nie dotyczy.

Nota 8. Środki trwałe nieamortyzowane lub nieumarzane (ewidencjonowane pozabilansowo).

Nie dotyczy.

Nota 9. Papiery wartościowe lub prawa.

Wyszczególnienie		Papiery wartościowe lub prawa */	Razem
		<i>inne papiery wartościowe - jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych</i>	<i>inne papiery wartościowe - jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych</i>
stan na początek okresu sprawozdawczego	ilość	91 225,47	91 225,47
	wartość	4 292 276,15	4 292 276,15
Zwiększenia	ilość	303 166,22	303 166,22
	wartość	9 850 000,00	9 850 000,00
Zmniejszenia	ilość	92 019,10	92 019,10
	wartość	1 697 533,37	1 697 533,37
Aktualizacja wartości	wartość	229 590,91	229 590,91
Zysk na transakcji sprzedaży	wartość	15 480,99	15 480,99
stan na koniec okresu sprawozdawczego	ilość	302 372,91	302 372,91
	wartość	12 689 814,68	12 689 814,68

*/ Papiery wartościowe stanowią w jednostce inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe.

Nota 10. Odpisy aktualizujące wartość należności.

Nie dotyczy.

Nota 11. Struktura własności kapitału podstawowego w spółce akcyjnej na dzień bilansowy.

Nie dotyczy.

Nota 12. Struktura własności kapitału podstawowego w spółce z o.o. – stan na koniec okresu sprawozdawczego.

Nazwa udziałowca	Liczba udziałów	Wartość nominalna udziałów	Udział procentowy w kapitale zakładowym spółki (w %)
Poznańska 37 SPV Sp. z o.o.	100	5 000,00	100,00
RAZEM		5 000,00	100,00

Nota 13. Zmiany stanów kapitałów (funduszy) zapasowego i rezerwowego.

Nie dotyczy.

Nota 14. Zmiany w stanie kapitału z aktualizacji wyceny.

Nie dotyczy.

Nota 15. Propozycja podziału zysku za rok obrotowy.

Nie dotyczy.

Nota 16. Propozycja pokrycia straty za okres sprawozdawczy

Zarząd proponuje pokrycie straty z zysków lat następnych.

Nota 17. Rezerwy na koszty i zobowiązania.

Nie dotyczy.

Nota 18. Odroczonego podatek dochodowy.

Nie dotyczy.

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2016 r.

Nota 19. Zobowiązania według okresów wymagalności (podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty)

Wyszczególnienie	Okres wymagalności						Razem
	do 1 roku		od 1 roku do 3 lat				
	Stan na:		Stan na:				
	30.06.2016r.	30.06.2015r.	30.06.2016r.	30.06.2015r.	30.06.2016r.	30.06.2015r.	
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	240 689,76	132 162,65	25 949 041,09	15 668 273,97	26 189 730,85	15 800 436,62	
- z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00	5 949 041,09	5 668 273,97	5 949 041,09	5 668 273,97	
- z tytułu emisji papierów wartościowych	233 972,60	116 986,30	20 000 000,00	10 000 000,00	20 233 972,60	10 116 986,30	
- z tytułu dostaw i usług	3 310,97	13 873,95	0,00	0,00	3 310,97	13 873,95	
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 306,36	937,40	0,00	0,00	1 306,36	937,40	
- z tytułu wynagrodzeń	295,50	0,00	0,00	0,00	295,50	0,00	
- inne	1 804,33	365,00	0,00	0,00	1 804,33	365,00	
Razem	240 689,76	132 162,65	25 949 041,09	15 668 273,97	26 189 730,85	15 800 436,62	

Nota 20. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku.

Na dzień 30.06.2016 r. Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone na jej majątku:

1. zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii A o wartości nominalnej 10.000.000 zł, - termin wykupu 30.04.2018 r.
2. zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii B o wartości nominalnej 10.000.000 zł, - termin wykupu 29.01.2019 r.

Zabezpieczenia na majątku stanowiły:

1. hipoteki na posiadanych nieruchomościach,
2. zastaw na udziałach w kapitale zakładowym emitenta, zastaw na rachunku bankowym, oświadczenie emitenta o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 par. 1 pkt. 5 kpc

Nota 21. Czynne rozliczenia międzyokresowe (wykaz istotnych pozycji).

Wyszczególnienie	Stan na początek okresu sprawozdawczego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec okresu sprawozdawczego
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów */,				
w tym:	97 537,02	108 187,34	0,00	205 724,36
- długoterminowe	55 755,90	58 203,90	0,00	113 959,80
- krótkoterminowe	41 781,12	49 983,44	0,00	91 764,56
Razem	97 537,02	108 187,34	0,00	205 724,36

**/ są to głównie rozliczane w czasie (przypadające na okres emisji obligacji) koszty emisji obligacji*

Nota 22. Rozliczenia międzyokresowe przychodów (wykaz istotnych pozycji)

Nie dotyczy.

Nota 23. Składniki aktywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu - powiązania

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
Należności, z tym z tytułu inwestycji w papiery wartościowe		12 689 814,85	A. IV. 1 lit. a)	9 607 237,53
			B. III. 1 lit. a)	3 082 577,32
Rozliczenia międzyokresowe kosztów		205 724,36	A. V. 1	113 959,80
			B. IV.	91 764,56
Razem		12 895 539,21		12 895 539,21

Nota 24. Składniki pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu – powiązania

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
Zobowiązania wobec jednostek pozostałych, z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		20 233 972,60	B. II. 1 lit. b)	20 000 000,00
			B. III. 1 lit. a)	233 972,60
Razem		20 233 972,60		20 233 972,60

Nota 25. Wykaz zobowiązań warunkowych.

Nie dotyczy.

Nota 26. Wykaz zobowiązań warunkowych zabezpieczonych na majątku.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych gwarancji i poręczeń, łącznie z weksłowymi.

Nota 27. Składniki aktywów niebędących instrumentami finansowymi wyceniane według wartości godziwej

Nie dotyczy.

Nota 28. Zmiany w stanie kapitału z aktualizacji wyceny aktywów niebędących instrumentami finansowymi wycenianych według wartości godziwej.

Nie dotyczy.

2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

Nota 29. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów i towarów.

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj	
	wynik finansowy	
	stan na 30.06.2016r.	stan na 30.06.2015r.
usługi/produkty	287 000,00	6 000,00
Razem	287 000,00	6 000,00

Nota 30. Umowy o usługi długoterminowe.

Nie dotyczy.

Nota 31. Koszty rodzajowe i koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki sporządzającej rachunek zysków i strat w wariantach kalkulacyjnym.

Nie dotyczy.

Nota 32. Odpisy aktualizujące środki trwałe (wysokość i wyjaśnienie przyczyn).

Nie dotyczy.

Nota 33. Odpisy aktualizujące wartość zapasów.

Nie dotyczy.

Nota 34. Przychody, koszty i wynik działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

Nie dotyczy.

Nota 35. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

W prezentowanym okresie nie wystąpiły zaliczki na podatek dochodowy CIT. Strata podatkowa wyniosła 129.988,88 zł.

Nota 36. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie

Nie dotyczy.

Nota 37. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w okresie sprawozdawczym

Aktywowane odsetki od obligacji oraz pożyczek w okresie sprawozdawczym stanowiły łącznie kwotę 407.432,62 zł.

Nota 38. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym nakłady na ochronę środowiska.

Poniesione nakłady dotyczą projektu budowy budynku mieszkalnego przy ul. Krasickiego w Warszawie. Na dzień 30.06.2016 r. wynoszą one 11.883.741,03 zł. Nakłady planowane do poniesienia w 2016 roku – 8.135.302,29 zł.

Nota 39. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów i kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Nie dotyczy.

3. Kursy przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych

Nota 40. Kursy walut przyjęte do wyceny składników bilansu oraz rachunku zysków i strat.

Nie dotyczy.

4. Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Nota 41. Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych.

Rodzaj środków pieniężnych	Stan na koniec I półrocza 2016 r.	Stan na początek I półrocza 2016 r.	Stan na koniec I półrocza 2015 r.	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	117 878,44	56 586,96	617 456,29	61 291,48	0,00
Inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	117 878,44	56 586,96	617 456,29	61 291,48	0,00

Nota 42. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej sporządzone metodą pośrednią (wyjaśnienie dla rachunku przepływów sporządzonego metodą bezpośrednią).

Nie dotyczy.

Nota 42a). Wyjaśnienie różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych.

Pozycja w rachunku przepływów pieniężnych	Zmiany bilansowe	Zmiany wykazane	Korekty o:	Opis korekt:
Korekty: zmiana stanu zapasów	(755 169,00)	(507 403,21)	247 765,79	aktywowanie części zapłaconych odsetek od obligacji
Wydatki : inne aktywa finansowe	(9 607 237,53)	(9 850 000,00)	(417 405,42)	korekta o wartość wykupionych aktywów finansowych
			174 642,95	aktualizacja wyceny aktywów finansowych długoterminowych
Wpływy: otrzymane kredyty i pożyczki	139 616,44	0,00	(139 616,44)	naliczone, niezapłacone odsetki od pożyczek otrzymanych
Wydatki: odsetki od obligacji	0,00	(777 500,00)	(247 765,79)	odsetki aktywowane w nakładach
			(529 734,21)	odsetki w wyniku finansowym
Korekty: Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	(245 072,23)	(15 480,99)	zysk na transakcji wykupu aktywów finansowych
			(174 642,95)	aktualizacja wyceny aktywów finansowych długoterminowych
			(54 948,29)	aktualizacja wyceny aktywów finansowych krótkoterminowych

5. Umowy, istotne transakcje, zagadnienia osobowe

5.1 Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie we zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółki.

Nie dotyczy.

5.2 Informacje o transakcjach (wraz z kwotami) zawartych przez Spółkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi.

Nie dotyczy.

Nota 43. Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zatrudniała pracowników na podstawie umowy o pracę.

Nota 44. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów jednostki.

Nie dotyczy.

Nota 45. Zobowiązania wynikające z emerytur i podobnych świadczeń oraz zaciągnięte w związku z tymi emeryturami dla byłych członków organów jednostki

Nie dotyczy.

Nota 46. Zaliczki, kredyty, pożyczki i inne podobne świadczenia udzielone osobom wchodzącym w skład organów jednostki

Nie wystąpiły.

Nota 47. Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłacone lub należne za rok obrotowy.

Sprawozdanie finansowe za I półrocze 2016 r., w związku z brakiem takiego wymogu, nie zostało poddane badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta

6. Błędy lat ubiegłych, zdarzenia po dniu bilansowym oraz zmiany polityki rachunkowości

Nota 48. Przychody i koszty z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszone na kapitał (fundusz) własny.

Nie dotyczy.

Nota 49. Skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości.

Nie dotyczy.

Nota 50. Dane liczbowe zapewniające porównywalność danych.

Nie dotyczy.

7. Transakcje z jednostkami powiązаныmi i zagadnienia dotyczące konsolidacji

Nota 51. Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji.

Nie dotyczy.

Nota 52. Spółki, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% udziałów w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki.

Nie dotyczy

Nota 52 a). Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаными.

Nie dotyczy

Nota 53. Podstawy prawne odstąpienia od konsolidacji.

Nie dotyczy.

Nota 54. Wielkości uzyskane przez jednostki nieobjęte konsolidacją.

Nie dotyczy.

8. Połączenia spółek

Nota 55. Połączenie metodą nabycia – sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek.

Nie dotyczy.

Nota 56. Połączenie metodą łączenia udziałów – sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek.

Nie dotyczy.

9. Kontynuacja działalności

Nota 57. Wyrażenie niepewności możliwości dalszego kontynuowania działalności jednostki (jeżeli niepewność występuje) oraz jej charakterystyka.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 30.06.2016r. Nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności w roku 2016 i latach następnych.

10. Inne informacje

Nota 58. Informacje dodatkowe i końcowe mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego jednostki.

W niniejszej informacji przedstawiono wszystkie istotne zdarzenia, które miały wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Spółki w I półroczu 2016 roku.

IV. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej na ostatni dzień okresu objętego sprawozdaniem.

Nie dotyczy. Spółka nie tworzy grupy kapitałowej.

V. Sprawozdanie Zarządu z działalności

Stan prawny i władze jednostki

Spółka Florsen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej również: „Spółka”) została utworzona na podstawie Aktu Założycielskiego Spółki z dnia 13 maja 2014 r., sporządzonego przez Grzegorza Rogalę notariusza w Warszawie za Rep. A nr 7447/2014, a następnie rozpoczęła działalność gospodarczą. Spółka została wpisana w dniu 2 czerwca 2014 r. do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000511870.

REGON: 147232788

NIP: 5272713952

Siedziba Spółki: 00-419 Warszawa, ul. Rozbrat 44a.

Zgodnie z wpisem do KRS Podstawowym przedmiotem działalności firmy jest: Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z).

Władze spółki:

Zarząd w składzie:

Emanuel Grykin – Prezes Zarządu.

Prokurenci:

Krzysztof Łękarcki – prokurent samoistny.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000,00 zł i dzieli się na udziały o równej wartości nominalnej (50,00 zł każdy udział).

Wspólnicy:

Poznańska 37 SPV Sp. z o.o. – 100%

Charakterystyka działalności Spółki

Celem Spółki jest realizacja projektu deweloperskiego, polegającego na budowie dwóch kameralnych apartamentowców, zlokalizowanych w dzielnicy Mokotów przy ul. Krasickiego i Tynieckiej w Warszawie. Spółka zamierza sprzedać na wolnym rynku wybudowane lokale wraz z miejscami postojowymi. Prowadzona inwestycja z uwagi na użycie materiałów najwyższej jakości charakteryzować się będzie wysokim standardem wykończenia, ponadto wybudowane lokale będą funkcjonalnie

zaprojektowane z uwzględnieniem najbardziej poszukiwanych na rynku struktur. Planowana powierzchnia użytkowa wybudowanych lokali wyniesie łącznie około 1900 m². Spółka wybrała na Generalnego Wykonawcę inwestycji spółkę działającą pod firmą APM Budownictwo Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dalej również: „**Generalny Wykonawca**”), która jest częścią austriackiego konsorcjum budowlanego APM – Holding GmbH, posiadającego ponad 20 letnie doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich w Europie Środkowej i Południowo – Wschodniej. Planowany termin podpisania umowy z Generalnym Wykonawcą to lipiec 2016 r.

Finansowanie inwestycji i sytuacja finansowa Spółki

W kwietniu 2015 r. Spółka wyemitowała obligacje serii A (data wykupu: 30 kwietnia 2018 r.), łączna wartość nominalna obligacji to 10.000.000,00 zł. Następnie w styczniu 2016 r. spółka wyemitowała obligacje serii B (data wykupu: 29 stycznia 2019 r.), łączna wartość nominalna obligacji to 10.000.000,00 zł. Obligacje serii A i B zostały wprowadzone do obrotu na ASO Catalyst prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie. Zobowiązania wynikające z emisji obligacji (w szczególności związane z zapłatą oprocentowania) są przez Spółkę regulowane na bieżąco. Sytuacja finansowa Spółki jest dobra, szczegółowe dane finansowe zawarte są w sprawozdaniu finansowym Spółki, przygotowanym za okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 30.06.2016 r., które sporządzone zostało zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330. (dalej: „**Ustawa**”). Spółka stosuje przepisy Ustawy, Krajowe Standardy Rachunkowości, a w przypadku braku odpowiedniego Standardu Krajowego, Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

Najważniejsze zdarzenia w okresie od dnia 01.01.2016 r. do dnia 30.06.2016 r.

Działania Spółki w pierwszej połowie 2016 r., skupiały się na uzyskaniu wszelkich niezbędnych pozwoleń i decyzji administracyjno-prawnych umożliwiających rozpoczęcie inwestycji. Spółka prowadziła również rozmowy i negocjacje z potencjalnymi generalnymi wykonawcami inwestycji.

Ryzyka i zagrożenia

Ryzyka istotne dla oceny zdolności wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji zostały szczegółowo opisane w Dokumencie Informacyjnym Spółki i pozostają aktualne. Przychody Spółki będą zależały od panującej koniunktury na rynku nieruchomości mieszkaniowych, istnieje zagrożenie, iż w przypadku załamania rynku nieruchomości mieszkaniowych, Spółka nie osiągnie zysku albo osiągnie zyski mniejsze od planowanych.

VI. Oświadczenie Zarządu

Zarząd spółki Florsen Sp. z o.o. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy, przedstawione sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2016 r. do 30.06.2016 r. oraz dane porównywalne, sporządzone są zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową spółki oraz wynik finansowy.

Zarząd oświadcza, że półroczne sprawozdanie z działalności za okres do 30.06.2016 r. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze sprawozdanie zawiera 28 kolejno ponumerowanych stron.

Warszawa, 14 września 2016 roku.

Zarząd Florsen Sp. z o.o.

Emanuel Grykin

Prezes Zarządu

