



**Grant Thornton**

An instinct for growth™

Opinia i raport biegłego rewidenta  
z badania skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego sporządzonego za 2016 rok

Grupa Kapitałowa  
Nickel Development Sp. z o.o.



# Grant Thornton

An instinct for growth™

## Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Grant Thornton Frąckowiak Spółka  
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E  
61-131 Poznań  
Polska

T +48 61 62 51 100  
F +48 61 62 51 101  
www.GrantThornton.pl

Dla Wspólników Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

### Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Spółka Dominująca) z siedzibą w Złotnikach, ul. Krzemowa 1, na które składa się wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

### *Odpowiedzialność Zarządu Spółki Dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe*

Za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1047 z późniejszymi zmianami) (Ustawa o rachunkowości), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa, odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej. Zarząd Spółki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości Zarząd Spółki Dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.



### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku z późniejszymi zmianami. Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę Dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki Dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz jej wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami Ustawy o rachunkowości oraz wydanego na jej podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 169, poz. 1327 z późniejszymi zmianami) i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki Dominującej.

### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

#### *Opinia na temat sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej*

Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Zarząd Spółki

Dominującej. Ponadto Zarząd Spółki Dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej i wskazanie, czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej.

Jan Letkiewicz



Biegły Rewident nr 9530

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu  
Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,  
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, podmiot uprawniony do badania sprawozdań  
finansowych, numer ewidencyjny 3654

Poznań, 26 maja 2017 roku.



# Grant Thornton

An instinct for growth™

## Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok

Grupa Kapitałowa  
Nickel Development Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością

## 1 Informacje o Spółce Dominującej

Spółką Dominującą w Grupie Kapitałowej jest Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka Dominująca została utworzona w dniu 2 marca 2001 roku. Spółka Dominująca została powołana na czas nieokreślony. Siedziba Spółki Dominującej znajduje się w Złotnikach, ul. Krzemowa 1.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Przedmiot działalności spółek zależnych jest związany z działalnością Spółki Dominującej

Spółka Dominująca została wpisana w dniu 11 kwietnia 2001 roku do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000006973.

Spółka Dominująca posiada numer NIP 781-16-92-308 nadany w dniu 12 czerwca 2001 roku oraz symbol REGON 634188754 nadany w dniu 18 maja 2001 roku.

Kapitał podstawowy Spółki Dominującej na dzień kończący rok obrotowy, to jest 31 grudnia 2016 roku, wynosił 21 104 tysiące złotych. Kapitał własny Grupy Kapitałowej na ten dzień wynosił 125 649 tysięcy złotych.

Zgodnie z notą 9 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2016 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki Dominującej była następująca:

Udziałowiec	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale podstawowym
Dagmara Nickel	10 265	10 265	5 132 500	24,32%
Marian Nickel	24 457	24 457	12 228 500	57,94%
Przedsiębiorstwo Techniczno-Budowlane Nickel Sp. Z o.o.	657	657	328 500	1,56%
Grupa Nickel Sp. Z o.o.	6 828	6 828	3 414 000	16,18%
<b>Razem</b>	<b>42 207</b>	<b>42 207</b>	<b>21 103 500</b>	<b>100%</b>

Na dzień 26 maja 2017 roku w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz po dniu bilansowym, do dnia podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zmiany właścicieli Spółki Dominującej.

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień 26 maja 2017 roku (dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego) wchodziła pani Dagmara Nickel pełniąca funkcję Prezesa Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 26 maja 2017 roku (data wydania niniejszego raportu) skład Zarządu Spółki Dominującej nie zmienił się.

## 2 Skład Grupy Kapitałowej

W dniu 31 grudnia 2016 roku w skład Grupy Kapitałowej Nickel Development Sp. z o.o. wchodziły spółki zależne (bezpośrednio i pośrednio):

Nazwa spółki	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. sp.k.	31.12.2016
Nickel Development Sp.z o.o. sp.k.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Nickel Asystent Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Kamienica za Teatrem Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Terza Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Nickel Invest nr 2 Sp.z o.o. w likwidacji	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Nickel Invest nr 3 Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Nickel Invest nr 5 Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Nickel Invest nr 8 Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Nickel Invest nr 9 Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Nickel Invest nr 10 Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Nickel Invest nr 11 Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Nickel Invest nr 12 Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Stary Strzeszyn Grupa Nickel Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Nickel Projects Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Nickel Estate Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Centrum Handlowe Złotniki Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Nickel Projects BIS Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Investment Vehicle of Younick mint Sp.z o.o. sp.kom.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Galerie Nickel Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Galerie Nickel Sp.z o.o. sp.k.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Centrum Biotechnologii Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. sp.k.	31.12.2016
IVI Commerce Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Applied Manufacturing Science Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
W Zaciszu Stawów nr 1 Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Garbary 72 Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
Garbary 72 Sp.z o.o. sp.k.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016
BDL Sp.z o.o.	konsolidacja pełna	nie badane*	nie dotyczy	31.12.2016

\* W ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki przeprowadzono procedury weryfikacji istotnych aktywów i zobowiązań ujętych w sprawozdaniach jednostkowych.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2016 roku, inwestycje w następujących podmiotach stowarzyszonych (bezpośrednio i pośrednio) wykazane zostały metodą praw własności:

Nazwa spółki	Rodzaj działalności
PozLab Sp. z o.o.	Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych
Centrum Biotechnologii i Badań Mikrobiologicznych Sp. z o.o.	Produkcja pozostałych artykułów spożywczych, gdzie indziej niesklasyfikowana

Zmiany w porównaniu z rokiem ubiegłym w zakresie spółek objętych konsolidacją oraz wpływ tych zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostały przedstawione w punkcie 3 wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku.

### **3 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok poprzedni**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku (poprzedni rok obrotowy) zostało zbadane przez Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k, w imieniu której działał biegły rewident Jan Letkiewicz, nr ewidencyjny 9530. O zbadanym sprawozdaniu finansowym audytor wydał opinię bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku zostało zatwierdzone przez Zgromadzenie Wspólników Spółki Dominującej w dniu 24 czerwca 2016 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku (poprzedni rok obrotowy) wraz z opinią biegłego rewidenta, uchwałą Zgromadzenia Wspólników o zatwierdzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej zostały złożone w dniu 1 lipca 2016 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

### **4 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania i biegłym rewidencie**

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Poznaniu, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym pod numerem 3654 na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce.

W imieniu Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej kierował biegły rewident Jan Letkiewicz, nr ewidencyjny 9530.

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. została wybrana w dniu 9 stycznia 2017 roku do przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku przez



Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników. Badanie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy na podstawie umowy zawartej w dniu 16 listopada 2016 roku z Zarządem Spółki Dominującej.

## **5 Zakres i termin badania**

Celem naszego badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku rzetelnie i jasno przekazuje sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1047 z późniejszymi zmianami) (Ustawa o rachunkowości) i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki Dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W badaniu poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego i dokumentacji konsolidacyjnej posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób zastosowaliśmy również w odniesieniu do rozrachunków i obciążeń z tytułu podatków, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy naszymi ustaleniami a wynikami ewentualnych kontroli uprawnionych organów skarbowych.

Nie stanowiło przedmiotu naszego badania ustalenie i wyjaśnienie zdarzeń, które mogłyby – gdyby wystąpiły – stanowić podstawę do wszczęcia postępowania karnego przez powołane do tego organy. Przedmiotem badania nie były również inne kwestie, które mogły wystąpić poza systemem rachunkowości Grupy Kapitałowej, lecz niemające wpływu na zbadane przez nas skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku przeprowadziliśmy od 24 kwietnia 2017 roku do 26 maja 2017 roku.

## **6 Deklaracja niezależności**

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., członkowie zarządu komplementariusza, sieć, do której należy podmiot uprawniony do badania, biegły rewident kierujący badaniem oraz inne osoby uczestniczące w badaniu spełniają warunki do wyrażenia

bezsronnej i niezależnej opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej określone w art. 56 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku poz. 1000 z późniejszymi zmianami).

## 7 Dostępność danych i oświadczenia otrzymane

Zarząd Spółki Dominującej przekazał nam datowane na 26 maja 2017 roku pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz, iż pomiędzy dniem bilansowym a dniem zakończenia badania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpływać istotnie na sytuację finansową i majątkową Grupy Kapitałowej i wymagałyby ujęcia w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki Dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za podpisane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także oświadczył, że udostępnił nam w czasie badania wszystkie sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją, dokumentację konsolidacyjną, informacje i inne wymagane dokumenty oraz przekazał nam wyjaśnienia niezbędne do wyrażenia opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Uważamy, że otrzymane dowody dostarczyły wystarczających podstaw do wyrażenia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, a zatem nie nastąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

## 8 Skonsolidowany bilans

AKTYWA (w tys. zł)	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>205 737</b>	<b>201 393</b>	<b>190 184</b>
1. Wartości niematerialne i prawne	339	279	70
2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	1 300	1 949	3 594
3. Rzeczowe aktywa trwałe	103 538	104 841	101 180
4. Należności długoterminowe	-	-	456
5. Inwestycje długoterminowe	98 456	91 293	82 119
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 104	3 030	2 765
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>101 654</b>	<b>185 710</b>	<b>202 410</b>
1. Zapasy	66 839	116 307	151 241
2. Należności krótkoterminowe	15 231	12 016	10 513
3. Inwestycje krótkoterminowe	18 245	55 351	38 067
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 338	2 036	2 589
<b>C. NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AKTYWA RAZEM:</b>	<b>307 392</b>	<b>387 103</b>	<b>392 594</b>

PASYWA (w tys. zł)	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>125 649</b>	<b>124 980</b>	<b>120 439</b>
<b>B. KAPITAŁY MNIejszości</b>	<b>9 164</b>	<b>9 182</b>	<b>9 203</b>
<b>C. UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>	<b>610</b>	<b>824</b>	<b>1 058</b>
<b>D. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>171 968</b>	<b>252 117</b>	<b>261 893</b>
1. Rezerwy na zobowiązania	419	860	612
2. Zobowiązania długoterminowe	89 643	104 018	107 609
3. Zobowiązania krótkoterminowe	35 875	67 734	55 938
4. Rozliczenia międzyokresowe	46 031	79 505	97 734
<b>PASYWA RAZEM:</b>	<b>307 392</b>	<b>387 103</b>	<b>392 594</b>

## 9 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

PRZYCHODY I KOSZTY (w tys. zł)	2016	2015	2014
1. Przychody netto ze sprzedaży *	103 832	107 666	59 714
2. Koszty działalności operacyjnej *	101 057	99 057	55 317
<b>3. Zysk/strata ze sprzedaży</b>	<b>2 775</b>	<b>8 609</b>	<b>4 396</b>
4. Pozostałe przychody operacyjne	3 003	4 673	1 889
5. Pozostałe koszty operacyjne	1 439	2 841	2 448
<b>6. Zysk/strata z działalności operacyjnej</b>	<b>4 339</b>	<b>10 441</b>	<b>3 837</b>
7. Przychody finansowe	640	744	4 286
8. Koszty finansowe	4 299	4 449	4 116
9. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	4	-	-
10. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	684	6 736	4 007
11. Odpis wartości firmy	650	997	1 779
12. Odpis ujemnej wartości firmy	234	234	112
13. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	596	-169	-400
<b>14. Zysk (strata) brutto</b>	<b>864</b>	<b>5 804</b>	<b>1 940</b>
15. Podatek dochodowy	248	1 394	1 301
16. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-	-
17. Zyski (straty) mniejszości	20	131	123
<b>18. Zysk (strata) netto</b>	<b>637</b>	<b>4 541</b>	<b>761</b>

## 10 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Niżej przedstawiono wybrane dane i wskaźniki finansowe za lata 2014, 2015 i 2016, charakteryzujące sytuację finansową Grupy Kapitałowej w tym okresie. Wszystkie wskaźniki wyliczyliśmy na podstawie danych zawartych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej za lata zakończone 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku.

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość wskaźnika		
		2016	2015	2014
przychody ze sprzedaży (tys. zł)		103 832	107 666	59 714
wynik finansowy netto**** (tys. zł)		637	4 541	761

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość wskaźnika		
		2016	2015	2014
kapitały własne*** (tys. zł)		134 813	134 162	129 643
suma aktywów (tys. zł)		307 392	387 103	392 594
rentowność majątku (ROA) (%)	wynik finansowy netto*** / suma aktywów na koniec okresu	0,2%	1,2%	0,2%
rentowność kapitału własnego (ROE) (%)	wynik finansowy netto*** / kapitały własne na początek okresu***	0,5%	3,5%	0,6%
rentowność sprzedaży (%)	wynik ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży produktów i towarów	2,7%	8,0%	7,4%
wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe ogółem* / zobowiązania krótkoterminowe*	2,8	2,7	3,6
wskaźnik płynności III	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*	0,4	0,7	0,7
szybkość obrotu należności (w dniach)	należności z tytułu dostaw i usług** x 365 dni / przychody ze sprzedaży produktów i towarów	19	17	33
okres spłaty zobowiązań (w dniach)	zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni / (wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów)	8	24	36
szybkość obrotu zapasów (w dniach)	zapasy x 365 dni / (wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów)	279	498	1 174
trwałość struktury finansowania	(kapitały własne*** + rezerwy długoterminowe + zobowiązania długoterminowe + bierne RMK długoterminowe) / suma pasywów	73,0%	69,7%	69,0%
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	(pasywa ogółem – kapitały własne***) / pasywa ogółem	56,1%	65,3%	67,0%
Wskaźniki inflacji:				
średnioroczny (%)		-0,6	-0,9	0,0
od grudnia do grudnia (%)		0,8	-0,5	-1,0

\* bez należności/zobowiązań z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy

\*\* przed pomniejszeniem o odpisy aktualizujące

\*\*\* kapitał własny obejmuje pozycje bilansu „Kapitał (fundusz) własny” oraz „Kapitał mniejszości”; wynik finansowy obejmuje wynik finansowy przypadający udziałowcom jednostki dominującej oraz wynik mniejszości

## 11 Kontynuowanie działalności gospodarczej

W punkcie 9 wprowadzenia do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku Zarząd Spółki Dominującej poinformował, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2016 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenia kontynuowania działalności przez Grupę Kapitałową.

W czasie naszego badania nie odnotowaliśmy istnienia okoliczności, które mogłyby powodować nasze przekonanie, że Grupa Kapitałowa nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, to jest od 31 grudnia 2016 roku w efekcie zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

## **12 Rok obrotowy**

Sprawozdania finansowe wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

## **13 Zasady (polityka) rachunkowości oraz metody prezentacji danych finansowych**

W punkcie 11 wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku Zarząd Spółki Dominującej przedstawił zasady (politykę) rachunkowości oraz metody prezentacji danych finansowych Grupy Kapitałowej.

W okresie, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie było zmian zasad (polityki) rachunkowości oraz metod prezentacji danych finansowych Grupy Kapitałowej.

## **14 Wartość firmy i ujemna wartość firmy z konsolidacji oraz ich odpisy**

Zasady ustalenia wartości firmy z konsolidacji i ujemnej wartości firmy z konsolidacji, zasady ich odpisywania oraz odpisy za ostatni rok obrotowy i do dnia bilansowego ujawniono w nocie 1.2 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## **15 Kapitał własny**

Wykazany w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2016 roku stan kapitałów własnych jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną. Dane finansowe dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w nocie 9 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## **16 Kapitał udziałowców mniejszościowych**

Kapitał udziałowców mniejszościowych na 31 grudnia 2016 roku wynosił 9 164 tysięcy złotych. Kapitał ten jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną.

## **17 Wylączenia konsolidacyjne**

Dotyczące spółek objętych konsolidacją przeprowadzone wylączenia:

- wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań),
- obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów),
- wyników nie zrealizowanych przez spółki objęte konsolidacją, zawartych w wartości ich aktywów,
- dywidend

są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

## **18 Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej**

W efekcie naszego badania uznaliśmy, że dokumentacja konsolidacyjna jest kompletna i poprawna oraz że spełnia ona istotne warunki, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna. W szczególności dotyczy to wyłączeń z tytułu korekt konsolidacyjnych.

## **19 Struktura aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu**

Struktura aktywów i pasywów Grupy Kapitałowej jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

## **20 Pozycje wpływające na wynik finansowy Grupy Kapitałowej**

Charakterystykę pozycji wpływających na wynik finansowy Grupy Kapitałowej przedstawiono w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

## **21 Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

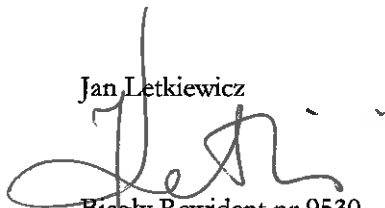
Informacja dodatkowa, składająca się z wprowadzenia oraz dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku została sporządzona we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 169, poz. 1327 z późniejszymi zmianami).

## 22 Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku. Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej.

Niniejszy raport zawiera 11 stron.

Jan Letkiewicz



Biegły Rewident nr 9530

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,

Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, numer ewidencyjny 3654

Poznań, 26 maja 2017 roku.

# Sprawozdanie finansowe



**GRUPA KAPITAŁOWA**

**NICKEL DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU**



Złotniki, 26.05.2017 r.

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

## Spis treści

I.	WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ...	2
II.	SKONSOLIDOWANY BILANS.....	17
III.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	21
IV.	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM.....	22
V.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	24
VI.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA .....	26

## I. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓLCE DOMINUJĄCEJ

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Nickel Development Sp. z o.o. (dalej zwanej "Grupą Kapitałową", "Grupą") jest Nickel Development Sp. z o.o. (dalej zwana „Spółką dominującą”, „Jednostką dominującą”).

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 02-03-2001 roku. W dniu 11-04-2001 roku Spółka dominująca została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym miasta Poznania VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000006973.

Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 634188754 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 781-16-92-308

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Krzemowej 1 w Złotnikach, 62-002 Suchy Las.

Podstawowym przedmiotem działalności spółki dominującej oraz jednostek zależnych jest:

- a) Kupno i Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- b) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

### 2. JEDNOSTKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Na dzień 31-12-2016 roku Grupa składała się z Jednostki dominującej oraz 27 jednostek zależnych. Z obowiązku konsolidacji nie wyłączono żadnej spółki

WYKAZ SPÓŁEK OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM				
Lp.	Nazwa oraz siedziba spółki	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki	Rodzaj powiązania oraz metoda konsolidacji
1.	Nickel Asystent Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
2.	Nickel Invest nr 9 Sp.z o.o.	100,00	100,00	pełna
3.	Nickel Development Sp. z o.o. sp. komandytowa	55,00	55,00	pełna
4.	Nickel Invest nr 2 Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
5.	Stary Strzeszyn Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
6.	Kamienica za teatrem Sp.z o.o.	100,00	100,00	pełna
7.	Investment Vehicle of Younick Mint sp.k.	66,71	66,71	pełna
8.	Nickel Invest nr 5 Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
9.	Nickel Invest nr 8 Sp.z o.o.	100,00	100,00	pełna
10.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
11.	IVI Commerce Sp.z o.o.	67,38	67,38	pełna
12.	Nickel Projects Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
13.	Galerie Nickel Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
14.	Nickel Invest nr 10 Sp.z o.o.	100,00	100,00	pełna
15.	Galerie Nickel Sp. z o.o. sp.k.	100,00	100,00	pełna
16.	Nickel Invest nr 11 Sp.z o.o.	100,00	100,00	pełna
17.	Terza sp z o.o.	100,00	100,00	pełna
18.	Nickel Projects BIS sp.z o.o.	100,00	100,00	pełna
19.	Nickel Technology Park Poznań Sp.z o.o.	67,38	67,38	pełna
20.	Nickel Invest nr 12 Sp.z o.o.	100,00	100,00	pełna
21.	Nickel Estate Sp.z o.o.	100,00	100,00	pełna
22.	Centrum Handlowe Złotniki Sp.z o.o.	100,00	100,00	pełna
23.	Centrum Biotechnologii Sp.z o.o.	67,38	67,38	pełna
24.	Garbary 72 Sp.z o.o.	100	100	pełna
25.	Applied Manufacturing Science Sp.z o.o.	53,41	53,41	pełna
26.	W Zaciszu Stawów nr 1 Sp.z o.o.	67,38	67,38	pełna
27.	BDL Sp.z o.o.	100	100	pełna

*Orkusz*

2

Głównym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest:

1. Kupno i Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
2. Realizacja działalności budowlanej i projektowej

### **3. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY**

- a. 8 stycznia 2016 roku Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o. wykupiła udziały o wartości nominalnej 100 zł każdy – łącznie 22 0000,00 zł od IVI Sp. z o.o. i stała się jedynym właścicielem Spółki.
- b. 14 października 2016r. Krajowy Rejestr sądowy dokonał wpisu wykreślenia spółki komandytowej Terza sp z o.o. nr 1 sp.k.
- c. 24 października 2016r założono spółkę Garbary 72 sp z o.o. oraz spółkę komandytową Garbary 72 sp z o.o. sp.k. Cele spółki jest prowadzenie kolejnego projektu developerskiego.

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### 4. JEDNOSTKI, W KTÓRYCH GRUPA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE (INNE NIŻ PODPORZĄDKOWANE)

WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH GRUPA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE (INNE NIŻ JEDNOSTKI PODPORZĄDKOWANE) WEDŁUG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY					
Lp.	Nazwa oraz siedziba spółki	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki	Wysokość kapitału własnego	Zyski/strata netto za okres sprawozdawczy
1.	Pozlab sp z o.o.	31,20	31,20	-977.219,81	1.328.063,83
2.	Biocontract sp z o.o.	27,04	27,04	Brak danych	Brak danych
3.	Centrum Biotechnologii i Badań Mikrobiologicznych	44,05	44,05	-782.534,06	-557.526,70
4.	Medvc Ventures sp z o.o.	17,52	17,52	3.077.000,00	-487.978,93
5.	Speed Up Innovation Ltd	3,45	3,45	1.373.345,03	-958.766,54
6.	NxData sp z o.o.	13,48	13,48	-303.187,62	16.752,75
7.	VTS sp z o.o.	16,85	16,85	455.302,33	-448.743,24
8.	Gosell sp z o.o.	20,21	20,21	11.196,17	-62.381,29
9.	IVI sp z o.o.	24,20	24,20	-950.518,56	-2.166.299,57
10.	3R Studio Mobile sp z o.o.	20,21	20,21	1.148.786,77	-210.160,23
11.	Plast Compound	23,63	23,63	799.016,58	-127.983,42
12.	OPM Pharma	23,58	23,58	201.553,73	-654.048,27
13.	Mindsailors sp z o.o.	6,74	6,74	216.754,66	-292.245,34
14.	Bridge Alfa by Younick Mint sp. z o.o. sp. k.	33,35	33,35	3.327,30	672,70
15.	Smart Pharma sp. z o.o.	14,82	14,82	370.678,12	-499.698,13
16.	Bluehat sp. z o.o.	20,24	20,24	195.168,11	-69.838,52
17.	DataLezer sp. z o.o.	23,58	23,58	1.042.296,00	-153.870,07
18.	Nanosync sp. z o.o.	13,48	13,48	-9.648,07	-59.5803,7
19.	Spark Software sp. z o.o.	10,91	10,91	-28.316,97	-1.476.210,25
20.	Nu Delta sp. z o.o.	23,58	23,58	307.640,24	-598.859,76

#### 5. JEDNOSTKI WYLĄCZONE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nie wystąpiły

## **6. CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI**

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieograniczony.

## **7. OKRES OBJĘTY SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

Rok obrotowy spółek wchodzących w skład Grupy pokrywa się z rokiem obrotowym Grupy Kapitałowej.

## **8. ŁĄCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

W skład spółek z Grupy nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe, dlatego sprawozdania finansowe tych spółek nie zawierają danych łącznych.

## **9. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

## **10. POŁĄCZENIE SPÓLEK**

W Grupie Kapitałowej w trakcie roku obrotowego doszło do połączenia spółek podlegających konsolidacji. 17 sierpnia 2015r. podjęto uchwałę o połączeniu metodą łączenia udziałów Spółki dominującej ze spółką zależną Nickel Estate Duo Sp.z o.o. Połączenie zostało zarejestrowane w KRS 21 stycznia 2016r. Rozliczenie połączenia nastąpiło zgodnie z wymogami rozdziału 4a ustawy o rachunkowości.

## **11. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI**

### *11.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego*

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami) [„Ustawa”] oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2008 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 162, poz. 1004) [„Rozporządzenie”].

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z koncepcją kosztu historycznego.

Spółka dominująca sporządza kalkulacyjny skonsolidowany rachunek zysków i strat.

Spółka dominująca sporządza skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

#### 11.2 Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli.

Spółka dopuszcza uproszczenie polegające na tym, że przyjmuje dzień przejęcia kontroli tożsamy z najbliższym dniem bilansowym jeżeli różnica wartości aktywów netto na dzień objęcia kontroli i dzień bilansowy jest nieistotna dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów/akcji jednostki zależnej powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu.

Dane jednostek współzależnych są wykazywane metodą praw własności przy zastosowaniu metody konsolidacji proporcjonalnej poprzez sumowanie części wartości poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych, jednostek współzależnych, proporcjonalnej do posiadanych przez jednostki Grupy Kapitałowej udziałów z podobnymi pozycjami we własnym sprawozdaniu finansowym, w pełnej wartości.

Akcje / udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności. Proporcjonalny udział Jednostki dominującej w wyniku finansowym takich jednostek ujmowany jest jako oddzielna pozycja w skonsolidowanym rachunku zysków i strat. Wartość firmy powstała w wyniku nabycia takich akcji / udziałów wykazywana jest w ramach pozycji skonsolidowanego bilansu dotyczącej inwestycji wycenianych metodą praw własności.

Na potrzeby konsolidacji dane finansowe jednostek powiązanych sporządzane są przy zastosowaniu jednakowych zasad rachunkowości. Wprowadzane są korekty eliminujące znaczące różnice w stosowanych przez spółki powiązane zasadach rachunkowości.

W toku konsolidacji wyeliminowane zostały wszystkie znaczące transakcje między jednostkami objętymi konsolidacją.

Podlegające konsolidacji sprawozdania finansowe wyrażone w walutach obcych przeliczane są na walutę polską według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych przelicza się według ogłoszonego dla danej waluty, przez Narodowy Bank Polski, kursu średniego na dzień bilansowy,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat przelicza się po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc roku obrotowego,
- kapitały własne jednostki, przeliczone według ich stanu na dzień objęcia kontroli przez Jednostkę dominującą, na podstawie kursu średniego ogłoszonego na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

### 11.3 *Wartości niematerialne i prawne*

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lat,
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat.

Koszty zakończonych prac rozwojowych prowadzonych przez jednostkę Grupy na własne potrzeby, poniesione przed podjęciem produkcji lub zastosowaniem technologii, zalicza się do wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli:

- produkt lub technologia wytwarzania są ściśle ustalone, a dotyczące ich koszty prac rozwojowych wiarygodnie określone,
- techniczna przydatność produktu lub technologii została stwierdzona i odpowiednio udokumentowana i na tej podstawie spółka podjęła decyzję o wytwarzaniu tych produktów lub stosowaniu technologii,
- koszty prac rozwojowych zostaną pokryte, według przewidywań, przychodami ze sprzedaży tych produktów lub zastosowania technologii.

### 11.4 *Wartość firmy jednostek podporządkowanych*

Wartość firmy stanowi nadwyżkę ceny nabycia nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej na dzień przejęcia. Wartość firmy ustalana jest dla każdej spółki przejmowanej indywidualnie.

Od wartości firmy Jednostka dominująca dokonuje odpisów amortyzacyjnych w okresie odpowiadającym okresowi trwania projektu deweloperskiego. Okres amortyzacji odzwierciedla okres ekonomicznej użyteczności wartości firmy, ustalony na podstawie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z przejęciem danej spółki.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową.

Jeżeli wartość firmy uległa trwałej utracie wartości, dokonywany jest odpis w ciężar wyniku finansowego Grupy.

### 11.5 *Środki trwałe*

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.



Przeszacowanie ma miejsce na podstawie odrębnych przepisów. Ostatnie przeszacowanie środków trwałych miało miejsce w dniu 1 stycznia 1995 roku. Wynik przeszacowania odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny. Po sprzedaży lub likwidacji środka trwałego, kwota pozostała w kapitale z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy.

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

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:

Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	5 lat
Środki transportu	5 lat
Inne środki trwałe	5 lat

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy poniżej 3 500,00 złotych, odnoszone są jednorazowo w koszty.

#### 11.6 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, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

#### 11.7 Leasing

Spółki Grupy nie są stronami umów leasingowych, na podstawie których oddają do odpłatnego używania lub pobierania pożytków środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne.

Spółki Grupy są stronami umów leasingowych na podstawie, których przyjmują do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe 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 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 okresu pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwale używane na podstawie umów leasingu finansowego amortyzowane są przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się tak, jak dla środków trwałych opisanych w punkcie 11.5.

#### *11.8 Koszty finansowania zewnętrznego*

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, przez okres budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

#### *11.9 Udziały w jednostkach podporządkowanych*

Udziały w jednostkach zależnych, wyłączonych z obowiązku konsolidacji, wyceniane są skonsolidowanym bilansie według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

#### *11.10 Aktywa finansowe*

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych spółek Grupy są wyceniane według ceny nabycia, stanowiącej wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej instrumentów finansowych.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego aktywa finansowe wycenia się następująco:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu – w wysokości wartości godziwej,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – w wysokości wartości godziwej,
- pożyczki udzielone i należności własne, z wyjątkiem zaliczonych do przeznaczonych do obrotu – w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej, niezależnie od tego, czy spółka zamierza utrzymać je do terminu wymagalności czy też nie. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej tej należności wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę Grupy nie różni się znacząco od kwoty wymaganej zapłaty,
- aktywa finansowe, dla których jest ustalony termin wymagalności – w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej,
- aktywa finansowe, dla których nie jest ustalony termin wymagalności – w cenie nabycia.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego wartość aktywów finansowych aktualizuje się w razie utraty ich wartości zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 11.15.

Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są zaliczane do przychodów lub kosztów finansowych.

Nabycie oraz sprzedaż aktywów w obrocie regulowanym ujmuje się w księgach rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

#### 11.11 Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto.

Poszczególne grupy zapasów wyceniane są w następujący sposób:

- materiały i towary – według ceny nabycia,
- produkty gotowe i produkty w toku - według kosztu bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji, ustalonej przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.

Produkcję w toku stanowią poniesione nakłady związane z realizacją budowy lokali mieszkalnych i koszty związane z produkcją pomocniczą

Do wyrobów gotowych zaliczane są wszystkie koszty poniesione na realizację inwestycji tj. koszty budowlane, koszty obsługi inwestycji oraz koszty zakupu gruntu. W chwili zakupu grunt jest ujmowany w bilansie w pozycji Towary, z chwilą oddania budynku do użytkowania zostaje przeksięgowany wraz z kosztami zgromadzonymi na koncie produkcja w toku na konto Wyroby gotowe.

#### 11.12 Należności krótko- i długoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. 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 wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

#### Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

#### 11.13 Czynne rozliczenia międzyokresowe

*Oraku*

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

#### *11.14 Utrata wartości aktywów*

Na każdy dzień bilansowy spółki Grupy oceniają, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, spółki ustalają szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonują 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.

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

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

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

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

Od dnia, w którym dokonano odpisu z tytułu utraty wartości składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych aktywów, zaprzestaje się naliczania przychodów z odsetek według stopy dotychczas stosowanej. Od

tego dnia przychody z odsetek nalicza się za pomocą stopy dyskontującej przyszłe przepływy pieniężne przyjętej w celu ustalenia możliwej do odzyskania wartości.

Z chwilą ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

W przypadku aktywów finansowych pomniejszenie uprzednio dokonanego odpisu i zwiększenie wartości aktywów wycenianych przez spółkę w wysokości skorygowanych cen nabycia może nastąpić o kwotę, której doliczenie spowoduje przyrost wartości aktywów finansowych nie wyższy od wysokości skorygowanych cen nabycia, jakie byłyby ustalone na ten dzień, gdyby utrata wartości nie nastąpiła.

#### *11.15 Kapitał zakładowy*

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Jednostki dominującej i wpisanej w rejestrze sądowym.

#### *11.16 Rezerwy*

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na spółce Grupy 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.

Rezerwy na świadczenia pracownicze, tj. odprawy emerytalne oraz nagrody jubileuszowe, są szacowane na każdy dzień bilansowy metodą aktuarialną.

#### *11.17 Bierne rozliczenia międzyokresowe*

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy wynikających w szczególności:

– ze świadczeń wykonanych na rzecz spółki przez jej kontrahentów, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,

– z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osobami, których kwotę można oszacować, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wynikające z przyjętych przez spółkę niefakturowanych dostaw i usług prezentuje się w sprawozdaniu finansowym jako zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu niewykorzystanych urlopów prezentuje się w sprawozdaniu finansowym jako rezerwy na świadczenia pracownicze.

#### 11.18 Zobowiązania finansowe

Jako instrument finansowy spółka kwalifikuje każdy kontrakt, który skutkuje jednocześnie powstaniem aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartego między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz.U. nr 149, poz. 1674, z późniejszymi zmianami) spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe jako:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

W momencie początkowego ujęcia w księgach rachunkowych spółek Grupy, zobowiązania finansowe są ujmowane według wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu są wyceniane według wartości godziwej. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu kwalifikuje się głównie pochodne instrumenty finansowe o ujemnej wartości.

Po początkowym ujęciu pozostałe zobowiązania finansowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej temu zobowiązaniu wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Grupę, nie różni się znacząco od kwoty wymagającej zapłaty

Grupa zalicza do pozostałych zobowiązań finansowych m.in. zaciągnięte pożyczki i kredyty, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego. Dla celów wyceny do tej kategorii instrumentów finansowych kwalifikuje się również zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

#### 11.19 Przychody przyszłych okresów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów, dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
- środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych, przy czym zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł,

- ujemną wartość firmy powstałą na poziomie jednostkowego sprawozdania finansowego,
- przyjęte nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środki trwałe w budowie, środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne.

#### *11.20 Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych*

Ujemna wartość firmy stanowi nadwyżkę wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej na dzień przejęcia, nad ceną nabycia udziałów/akcji jednostki podporządkowanej. W przypadku, gdy dotyczy ona zidentyfikowanych przyszłych strat nabytej jednostki jest ona odraczana w skonsolidowanym bilansie i ujmowana w przychodach w momencie wystąpienia strat.

W przypadku, gdy ujemna wartość firmy nie dotyczy zidentyfikowanych przyszłych strat, kwota nie przekraczająca wartości umarzalnych środków trwałych jest w skonsolidowanym bilansie odraczana i ujmowana jako przychód w tych samych okresach, co ich amortyzacja. Nadwyżka ujemnej wartości firmy ponad wartość środków trwałych jest ujmowana w pozostałych przychodach operacyjnych w okresie, w którym miało miejsce przejęcie.

W przypadku gdy ujemna wartość firmy powstała na skutek wniesienia projektu deweloperskiego, jest ona rozliczana przez okres trwania tego projektu.

Jeżeli czas zakończenia projektu następuje w okresie krótszym niż zakładał biznes plan ujemna wartość firmy jest rozliczana w rzeczywistym czasie realizacji projektu. Ujemna wartość firmy względem % zaawansowania zrealizowanego projektu

#### *11.21 Rachunkowość zabezpieczeń*

Spółki wchodzące w skład Grupy nie wykorzystują rachunkowości zabezpieczeń.

#### *11.22 Wbudowane instrumenty pochodne*

Wyodrębnione wbudowane instrumenty pochodne wykazywane są jako instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu. Wyceniane są według wartości godziwej a zmiany ich wartości ujmowane są w rachunku zysków i strat.

#### *11.23 Odroczonego podatek dochodowy*

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

Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, za wyjątkiem różnic przejściowych dotyczących wartości firmy, której amortyzacja nie powoduje obniżenia podstawy opodatkowania lub wynikających z początkowego ujęcia składnika aktywów lub pasywów

---

*Andrzej*

przy transakcji nie stanowiącej połączenia przedsiębiorstw ani nabycia jednostki albo jej zorganizowanej części i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto ani na podstawę opodatkowania.

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczony podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone prezentowane są w bilansie oddzielnie.

#### *11.24 Transakcje w walucie obcej*

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego danej waluty ustalonego przez NBP. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są w odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

#### *11.25 Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS*

Ustawa z dnia 4 marca 1994 roku o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełny etat

Spółki Grupy nie tworzą i nie są zobowiązane do tworzenia takich funduszy.

#### *11.26 Uznawanie przychodów*

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

##### *11.26.1 Sprzedaż towarów*

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).



#### 11.26.2 Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zakończenia usługi.

#### 11.26.3 Odsetki

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

#### 11.26.4 Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez właściwy organ spółki uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

#### 11.27 Ujmowanie kosztów

##### 11.27.1 Koszty z tytułu umów o budowę

Koszty wytworzenia, które można bezpośrednio przyporządkować przychodom osiągniętym przez Grupę, wpływają na wynik finansowy Grupy za ten okres sprawozdawczy, w którym przychody te wystąpiły.

Koszty wytworzenia, które można jedynie w sposób pośredni przyporządkować przychodom lub innym korzyściom osiąganym przez Grupę, wpływają na wynik finansowy Grupy w części, w której dotyczą danego okresu sprawozdawczego, zapewniając ich współmierność do przychodów lub innych korzyści ekonomicznych.

Koszty wytworzenia niezakończonych usług obejmują koszty poniesione od dnia zawarcia odpowiedniej umowy do dnia bilansowego. Koszty poniesione przed zawarciem umowy, związane z realizacją jej przedmiotu, zaliczane są do aktywów, jeżeli pokrycie w przyszłości tych kosztów przychodami uzyskanymi od zamawiającego jest prawdopodobne.

## 12. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM. BŁĘDY POPEŁNIONE W LATACH UBIEGŁYCH

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły zmiany zasad rachunkowości ani błędy popełnione w latach ubiegłych.

---



## II. SKONSOLIDOWANY BILANS

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA		Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
Wyszczególnienie		na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>205 731 292,21</b>	<b>201 383 073,18</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	339 058,32	279 020,76
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	339 058,32	279 020,76
4.	Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	-	-
5.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	1 299 616,73	1 949 425,08
1.	Wartość firmy - jednostki zależne	1 299 616,73	1 949 425,08
2.	Wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	103 538 004,54	104 841 216,39
1.	Środki trwałe	103 538 004,54	104 684 025,93
	a) grunty (w tym prawo użytkow. wieczystego gruntu)	16 306 751,63	16 306 751,63
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	80 209 536,61	82 347 250,33
	c) urządzenia techniczne i maszyny	2 135 774,44	3 046 176,63
	d) środki transportu	1 594 410,35	104 966,04
	e) inne środki trwałe	3 291 531,51	2 878 881,30
2.	Środki trwałe w budowie	-	157 190,46
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
IV.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	-	-
V.	Inwestycje długoterminowe	98 456 494,89	91 293 115,58
1.	Nieruchomości	78 929 636,96	74 087 603,72
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	19 526 857,93	17 205 511,86
	a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	1 314 131,56	1 130 273,46
	- udziały lub akcje	1 314 131,56	1 130 273,46
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) w pozostałych jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	0,00	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	d) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	16 352 634,20	14 472 135,28
	- udziały lub akcje	16 163 250,97	14 234 955,57
	- inne papiery wartościowe	-	58 156,48
	- udzielone pożyczki	189 383,23	179 023,23
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	e) w pozostałych jednostkach	1 860 092,17	1 603 103,12
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	1 860 092,17	1 603 103,12
4.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 104 107,79	3 030 295,37
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	924 047,75	1 506 000,19
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 180 060,04	1 524 295,18

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
Skonsolidowany rachunek zysków i strat

I.	Zapasy	66 839 485,78	116 306 776,42
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	20 137 144,14	60 656 193,82
3.	Produkty gotowe	27 959 030,02	28 733 434,22
4.	Towary	18 743 311,62	26 917 148,38
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
II.	Należności krótkoterminowe	15 231 298,22	12 015 808,66
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	4 032 171,83	3 931 653,48
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 220 083,94	3 931 653,48
	- do 12 miesięcy	3 220 083,94	3 931 653,48
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	812 087,89	-
3.	Należności od pozostałych jednostek	11 199 126,39	8 084 155,18
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 050 960,93	1 059 482,99
	- do 12 miesięcy	2 050 960,93	1 059 482,99
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 253 172,63	4 136 264,36
	c) Inne	4 782 861,50	2 834 461,75
	d) dochodzone na drodze sądowej	112 131,33	53 966,08
III.	Inwestycje krótkoterminowe	18 245 567,00	55 351 465,68
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	18 245 567,00	55 351 465,68
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) w pozostałych jednostkach pozostałych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	(0,00)	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	(0,00)	-
	d) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	1 342 703,65	1 245 264,64
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	637 374,24	595 774,24
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	705 329,41	649 490,40
	e) w pozostałych jednostkach	2 641 169,82	3 594 573,08
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	356 616,91	345 405,17
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 284 552,71	3 249 167,91
	f) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 261 693,73	50 511 627,96
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 835 691,19	49 586 999,22
	- inne środki pieniężne	350 000,00	350 000,00
	- inne aktywa pieniężne	76 002,54	574 628,74
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 337 956,41	2 035 969,40
V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00
1.	Należności niezafakturowane	-	-
2.	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-
C.	NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	-	-
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	-	-
			<b>387 463 883,34</b>

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
Skonsolidowany rachunek zysków i strat

SKONSOLIDOWANY BILANS - PASywa			
Wyszczególnienie		na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	21 103 500,00	21 103 500,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	119 848 074,41	120 815 675,77
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	80 778 396,16	80 778 396,16
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	(0,00)	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-	-
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-
	- na udziały (akcje) własne	-	-
VII.	Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
VIII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(15 939 074,13)	(21 479 963,56)
IX.	Zysk (strata) netto	636 547,42	4 540 766,46
X.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
<b>B.</b>	<b>KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI</b>	<b>9 163 854,66</b>	<b>9 182 000,63</b>
<b>WARTOŚĆ WŁASNA</b>			
I.	Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	610 429,50	824 024,71
II.	Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
<b>NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
I.	Rezerwy na zobowiązania	419 233,32	860 021,42
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	286 462,68	730 905,57
2.	Rezerwy na świadczenia pracownicze	86 770,64	85 115,85
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	86 770,64	85 115,85
3.	Pozostałe rezerwy	46 000,00	44 000,00
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	46 000,00	44 000,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	89 643 372,48	104 018 046,60
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	213 607,87	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	89 429 764,61	104 018 046,60
	a) kredyty i pożyczki	58 104 796,34	69 560 804,55
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	15 000 000,00
	c) inne zobowiązania finansowe	13 416 998,08	12 560 677,09
	d) zobowiązania wekslowe	-	1 116 197,26
	e) inne	2 907 970,19	5 780 367,70
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	35 875 052,33	67 733 660,98
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	(0,00)	-
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	999 377,81	9 845 146,50
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	448 660,61	3 767 565,16
	- do 12 miesięcy	448 660,61	3 767 565,16
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	550 717,20	6 077 581,34
3.	Wobec pozostałych jednostek	34 875 674,52	57 888 514,48
	a) kredyty i pożyczki	3 157 488,26	18 536 494,75
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	5 000 000,00
	c) inne zobowiązania finansowe	2 315 412,93	1 862 093,12
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 544 380,23	1 625 618,51
	- do 12 miesięcy	1 544 380,23	1 625 618,51
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	f) zobowiązania wekslowe	6 243 462,83	10 136 886,72
	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 343 608,14	513 184,94
	h) z tytułu wynagrodzeń	34 587,01	-
	i) inne	20 236 735,12	20 214 236,44
4.	Fundusze specjalne	-	-
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	46 030 599,69	79 505 360,33
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	46 030 599,69	79 505 360,33
	- długoterminowe	33 544 771,40	31 545 870,71
	- krótkoterminowe	12 485 828,29	47 959 489,62
V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00
1.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
2.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-
		<b>387 103 093,34</b>	<b>387 103 093,34</b>

*Handwritten signature* 19

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
Skonsolidowany rachunek zysków i strat

**III. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)**

<b>SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE KALKULACYJNYM</b>			
<b>Wyszczególnienie</b>		<b>za okres</b>	
		<b>od 01.01 do 31.12.2016</b>	<b>od 01.01 do 31.12.2015</b>
<b>A.</b>	<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:</b>	<b>103 831 529,94</b>	<b>107 666 303,88</b>
	- od jednostek powiązanych	-	-
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	98 719 872,45	107 659 803,88
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 111 657,49	6 500,00
<b>B.</b>	<b>KOSZTY SPRZEDANYCH PROD., TOW. I MAT., w tym:</b>	<b>87 554 720,16</b>	<b>85 284 825,28</b>
	- jednostkom powiązanim	-	-
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	84 074 203,40	85 284 825,28
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 480 516,76	-
<b>C.</b>	<b>WARTOŚĆ WYKONANYCH PRAC WYKONAWCZYCH</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
D.	Koszty sprzedaży	-	-
E.	Koszty ogólnego zarządu	13 501 839,76	13 772 472,17
<b>F.</b>	<b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (GDZIE)</b>	<b>4 775 710,92</b>	<b>8 897 000,77</b>
<b>G.</b>	<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>3 002 732,44</b>	<b>4 673 492,68</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	526 936,50	669 621,14
II.	Dotacje	1 294 083,95	2 123 807,60
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	1 181 711,99	1 880 063,94
<b>H.</b>	<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>1 438 888,78</b>	<b>2 841 356,89</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	266 084,55
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	141 009,78
III.	Inne koszty operacyjne	1 438 888,78	2 434 262,56
<b>I.</b>	<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>640 277,19</b>	<b>744 084,43</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	(0,00)	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	(0,00)	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	175,60	-
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II.	Odsetki, w tym:	297 828,19	609 199,11
	- od jednostek powiązanych	-	-
	- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	62 885,25	89 647,84
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	7 198,52
	- w jednostkach powiązanych	-	-
	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V.	Inne	342 449,00	127 686,80
<b>K.</b>	<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>4 298 653,56</b>	<b>4 448 773,50</b>
I.	Odsetki, w tym:	3 439 723,07	3 559 643,35
	- dla jednostek powiązanych	(0,00)	-
	- dla pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	301 057,70	557 292,60
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	10 139,00
	- w jednostkach powiązanych	-	-
	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV.	Inne	858 930,49	878 991,15
<b>L.</b>	<b>ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH</b>	<b>3 526,98</b>	<b>-</b>
<b>M.</b>	<b>WARTOŚĆ WARTOŚCI FIRM (GDZIE)</b>	<b>649 808,35</b>	<b>996 552,42</b>
<b>N.</b>	<b>ODPIS WARTOŚCI FIRMY</b>	<b>649 808,35</b>	<b>996 552,42</b>
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	649 808,35	996 552,42
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
<b>O.</b>	<b>ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY</b>	<b>233 893,73</b>	<b>233 893,73</b>
I.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	233 893,73	233 893,73
II.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

<b>P.</b>	<b>ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI</b>	596 360,32	(169 391,43)
<b>S.</b>	<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>247 976,03</b>	<b>1 394 225,93</b>
I.	Część bieżąca	333 298,00	1 304 119,00
II.	Część odroczone	(85 321,97)	90 106,93
<b>T.</b>	<b>POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU</b>	-	-
<b>U.</b>	<b>ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI</b>	(20 113,46)	(130 589,36)

#### IV. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<b>I. Kapitał własny na początek okresu (BOI)</b>		<b>124 979 978,67</b>	<b>120 439 212,21</b>
	- korekty błędów	0,00	0,00
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
<b>II. Kapitał własny na początek okresu (BOI), po korektach</b>		<b>124 979 978,67</b>	<b>120 439 212,21</b>
1.	Kapitał podstawowy na początek okresu	21 103 500,00	21 103 500,00
1.1.	Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- wydania udziałów / emisji akcji		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- umorzenia udziałów / akcji		
1.2.	Kapitał podstawowy na koniec okresu	21 103 500,00	21 103 500,00
2.	Kapitał zapasowy na początek okresu	120 815 675,77	119 097 677,55
2.1.	Zmiany kapitału zapasowego	-967 601,36	1 717 998,22
	a) zwiększenie (z tytułu)	339 280,61	2 093 888,79
	- podziału zysku (ustawowo)	309 898,83	2 083 048,79
	- połączenie z HME		10 700,00
	- sprzedaż Commerce		140,00
	- inne zmiany konsolidacyjne	29 381,78	
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 306 881,97	375 890,57
	- pokrycia straty	1 306 881,97	375 890,57
2.2.	Kapitał zapasowy na koniec okresu	119 848 074,41	120 815 675,77
3.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		
3.1.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
3.2.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
3.3.	Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu		
5.1.	Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
5.2.	Zmiany różnic kursowych z przeliczenia	0,00	0,00
5.3.	Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-16 939 197,10	-19 761 965,34
6.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	4 540 766,46	761 470,81
6.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	4 540 766,46	761 470,81
6.3.	Zmiany zysku z lat ubiegłych	-309 898,83	-761 470,81
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	1 321 577,98
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		1 321 577,98
	b) zmniejszenie (z tytułu)	309 898,83	2 083 048,79
	- przeniesienie na kapitał zapasowy	309 898,83	2 083 048,79
6.4.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	4 230 867,63	0,00
6.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	21 479 963,56	20 523 436,15
6.6.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	21 479 963,56	20 523 436,15
6.7.	Zmiany straty z lat ubiegłych	-1 310 021,80	956 527,41
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	1 321 417,98
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		1 321 577,98
	- połączenie jednostek		10 700,00
	sprzedaż spółki zależnej		140,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 310 021,80	375 890,57
	- pokrycie z podziału zysku	1 306 881,97	375 890,57
	- połączenie jednostek	3 139,83	
6.8.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	20 169 941,76	21 479 963,56

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

6.9.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-15 939 074,13	-21 479 963,56
7.	Wynik netto	636 547,42	4 540 766,46
	a) zysk netto	636 547,42	4 540 766,46
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
<b>II.</b>	<b>Kapitał własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>125 649 047,70</b>	<b>124 979 978,67</b>
<b>III.</b>	<b>Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>125 649 047,70</b>	<b>124 979 978,67</b>

*Handwritten signature*



## V. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
<b>A. PRZEPLWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
I.	Zysk (strata) netto	636 547,42	4 540 766,46
II.	Korekty razem	20 408 091,37	23 594 341,95
1.	Zyski (straty) mniejszości	(20 113,46)	(21 427,53)
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	(596 360,32)	169 391,43
3.	Amortyzacja	4 275 762,49	3 700 436,80
4.	Odpisy wartości firmy	649 808,35	996 552,42
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	(233 893,73)	(233 893,73)
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	216,88
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 049 903,76	8 395 154,00
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	294 909,02	(616 750,13)
9.	Zmiana stanu rezerw	147 674,26	(15 292,59)
10.	Zmiana stanu zapasów	48 336 007,93	35 091 319,98
11.	Zmiana stanu należności	1 464 243,82	(7 482 250,28)
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(4 247 221,79)	4 053 960,62
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(31 439 567,42)	(17 545 420,81)
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	(273 061,54)	(2 897 655,11)
III.	<b>Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>21 044 638,79</b>	<b>28 135 108,41</b>
<b>B. PRZEPLWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
I.	Wpływy	1 131 179,81	5 097 299,07
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	73 592,62	477 997,15
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	195 000,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	1 057 587,19	3 014 474,21
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
	- odsetki	-	-
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	1 001 364,00	1 441 845,61
	- zbycie aktywów finansowych	-	-
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	250 000,00
	- odsetki	12 082,19	17 023,55
	- inne wpływy z aktywów finansowych	989 281,81	1 174 822,06
	c) w pozostałych jednostkach	56 223,19	1 572 628,60
	- zbycie aktywów finansowych	10 000,00	1 386 144,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	13 000,00	168 000,00
	- odsetki	4 675,56	18 484,60
	- inne wpływy z aktywów finansowych	28 547,63	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	1 409 827,71
II.	Wydatki	13 209 312,03	20 216 053,91
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 264 645,19	6 063 304,17
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	3 758 491,20	3 305 779,77
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	7 186 175,64	8 526 351,97
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	-	-
	- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	4 720 545,00	4 463 489,67
	- nabycie aktywów finansowych	3 060 045,00	4 413 489,67
	- udzielone pożyczki długoterminowe	1 660 500,00	50 000,00
	c) w pozostałych jednostkach	2 465 630,64	4 062 862,30
	- nabycie aktywów finansowych	2 465 630,64	4 062 862,30

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
5.	Inne wydatki inwestycyjne	-	2 320 618,00
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>(12 078 132,22)</b>	<b>(15 118 754,84)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>37 436 320,12</b>	<b>45 294 106,64</b>
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	10 000,00	-
2.	Kredyty i pożyczki	34 705 474,37	27 019 180,67
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	15 000 000,00
4.	Inne wpływy finansowe	2 720 845,75	3 274 925,97
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>82 652 760,92</b>	<b>44 398 643,53</b>
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4.	Spląty kredytów i pożyczek	66 932 555,80	25 134 719,79
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	5 000 000,00	10 000 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	1 226 124,46	179 412,95
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	400 351,14	934 791,45
8.	Odsetki	860 507,29	3 757 541,82
9.	Inne wydatki finansowe	8 233 222,23	4 392 177,52
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>(45 216 440,80)</b>	<b>895 463,11</b>
<b>D.</b>	<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III+B.III+C.III)</b>	<b>(36 249 934,23)</b>	<b>13 911 816,68</b>
<b>E.</b>	<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM</b>	<b>(36 249 934,23)</b>	<b>13 911 816,68</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-0,69	0,00
<b>F.</b>	<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZATEK OKRESU</b>	<b>50 511 627,96</b>	<b>36 599 811,28</b>
<b>G.</b>	<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F-D), W TYM</b>	<b>14 261 693,73</b>	<b>50 511 627,96</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

*Handwritten signature*

## VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE ORAZ WARTOŚĆ FIRMY I UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH

#### 1.1. Wartości niematerialne i prawne

##### SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Lp	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne		Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
				Oprogramowanie	Pozostałe			
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	-	-	666 602,27	-	-	-	666 602,27
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	150 000,00	0,00	0,00	0,00	150 000,00
2.1.	- nabycie	-	-	150 000,00	-	-	-	150 000,00
2.2.	- wytworzenie we własnym zakresie	-	-	-	-	-	-	0,00
2.3.	- przyjęcie z wartości niematerialnych i prawnych w trakcie realizacji	-	-	-	-	-	-	0,00
2.4.	- zawarcie umowy leasingu finansowego	-	-	-	-	-	-	0,00
2.5.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	-	-	0,00
2.6.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	0,00
2.7.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00
2.8.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	0,00
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	0,00
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	0,00
4.	Wartość brutto - przemieszc. wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	0,00
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	816 602,27	0,00	0,00	0,00	816 602,27
6.	Umorzenie - stan na początek okresu	-	-	387 581,51	-	-	-	387 581,51
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	89 962,44	0,00	0,00	0,00	89 962,44
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	-	89 962,44	-	-	-	89 962,44
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (utworzenie)	-	-	-	-	-	-	0,00
7.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	0,00
7.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00
7.5.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	0,00
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	0,00
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	0,00
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (rozwiązanie)	-	-	-	-	-	-	0,00
8.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00
8.5.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	0,00
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	0,00
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	0,00	477 543,95	0,00	0,00	0,00	477 543,95
	<b>Wartość netto - stan na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>279 058,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>279 058,32</b>
12.	<b>Wartość netto - stan na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>339 058,32</b>	<b>279 020,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>279 020,76</b>

*Handwritten signature and initials*

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

Lp	Wyszegółczenie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne		Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
				Oprogramowanie	Pozostałe			
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	-	-	293 215,28	-	-	-	293 215,28
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	260 226,02	0,00	0,00	0,00	260 226,02
2.1.	- nabycie	-	-	98 992,02	-	-	-	98 992,02
2.2.	- wytworzenie we własnym zakresie	-	-	-	-	-	-	0,00
2.3.	- przyjęcie z wartości niematerialnych i prawnych w trakcie realizacji	-	-	161 234,00	-	-	-	161 234,00
2.4.	- zawarcie umowy leasingu finansowego	-	-	-	-	-	-	0,00
2.5.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	-	-	0,00
2.6.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	0,00
2.7.	- odsetki od zobowiązań finansowych (dotyczy WNIP w trakcie realizacji)	-	-	-	-	-	-	0,00
2.8.	- skapitalizowane różnice kursowe (dotyczy WNIP w trakcie realizacji)	-	-	-	-	-	-	0,00
2.9.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00
2.10.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	0,00
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	0,00
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	0,00
4.	Wartość brutto - przemieszczeń wewnętrznych	-	-	-	-	-	-	0,00
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	553 441,30	0,00	0,00	0,00	553 441,30
6.	Umorzenie - stan na początek okresu	-	-	223 259,72	-	-	-	223 259,72
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	51 160,82	0,00	0,00	0,00	51 160,82
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	-	51 160,82	-	-	-	51 160,82
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (utworzenie)	-	-	-	-	-	-	0,00
7.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	0,00
7.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00
7.5.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	0,00
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	0,00
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	0,00
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (rozwiązanie)	-	-	-	-	-	-	0,00
8.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00
8.5.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	0,00
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	0,00
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	0,00	274 420,54	0,00	0,00	0,00	274 420,54
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	0	0	69955,56	0	0	0	69955,56
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	0	0	279020,76	0	0	0	279020,76

Grupa nie użytkuje wartości niematerialnych i prawnych na podstawie umów leasingu, zaklasyfikowanych do ujęcia w ewidencji bilansowej jako leasing finansowy.

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

1.2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY Z KONSOLIDACJI JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM						
Lp	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenie stanu z tytułu nabycia	Odpis ujemnej wartości firmy w okresie	Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży	Wartość na koniec okresu
1.	Nickel Estate Sp.z o.o.	69 948,08		23 316,02		46 632,06
2.	Grupa Nickel Technology Park Poznań	516 800,13		151 258,58		365 541,55
3.	W Zaciszu Stawów 1	237 276,50		59 319,13		177 957,37
4.	IVI Commerce		20 298,52			20 298,52

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY Z KONSOLIDACJI JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM						
Lp	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenie stanu z tytułu nabycia	Odpis ujemnej wartości firmy w okresie	Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży	Wartość na koniec okresu
1.	Nickel Estate Sp.z o.o.	93 264,10		23 316,02		69 948,08
2.	Grupa Nickel Technology Park Poznań	668 058,71		151 258,58		516 800,13
3.	W Zaciszu Stawów 1	296 595,63		59 319,13		237 276,50
	<b>Razem</b>	<b>1 057 918,44</b>	<b>0,00</b>	<b>233 893,73</b>	<b>0,00</b>	<b>824 024,71</b>

*Opis*

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI FIRMY Z KONSOLIDACJI JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM											
Lp	Wyszczególnienie	Wartość brutto na początek okresu	Zwiększenie stanu z tytułu nabycia	Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży	Wartość brutto na koniec okresu	Umorzenie na początek okresu	Amortyzacja za okres	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży	Umorzenie na koniec okresu	Wartość bilansowa wartości firmy na koniec okresu
1.	Centrum Handlowe Złotniki	3 249 041,77	0,00	0,00	3 249 041,77	1 299 616,69	649 808,35	0,00	0,00	1 949 425,04	1 299 616,73
	<b>Razem:</b>	<b>3 249 041,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 249 041,77</b>	<b>1 299 616,69</b>	<b>649 808,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 949 425,04</b>	<b>1 299 616,73</b>

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI FIRMY Z KONSOLIDACJI JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM											
Lp	Wyszczególnienie	Wartość brutto początek okresu	Zwiększenie stanu z tytułu nabycia	Zmniejszenie stanu	Wartość brutto na koniec okresu	Umorzenie na początek okresu	Amortyzacja za okres	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży	Umorzenie na koniec okresu	Wartość bilansowa wartości firmy na koniec okresu
1.	Nickel Invest nr 3	39 082,41			39 082,41	31 265,92	7 816,49			39 082,41	-
3.	Nickel Projects	1 694 637,96		640 862,47	1 053 775,49	714 847,91	338 927,58			1 053 775,49	-
4.	Centrum Handlowe Złotniki	3 249 041,77			3 249 041,77	649 808,35	649 808,34			1 299 616,69	1 949 425,08
5.	Nickel Commerce Sp.z o.o.	8 555,79		8 555,79	0,00	1 711,16			1 711,16	0,00	0,00
	<b>Razem:</b>	<b>4 991 317,93</b>	<b>0,00</b>	<b>640 862,47</b>	<b>4 350 455,46</b>	<b>1 397 633,34</b>	<b>1 436 552,71</b>	<b>0,00</b>	<b>1 711,16</b>	<b>1 436 552,71</b>	<b>1 949 425,08</b>

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

**2 ŚRODKI TRWAŁE**

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM									
Lp	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem		
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	16 306 751,63	94 340 726,76	6 502 890,84	390 822,00	4 169 079,13	121 710 270,36		
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	0,00	146 737,27	89 864,98	1 816 571,15	1 090 047,06	3 143 220,46		
2.1.	- nabycia	-	146 737,27	89 864,98	1 816 571,15	218 292,33	2 271 465,73		
2.2.	- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	0,00		
2.3.	- zawarcie umowy leasingu finansowego	-	-	-	-	-	0,00		
2.4.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	-	0,00		
2.5.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	0,00		
2.6.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
2.7.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	39 577,99	147 694,80	871 754,73	871 754,73		
3.1.	- sprzedaż	-	-	19 674,19	18 500,00	64 959,27	252 232,06		
3.2.	- likwidacja	-	-	19 903,80	129 194,80	-	103 133,46		
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	149 098,60		
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
4.	Wartość brutto - przemierzane, wewnętrzne	-	-	-	-	-	0,00		
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	16 306 751,63	94 487 464,03	6 553 177,93	2 059 698,35	5 194 166,92	124 601 258,76		
6.	Umorzenie - stan na początek okresu	-	11 993 476,43	3 456 714,21	285 855,96	1 290 197,83	17 026 244,43		
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	0,00	2 284 450,99	991 355,17	295 644,72	612 437,58	4 183 888,46		
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	2 284 450,99	991 355,17	295 644,72	612 437,58	4 183 888,46		
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	0,00		
7.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	0,00		
7.4.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
7.5.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	30 665,99	116 212,68	0,00	146 878,67		
8.1.	- sprzedaż	-	-	8 324,98	8 324,98	-	8 324,98		
8.2.	- likwidacja	-	-	30 665,99	107 887,70	-	138 553,69		
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	0,00		
8.4.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
8.5.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
8.6.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00		
9.	Umorzenie - przemierzane wewnętrzne	-	-	-	-	-	0,00		
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	14 277 927,42	4 417 403,99	465 288,00	1 902 635,41	21 063 254,22		
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	16 306 751,63	82 347 250,33	3 046 116,13	125 187,65	2 871 881,80	100 693 013,54		
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	16 306 751,63	80 209 536,01	3 015 500,14	108 974,97	2 259 244,41	92 919 507,16		

*Nickel*

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
Dodatkowe informacje i objaśnienia

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkownika wliczonego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	16 306 751,63	73 427 230,60	2 357 554,03	429 180,95	3 336 841,49	95 857 558,70
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	0,00	14 131 960,95	2 760 527,80	1 055,17	516 083,17	17 409 627,09
2.1.	- nabycie	-	28 164,80	2 046 501,33	1 055,17	399 827,46	2 475 548,76
2.2.	- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	14 103 796,15	714 026,47	-	116 255,71	14 934 078,33
2.3.	- zawarcie umowy leasingu finansowego	-	-	-	-	-	0,00
2.4.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	-	0,00
2.5.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	0,00
2.6.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
2.7.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	494 242,77	0,00	94 634,15	7 494,23	596 371,15
3.1.	- sprzedaż	-	494 242,77	-	-	7 494,23	501 737,00
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	0,00
3.3.	- inne	-	-	-	94 634,15	-	94 634,15
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
4.	Wartość brutto - przemieszczeń wewnętrznych	-	(68 712,81)	-	-	68 712,81	0,00
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	16 306 751,63	86 996 235,97	5 118 081,83	335 601,97	3 914 143,24	112 670 814,64
6.	Umorzenie - stan na początek okresu	0,00	2 517 312,40	1 073 935,58	251 850,85	594 648,78	4 437 747,61
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	2 162 280,55	997 969,62	54 492,40	434 533,41	3 649 275,98
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	2 162 280,55	997 969,62	54 492,40	434 533,41	3 649 275,98
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	0,00
7.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	0,00
7.4.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
7.5.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	0,00	10 759,82	0,00	75 707,32	4 767,74	100 234,88
8.1.	- sprzedaż	-	19 759,82	-	-	4 767,74	24 527,56
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	0,00
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	0,00
8.4.	- inne	-	-	-	75 707,32	-	75 707,32
8.5.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	(10 847,49)	-	-	10 847,49	0,00
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	4 648 985,64	2 071 905,20	230 635,93	1 035 261,94	7 986 788,71
11.	Wartość netto	16 306 751,63	82 347 250,33	5 118 081,83	260 744,65	3 879 381,50	104 688 025,75



Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Grupa użytkuje środki trwałe na podstawie umów leasingu, zaklasyfikowanych do ujęcia w ewidencji bilansowej jako leasing finansowy. Wartość bilansowa tych składników na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 20.269.419,99 (31 grudnia 2015 roku: 18.442.549,54 zł) i przedstawiała się następująco:

<b>WARTOŚĆ NETTO AMORTYZOWANYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH UŻYWANYCH NA PODSTAWIE UMOWY LEASINGU FINANSOWEGO</b>			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
1.	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 217 100,00	2 217 100,00
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	14 035 100,09	14 339 083,33
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	1 619 933,45	1 833 675,54
4.	Środki transportu	1 606 617,03	52 690,67
5.	Inne środki trwałe	790 669,42	
	<b>Razem</b>	<b>20 269 419,99</b>	<b>18 442 549,54</b>

Grupa nie posiada nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i umów leasingu operacyjnego. Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli na dzień 31 grudnia 2016 oraz 31 grudnia 2015 roku. W 2016 roku Grupa nie ponosiła nakładów na ochronę środowiska.

Na rok następny nie są planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

### 3 ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE

<b>SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE</b>			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	157 190,46	9 760 588,52
2.	<b>Zwiększenia wartości brutto (tytuły):</b>	<b>150 000,00</b>	<b>5 491 914,27</b>
2.1.	- nabycie	150 000,00	5 491 914,27
2.2.	- wytworzenie we własnym zakresie	-	-
2.3.	- odsetki od zobowiązań finansowych	-	-
2.4.	- skapitalizowane różnice kursowe	-	-
2.5.	- inne	-	-
2.6.	- nabycie spółki zależnej	-	-
2.7.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-
3.	<b>Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):</b>	<b>307 190,46</b>	<b>15 095 312,33</b>
3.1.	- przyjęcie do użytkowania (przeniesienie do ewidencji środków trwałych)	307 190,46	15 095 312,33
3.2.	- sprzedaż	-	-
3.3.	- spisanie zadań inwestycyjnych zaniechanych	-	-
3.4.	- inne	-	-
3.5.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-
3.6.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-
4.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	0,00	157 190,46
5.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości - stan na początek okresu	-	-
6.	<b>Zwiększenia odpisów (tytuły):</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6.1.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości ujęte w okresie w rachunku zysków i strat	-	-
6.2.	- inne	-	-
6.3.	- nabycie spółki zależnej	-	-
6.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-
7.	<b>Zmniejszenia odpisów (tytuły):</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7.1.	- kwota odwrócenia odpisów aktualiz. z tyt. utraty wartości ujęta w okresie w rachunku zysków i strat	-	-
7.2.	- sprzedaż	-	-
7.3.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-
7.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-
8.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości - stan na koniec okresu	0,00	0,00

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
Dodatkowe informacje i objaśnienia

4 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Lp	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	w jednostkach powiązanych	Aktywa finansowe			Inne inwestycje długoterminowe	Razem
					w pozostałych jednostkach	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	w pozostałych jednostkach		
1.	Wartość bilansowa na początek okresu	74 087 603,72	-	-	15 602 408,74	1 603 103,12	-	91 293 115,58	
2.	Zwiększenia (tytuły):	10 530 335,57	0,00	0,00	8 416 676,86	256 989,05	0,00	19 204 001,48	
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	10 530 335,57	-	-	7 027 449,12	256 989,05	-	17 814 773,74	
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat (wycena w walucie i inne)	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	-	-	1 389 227,74	-	-	1 389 227,74	
2.6.	- kwota odroczenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.7.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.8.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.	Zmniejszenia (tytuły):	6 254 522,53	0,00	0,00	6 352 319,84	0,00	0,00	12 606 842,37	
3.1.	- sprzedaż	6 254 522,53	-	-	6 350 319,84	-	-	12 604 842,37	
3.2.	- wykup / spłata pożyczki	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat (wycena w walucie i inne)	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.7.	- umorzenie ujęte w okresie (dotyczy nieruchomości oraz WNIP)	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.8.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.9.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	2 000,00	-	-	2 000,00	
3.10.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	-	0,00	
4.	Przemieszczenia wewnętrzne	566 220,20	-	-	-	-	-	566 220,20	

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

Lp	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa finansowe		Inne inwestycje długoterminowe	Razem
				w jednostkach powiązanych	w pozostałych jednostkach		
1.	Wartość bilansowa na początek okresu	70 934 134,52	-	10 885 656,66	299 350,91	-	82 119 142,09
2.	Zmniejszenia (tytuły):	3 305 729,77	0,00	7 712 590,48	1 653 103,12	0,00	12 671 423,37
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	3 305 729,77	-	1 369 656,17	1 150 000,00	-	5 825 385,94
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	-	0,00
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	-	0,00
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat (wycena w walucie i inne)	-	-	-	-	-	0,00
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	-	35 960,00	289 864,76	-	325 824,76
2.6.	- kwota odroczenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	0,00
2.7.	- inne	-	-	296 103,43	213 238,36	-	509 341,79
2.8.	- nabycie spółki zależnej	-	-	6 010 870,88	-	-	6 010 870,88
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	152 260,57	0,00	587 976,54	50 000,00	0,00	790 237,11
3.1.	- sprzedaż	152 260,57	-	10 140,00	-	-	162 400,57
3.2.	- wykup / spłata pożyczki	-	-	-	50 000,00	-	50 000,00
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	-	0,00
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat (wycena w walucie i inne)	-	-	169 391,43	-	-	169 391,43
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki	-	-	-	-	-	0,00
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	0,00
3.7.	- umorzenie ujęte w okresie (dotyczy nieruchomości oraz WNIP)	-	-	-	-	-	0,00
3.8.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
3.9.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	408 445,11	-	-	408 445,11
3.10.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00
4.	Przemieszczenia wewnętrzne	-	-	(2 407 861,86)	(299 350,91)	-	(2 707 212,77)
5.	Wartość bilansowa na koniec okresu	74 001 464,22	0,00	15 002 408,74	1 043 199,12	0,00	90 057 072,08

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
Dodatkowe informacje i objaśnienia

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM						
Lp	Wyszczególnienie	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	-	-	-	1 603 103,12	1 603 103,12
2.	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	495 851,07	495 851,07
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	-	-	-	-	0,00
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	0,00
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	0,00
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	0,00
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	-	-	-	0,00
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	0,00
2.7.	- inne	-	-	-	495 851,07	495 851,07
2.8.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	0,00
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	1 603 103,12	1 603 103,12
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	0,00
3.2.	- wykup / spłata pożyczki	-	-	-	1 603 103,12	1 603 103,12
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	0,00
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	0,00
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki	-	-	-	-	0,00
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	0,00
3.7.	- inne	-	-	-	-	0,00
3.8.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	0,00
3.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
4.	Przemieszczenia wewnętrzne / przekwalifikowanie	-	-	-	1 364 241,10	1 364 241,10
		0,00	0,00	0,00	1 860 092,17	1 860 092,17

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM						
Lp	Wyszczególnienie	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	-	-	299 350,91	-	299 350,91
2.	Zwiększenia (tytuły):	0,00	1 603 103,12	0,00	0,00	1 603 103,12
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	-	1 100 000,00	-	-	1 100 000,00
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	0,00
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	0,00
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	0,00
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	289 864,76	-	-	289 864,76
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	0,00
2.7.	- inne	-	213 238,36	-	-	213 238,36
2.8.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	0,00
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	0,00
3.2.	- wykup / spłata pożyczki	-	-	-	-	0,00
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	0,00
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	0,00
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki	-	-	-	-	0,00
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	0,00
3.7.	- inne	-	-	-	-	0,00
3.8.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	0,00
3.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
4.	Przemieszczenia wewnętrzne / przekwalifikowanie	-	-	(299 350,91)	-	(299 350,91)

**SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM**

Lp	Wyszczególnienie	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	14 234 955,57	58 156,48	179 023,23	-	14 472 135,28
2.	Zwiększenia (tytuły):	2 728 295,40	0,00	10 360,00	0,00	2 738 655,40
2.1	- nabycie / udzielenie pożyczki	2 728 295,40	-	-	-	2 728 295,40
2.2	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	0,00
2.3	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	0,00
2.4	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	0,00
2.5	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	-	10 360,00	-	10 360,00
2.6	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	0,00
2.7	- inne	-	-	-	-	0,00
2.8	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	0,00
2.9	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	800 000,00	58 156,48	0,00	0,00	858 156,48
3.1	- sprzedaż	800 000,00	-	-	-	800 000,00
3.2	- wykup / spłata pożyczki	-	58 156,48	-	-	58 156,48
3.3	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	0,00
3.4	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	0,00
3.5	- spłata odsetek od pożyczki	-	-	-	-	0,00
3.6	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	0,00
3.7	- inne	-	-	-	-	0,00
3.8	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	0,00
3.9	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
4.	Przemieszczenia wewnętrzne / przekwalifikowanie	-	-	-	-	0,00
5.	Wartość na koniec okresu, w tym:	16 163 250,97	0,00	189 383,23	0,00	16 352 634,20

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
Dodatkowe informacje i objaśnienia

## 5 AKTYWA FINANSOWE

### 5.1. Aktywa finansowe według kategorii instrumentów finansowych

PODZIAŁ AKTYWÓW FINANSOWYCH WEDŁUG KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH									
Lp	Wyszczególnienie	Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Pożyczki udzielone i należności własne	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe będące instrumentami zabezpieczającymi (rachunkowość zabezpieczeń)	Udziały w jednostkach podporządkowanych	Razem	
1.	<b>Aktywa finansowe długoterminowe</b>	0,00	189 383,23	1 860 092,17	0,00	0,00	17 477 382,53	19 526 857,93	
1.1.	w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenionych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 314 131,56	1 314 131,56	
	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-	0,00	
1.2.	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	189 383,23	0,00	0,00	0,00	16 163 250,97	16 352 634,20	
	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-	16 163 250,97	16 163 250,97	
	- inne papiery wartościowe	-	189 383,23	-	-	-	-	189 383,23	
	- udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	0,00	
1.3.	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	1 860 092,17	0,00	0,00	-	1 860 092,17	
	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.	Aktywa finansowe krótkoterminowe (bez środków pieniężnych)	0,00	993 991,15	2 989 882,12	0,00	0,00	0,00	3 983 873,27	
2.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.2.	w pozostałych jednostkach w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	637 374,24	705 329,41	0,00	0,00	0,00	1 342 703,65	
	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- inne papiery wartościowe	-	637 374,24	-	-	-	-	637 374,24	
	- udzielone pożyczki	-	-	705 329,41	-	-	-	705 329,41	
2.3.	w pozostałych jednostkach	0,00	356 616,91	2 284 552,71	0,00	0,00	0,00	2 641 169,62	
	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- udzielone pożyczki	-	356 616,91	-	-	-	-	356 616,91	
3.1.	wycenione w wartości godziwej	-	X	X	-	-	-	23 510 731,20	
3.2.	wycenione w skorygowanej cenie nabycia	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.3.	wycenione w cenie nabycia	0,00	1 183 374,38	4 849 974,29	0,00	0,00	17 477 382,53	23 510 731,20	

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

**WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW FINANSOWYCH, KTÓRYCH NIE WYCENIA SIĘ W WARTOŚCI GODZIWEJ**

Lp	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Nadwyżka wartości bilansowej nad godziwą
1.	Pożyczki udzielone i należności własne	1 183 374,38	1 183 374,38	0,00
1.1.	- pożyczki	1 183 374,38	1 183 374,38	0,00
1.2.	- dłużne papiery wartościowe	-	-	0,00
1.3.	- inne aktywa	-	-	0,00
2.	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	4 849 974,29	4 849 974,29	0,00
2.1.	- pożyczki	-	-	0,00
2.2.	- dłużne papiery wartościowe	-	-	0,00
2.3.	- inne aktywa	4 849 974,29	4 849 974,29	0,00
	<b>Razem</b>	<b>6 033 348,67</b>	<b>6 033 348,67</b>	<b>0,00</b>

W opinii Grupy nie występują istotne różnice między wartością bilansową a godziwą aktywów finansowych

Ryzyko stopy procentowej

Tabela nr 5.7

**POŻYCZKI UDZIELONE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY**

Lp	Wyszczególnienie	Wartość pożyczki przypadająca do spłaty:					Razem
		do roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat		
1.	Pożyczki udzielone długoterminowe	189 383,23	0,00	0,00	0,00	189 383,23	
1.1.	- w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	0,00	
	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	0,00	
1.2.		189 383,23	-	-	-	189 383,23	
1.3.	- w pozostałych jednostkach	993 991,15	0,00	0,00	0,00	993 991,15	
2.	Pożyczki udzielone krótkoterminowe	637 374,24	-	-	-	637 374,24	
2.1.	- w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	-	
	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	0,00	
2.2.		356 616,91	-	-	-	356 616,91	
2.3.	- w pozostałych jednostkach	-	-	-	-	-	
	<b>Razem</b>	<b>1 826 757,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 826 757,47</b>	

*Stok*

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Lp	Wyszczególnienie	Oprocentowanie		Termin spłaty	Kwota nominalna wg umowy	Wartość bilansowa, w tym:		
		nominalne	efektywne			część długoterm.	część krótkoterm.	
								0,07
1.	Pozleń sp z o.o.			31.12.2023	148 000,00		189 383,23	247 868,49
2.	Pozleń sp z o.o.			31.12.2017	200 000,00		247 868,49	247 868,49
2.	Centrum Biotechnologii i Badań Mikrobiologicznych Sp. z o.o.		0,08	31.12.2017	320 000,00		389 505,75	389 505,75
2.	Dagmara Nickel		11,00	31.12.2016	290 300,00		356 616,91	356 616,91
<b>Razem</b>							<b>1 893 903,72</b>	<b>1 893 903,72</b>

**INNE AKTYWA FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY**

Lp	Wyszczególnienie	Kwota nominalna / waluta / ilość	Opis praw	Waluta	Termin spłaty	Wartość bilansowa, w tym:	
						część długoterm.	część krótkoterm.
1.	Grupa Nickel Sp. z o.o.	117 136,25	weksel	PLN	31.12.2016	135 903,72	135 903,72
2.	W Zaciśzu Stawów nr 2	38 060,97	weksel	PLN	31.12.2016	44 159,07	44 159,07
3.	W Zaciśzu Stawów nr 3	48 180,03	weksel	PLN	31.12.2016	55 899,39	55 899,39
4.	W Zaciśzu Stawów nr 4	42 711,92	weksel	PLN	31.12.2016	49 555,19	49 555,19
5.	W Zaciśzu Stawów nr 5	17 796,48	weksel	PLN	31.12.2016	20 647,82	20 647,82
6.	W Zaciśzu Stawów nr 6	40 036,87	weksel	PLN	31.12.2016	46 451,54	46 451,54
7.	W Zaciśzu Stawów nr 7	243 033,85	weksel	PLN	31.12.2016	281 972,53	281 972,53
8.	Grupa Nickel Sp. z o.o.	400 000,00	weksel	PLN	31.12.2016	430 443,84	430 443,84
9.	MAC Alpha	5 000,00	weksel	PLN	31.12.2017	5 568,77	5 568,77
10.	MAC Alpha	300 000,00	weksel	PLN	31.12.2016	314 893,15	314 893,15
11.	IVI Sp. z o.o.	549 817,64	weksel	PLN	30.09.2017	596 695,24	596 695,24
12.	zabezpieczenie spłaty kredytu SGB	495 851,07		PLN	31.12.2031	495 851,07	
13.	Stowarzyszenie Bioregion	129 060,96	weksel	PLN	31.12.2016	144 569,49	144 569,49
14.	Nickel Edu Sp. z o.o.	250 000,00	weksel	PLN	31.12.2016	269 150,68	269 150,68
15.	Mac Alpha	1 100 000,00	weksel	PLN	16.10.2018	1 364 241,10	1 364 241,10
16.	IVI Sp. z o.o.	100 000,00	weksel	PLN	30.09.2016	106 750,68	106 750,68
17.	IVI Sp. z o.o.		weksel	PLN	30.09.2016	1 883,49	1 883,49
18.	Nickel Edu Sp. z o.o.	51 917,81	weksel	PLN	31.12.2017	58 156,48	58 156,48
19.	Mac Alpha	213 238,36	weksel	PLN	31.12.2017	238 862,02	238 862,02
20.	Nickel Edu Sp. z o.o.	50 000,00	weksel	PLN	31.12.2017	55 745,21	55 745,21
21.	Nickel Edu Sp. z o.o.	20 000,00	weksel	PLN	31.12.2017	21 923,29	21 923,29
22.	Mac Alpha	31 624,11	weksel	PLN	31.12.2017	34 478,08	34 478,08
23.	Mac Alpha	43 381,37	weksel	PLN	31.12.2017	47 289,26	47 289,26
24.	Nickel Edu Sp. z o.o.	20 000,00	weksel	PLN	31.12.2017	21 735,89	21 735,89
25.	Nickel Edu Sp. z o.o.	7 000,00	weksel	PLN	31.12.2016	7 147,29	7 147,29



Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

5.2. Inwestycje wyceniane metodą praw własności

Lp	Wyszczególnienie	Wartość inwestycji na początek okresu		SZCZEGÓLNY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI BILANSOWEJ INWESTYCJI WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM										Wartość inwestycji na koniec okresu		
		Wartość początkowa równa cenie nabycia pakietu akcji / udziałów w tym:	aktywa netto jednostki przypadające na GK	Zwiększenie wartości inwestycji, w tym:					Zmniejszenie wartości inwestycji, w tym:							
				zysk z udziałów jednostek wycen. MPW oraz inne przyrosty na kapitale tych jednostek	odpis ujemnej wartości firmy	odpis amortyzacyjny wartości firmy	strata z udziałów jednostek wycen. MPW oraz inne zmniejszenia na kapitale tych jednostek	dywidenda wypłacona przez jednostki wyceniane MPW	razem zmniejszenia							
1.	Pozlab Sp.z o.o.	900 000,00		414 355,91												1 314 355,91
2.	CBIBM Sp.z o.o.	(147 759,02)	147 759,02			147 759,02										
3.	Mint Sp.k.															
4.	Centrum Edukacji	215 958,63														(224,35)
5.	Medibase	162 073,85														
<b>razem</b>		<b>1 130 273,46</b>	<b>147 759,02</b>	<b>414 355,91</b>	<b>0,00</b>	<b>147 759,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 130 273,46</b>

*Handwritten signature and initials*

**6 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW. KOSZTY FINANSOWANIA ZAPASÓW**

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa zapasów	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa zapasów
1.	Materiały	-	-	0,00	-	-	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	20 137 144,14	-	20 137 144,14	60 656 193,82	-	60 656 193,82
3.	Produkty gotowe	27 959 030,02	-	27 959 030,02	28 874 444,00	141 009,78	28 733 434,22
4.	Towary	18 743 311,62	-	18 743 311,62	26 917 148,38	-	26 917 148,38
5.	Zaliczki na dostawy	-	-	0,00	-	-	0,00
	<b>Razem:</b>	<b>66 839 485,78</b>	<b>0,00</b>	<b>66 839 485,78</b>	<b>116 447 786,20</b>	<b>141 009,78</b>	<b>116 306 776,42</b>

ZMIANA WYSOKOŚCI ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:					
		materiały	półprodukty i produkty w toku	produkty gotowe	towary	zaliczki na dostawy	zapasy ogółem
1.	Stan odpisów aktualizujących na początek okresu	-	-	141 009,78	-	-	141 009,78
2.	Zwiększenie odpisów (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1.	- odpisy utworzone w okresie ujęte w pozostałych kosztach operacyjnych	-	-	-	-	-	0,00
2.2.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
2.3.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
2.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenie odpisów (tytuły):	0,00	0,00	141 009,78	0,00	0,00	141 009,78
3.1.	- odpisy rozwiązane w okresie ujęte w pozostałych przychodach operacyjnych	-	-	141 009,78	-	-	141 009,78
3.2.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
3.3.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
3.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00
4.	Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**7 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI**

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.	- z tytułu dostaw i usług	-	-	0,00			0,00
1.2.	- inne	-	-	0,00			0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	4 032 171,83	0,00	4 032 171,83	3 931 653,48	0,00	3 931 653,48
2.1.	- z tytułu dostaw i usług	3 220 083,94	-	3 220 083,94	3 931 653,48		3 931 653,48
2.2.	- inne	812 087,89	-	812 087,89			0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	11 199 126,39	0,00	11 199 126,39	8 084 155,18	0,00	8 084 155,18
3.1.	- z tytułu dostaw i usług	2 050 960,93	-	2 050 960,93	1 059 462,99		1 059 462,99
3.2.	- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpiec. społ. i zdrow.	4 253 172,63	-	4 253 172,63	4 136 264,36		4 136 264,36
3.3.	- inne	4 782 861,50	-	4 782 861,50	2 834 461,75		2 834 461,75
3.4.	- dochodzone na drodze sądowej	112 131,33	-	112 131,33	53 966,08		53 966,08
	<b>Razem</b>	<b>15 231 298,22</b>	<b>0,00</b>	<b>15 231 298,22</b>	<b>12 015 808,66</b>	<b>0,00</b>	<b>12 015 808,66</b>

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG W PRZEKROJU PRZEDZIAŁÓW PRZETERMINOWANIA WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane, w tym:	4 415 315,92	0,00	4 415 315,92	3 335 017,23	0,00	3 335 017,23
1.1.	- do 1 miesiąca	1 164 353,00	-	1 164 353,00	326 036,24		326 036,24
1.2.	- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	839 022,70	-	839 022,70	725 880,46		725 880,46
1.3.	- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 153 488,40	-	1 153 488,40	720 344,08		720 344,08
1.4.	- powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	1 115 842,81	-	1 115 842,81	1 177 327,31		1 177 327,31
1.5.	- powyżej 12 miesięcy	142 609,01	-	142 609,01	385 429,14		385 429,14
2.	Należności z tytułu dostaw i usług bieżące	855 728,95	0,00	855 728,95	1 656 099,24	0,00	1 656 099,24
	<b>Razem</b>	<b>5 271 044,87</b>	<b>0,00</b>	<b>5 271 044,87</b>	<b>4 991 116,47</b>	<b>0,00</b>	<b>4 991 116,47</b>

*Nickel*  
42 *g*

## 8 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH CZYNNYCH					
Lp	Wyszczególnienie	na dzień			
		31.12.2016		31.12.2015	
		długoterminowe	krótkoterminowe	długoterminowe	krótkoterminowe
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	391 657,22		1 506 000,19	
2.	część odsetkowa zakupu ST (leasing)	53 673,01	47 774,88	101 447,89	60 962,96
3.	koszty obsługi obligacji	39 722,37	48 833,20	139 710,08	171 660,60
4.	koszty projektu TESLAB		9 074,11		
5.	Rozliczenia międzyokresowe leasing	1 065 370,34	83 967,58	1 142 096,11	89 744,02
6.	Rozliczenie kosztów dotyczących innego okresu		231 004,30		170 998,48
7.	Zaliczki na poczet usług		477 408,43		1 026 689,07
8.	Ubezpieczenia		67 959,82		11 317,75
9.	dyskonto weksli własnych	472 383,46	187 667,17	141 041,10	435 954,74
10.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	81 301,39	184 266,92		68 641,78
<b>Razem</b>		<b>2 104 197,79</b>	<b>1 337 955,71</b>	<b>3 430 295,37</b>	<b>2 635 989,40</b>

SPECYFIKACJA INNYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH BIERNYCH					
Lp	Wyszczególnienie	na dzień			
		31.12.2016		31.12.2015	
		długoterminowe	krótkoterminowe	długoterminowe	krótkoterminowe
1.	- przychody przyszłych okresów leasing	1 126 096,37	192 324,48	1 318 420,85	192 324,48
2.	- koszty roku dotyczące innego okresu		1 054 234,30		862 76,76
3.	zaliczki		3 938 438,15		1 260 40,25
4.	dotacje	29 568 390,91	1 059 386,05	30 165 127,36	209 350 6,05
5.	rezerwa na niewykorzystany urlop i badanie bilansu		21 389,04		
6.	- wpłaty klientów na poczet sprzedaży lokali	2 850 284,12	5 709 289,36	62 322,50	441 785 92,56
7.	Pozostałe przychody przyszłych okresów		315 357,44		569 658,83
8.	- dyskonto weksli		195 409,47		713 090,69
<b>Razem</b>		<b>33 544 771,40</b>	<b>12 489 526,29</b>	<b>31 545 870,71</b>	<b>47 959 486,62</b>

## 9 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
1.	Liczba akcji / udziałów	42 207	42 207
2.	Wartość nominalna 1 akcji / udziału	500,00	500,00
<b>Kapitał podstawowy</b>		<b>21 103 500,00</b>	<b>21 103 500,00</b>

STRUKTURA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY					
Lp	Seria / emisja Rodzaj akcji / udziałów (zwykłe / imienne)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji / udziałów	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Data rejestracji
1.	Nickel Dagmara	zwykłe	10 265	5 132 500,00	01.07.2014
2.	Nickel Marian	zwykłe	24 457	12 228 500,00	01.07.2014
3.	Przedsiębiorstwo Techniczno - Budowlane Nickel Sp.z o.o.	zwykłe	657	328 500,00	01.07.2014
4.	Grupa Nickel Sp.z o.o.	zwykłe	6 828	3 414 000,00	01.07.2014
<b>Razem</b>			<b>42 207</b>	<b>21 103 500,00</b>	

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY					
Lp	Akcjonariusz / udziałowiec	Liczba akcji / udziałów	% kapitału podstawowego	Liczba głosów	% ogólnej liczby głosów
1.	Nickel Dagmara	10 265	24,32%	10265,00	24,32%
2.	Nickel Marian	24 457	57,94%	24457,00	57,94%
3.	Przedsiębiorstwo Techniczno - Budowlane Nickel Sp.z o.o.	657	1,56%	657,00	1,56%
4.	Grupa Nickel Sp.z o.o.	6 828	16,18%	6828,00	16,18%
	<b>Rezerwa</b>	<b>42 887</b>	<b>100,00%</b>	<b>42 887</b>	<b>100,00%</b>

## 10 KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dane zagadnienie nie wystąpiło.

## 11 REZERWY

ZMIANA STANU REZERW NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Rezerwy na:					Rezerwy ogółem
		odprawy emerytalne	nagrody jubileuszowe	deputaty	niewykorzystane urlopy	inne	
1.	Stan rezerw na początek okresu	-	-	-	85 115,85	-	85 115,85
2.	Zwiększenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	75 381,60	0,00	75 381,60
2.1.	- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-	75 381,60	-	75 381,60
2.2.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
2.3.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
2.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	73 726,81	0,00	73 726,81
3.1.	- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-	73 726,81	-	73 726,81
3.2.	- rezerwy wykorzystane w okresie	-	-	-	-	-	0,00
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
3.5.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00
4.	<b>Stan rezerw na koniec okresu, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86 770,64</b>	<b>0,00</b>	<b>86 770,64</b>
4.1.	- długoterminowa	-	-	-	-	-	0,00
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	86 770,64	0,00	86 770,64

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia


ZMIANA STANU REZERW NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Rezerwy na:					Rezerwy ogółem
		odprawy emerytalne	nagrody jubileuszowe	deputaty	niewykorzystane urlopy	inne	
1.	Stan rezerw na początek okresu	-	-	-	100 949,63	-	100 949,63
2.	Zwiększenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	67 032,70	0,00	67 032,70
2.1.	- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-	67 032,70	-	67 032,70
2.2.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
2.3.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	82 866,48	0,00	82 866,48
3.1.	- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-	82 866,48	-	82 866,48
3.2.	- rezerwy wykorzystane w okresie	-	-	-	-	-	0,00
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
3.5.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00
4.	Stan rezerw na koniec okresu, w tym:	0,00	0,00	0,00	85 115,85	0,00	85 115,85
4.1.	- długoterminowa	-	-	-	-	-	0,00
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	85 115,85	0,00	85 115,85

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Rezerwy na:					Rezerwy ogółem
		skutki toczących się postępowań sądowych	straty z transakcji gospodarczych w toku	naprawy gwarancyjne	restrukturyzacja	Inne	
1.	Stan rezerw na początek okresu	-	-	-	-	44 000,00	44 000,00
2.	Zwiększenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	10 000,00	10 000,00
2.1.	- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	10 000,00	10 000,00
2.2.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
2.3.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
2.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	8 000,00	8 000,00
3.1.	- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	8 000,00	8 000,00
3.2.	- rezerwy wykorzystane w okresie	-	-	-	-	-	0,00
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	0,00
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00
3.5.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00
4.	Stan rezerw na koniec okresu, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	46 000,00	46 000,00
4.1.	- długoterminowa	-	-	-	-	-	0,00
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00	46 000,00	46 000,00

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
Dodatkowe informacje i objaśnienia

**12 ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

PODZIAŁ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH WEDŁUG KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH					
Lp	Wyszczególnienie	Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	Zobowiązania finansowe będące instrumentami zabezpieczającymi (rachunkowość zabezpieczeń)	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
1.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	86 735 402,29	86 735 402,29
1.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	- kredyty i pożyczki	-	-	0,00	0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	0,00
	- inne zobowiązania finansowe	-	-	-	0,00
	- zobowiązania wekslowe	-	-	-	0,00
1.2.	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	213 607,87	213 607,87
	- kredyty i pożyczki	-	-	-	0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	0,00
	- inne zobowiązania finansowe	-	-	-	0,00
	- zobowiązania wekslowe	-	-	213 607,87	213 607,87
1.3.	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	86 521 794,42	86 521 794,42
	- kredyty i pożyczki	-	-	58 104 796,34	58 104 796,34
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	15 000 000,00	15 000 000,00
	- inne zobowiązania finansowe	-	-	13 416 998,08	13 416 998,08
	- zobowiązania wekslowe	-	-	-	0,00
2.	Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	12 267 081,22	12 267 081,22
2.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	- kredyty i pożyczki	-	-	(0,00)	0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	0,00
	- inne zobowiązania finansowe	-	-	-	0,00
	- zobowiązania wekslowe	-	-	0,00	0,00
2.2.	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	550 717,20	550 717,20
	- kredyty i pożyczki	-	-	115 002,38	115 002,38
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	0,00
	- inne zobowiązania finansowe	-	-	435 714,82	435 714,82
	- zobowiązania wekslowe	-	-	-	0,00
2.3.	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	11 716 364,02	11 716 364,02
	- kredyty i pożyczki	-	-	3 157 488,26	3 157 488,26
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	0,00
	- inne zobowiązania finansowe	-	-	2 315 412,93	2 315 412,93
	- zobowiązania wekslowe	-	-	6 243 462,83	6 243 462,83
	<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>99 002 483,51</b>	<b>99 002 483,51</b>

*Nickel*  


Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH					
Lp	Wyszczególnienie	Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	Zobowiązania finansowe będące instrumentami zabezpieczającymi (rachunkowość zabezpieczeń)	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
1.	Zobowiązania finansowe na początek okresu	-	-	140 208 822,57	140 208 822,57
2.	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	61 278 511,49	61 278 511,49
2.1.	- zaciągnięcie	-	-	54 478 458,80	54 478 458,80
2.2.	- przeszacowanie odniesione na koszty finansowe, w tym różnice kursowe	-	-	-	0,00
2.3.	- przeszacowanie odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	X	-	-	0,00
2.4.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	-	6 800 052,69	6 800 052,69
2.5.	- zmiana kategorii zobowiązania	X	-	-	0,00
2.6.	- inne zmiany	-	-	-	0,00
2.7.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	0,00
2.8.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	102 484 850,55	102 484 850,55
3.1.	- zbycie / spłata	-	-	100 821 828,43	100 821 828,43
3.2.	- wygaśnięcie	-	-	-	0,00
3.3.	- przeszacowanie odniesione na przychody finansowe, w tym różnice kursowe	-	-	-	0,00
3.4.	- przeszacowanie odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	X	-	-	0,00
3.5.	- zmiana kategorii zobowiązania	X	-	-	0,00
3.6.	- inne zmiany	-	-	1 663 022,12	1 663 022,12
3.7.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	0,00
3.8.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	0,00
		0,00	0,00	99 002 483,51	99 002 483,51

WARTOŚĆ GODZIWA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH, KTÓRYCH NIE WYCENIA SIĘ W WARTOŚCI GODZIWEJ

Lp	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Nadwyżka wartości bilansowej nad godziwą
1.	Pozostałe zobowiązania finansowe (tytuły)	99 002 483,51	99 002 483,51	0,00
1.1.	- kredyty i pożyczki	61 262 284,60	61 262 284,60	0,00
1.2.	- wyemitowane instrumenty dłużne	15 000 000,00	15 000 000,00	0,00
1.3.	- inne zobowiązania	22 740 198,91	22 740 198,91	0,00
	Razem	99 002 483,51	99 002 483,51	0,00



Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
Dodatkowe informacje i objaśnienia

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPLATY WG STANU NA KONIEC OKRESU						
Lp	Wyszczególnienie	Wartość zobowiązania przypadająca do spłaty:				Zobowiązania ogółem
		do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.	- kredyty i pożyczki	-	-	-	-	0,00
1.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	0,00
1.3.	- inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	0,00
1.4.	- zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	0,00
1.5.	- inne	-	-	-	-	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	213 607,87	0,00	0,00	213 607,87
2.1.	- kredyty i pożyczki	-	-	-	-	0,00
2.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	0,00
2.3.	- inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	0,00
2.4.	- zobowiązania wekslowe	-	213 607,87	-	-	213 607,87
2.5.	- inne	-	-	-	-	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	38 201 955,58	3 543 434,51	47 684 374,52	89 429 764,61
3.1.	- kredyty i pożyczki	-	15 996 073,31	1 019 514,00	41 089 209,03	58 104 796,34
3.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	15 000 000,00	-	-	15 000 000,00
3.3.	- inne zobowiązania finansowe	-	4 971 020,59	1 923 413,85	6 522 563,64	13 416 998,08
3.4.	- zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-
3.5.	- inne	-	2 234 861,68	600 506,66	72 601,85	2 907 970,19
	<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>38 415 583,45</b>	<b>3 543 434,51</b>	<b>47 684 374,52</b>	<b>89 643 372,48</b>

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPLATY WG STANU NA KONIEC POPRZEDNIEGO OKRESU						
Lp	Wyszczególnienie	Wartość zobowiązania przypadająca do spłaty:				Zobowiązania ogółem
		do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	1 045 145,86	172 527,18	1 217 673,04
1.1.	- kredyty i pożyczki	-	-	-	-	0,00
1.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	0,00
1.3.	- inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	0,00
1.4.	- inne	-	-	1 045 145,86	172 527,18	1 217 673,04
2.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	58 586 785,34	15 865 798,68	28 347 789,54	102 800 373,56
2.1.	- kredyty i pożyczki	-	35 145 174,26	13 013 607,78	21 402 022,51	69 560 804,55
2.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	15 000 000,00	-	-	15 000 000,00
2.3.	- inne zobowiązania finansowe	-	3 096 344,39	1 999 828,32	6 945 767,03	12 041 939,74
2.4.	- inne	-	5 345 266,69	852 362,58	-	6 197 629,27
	<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>58 586 785,34</b>	<b>16 916 944,51</b>	<b>28 520 316,72</b>	<b>104 018 046,60</b>

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ - KREDYTY I POŻYCZKI WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY									
Lp	Wyszczególnienie	Oprocentowanie		Termin spłaty	Kwota nominalna wg umowy	Wartość bilansowa, w tym:			
		nominalne	efektywne			część długoterm.	część krótkoterm.		
1.	kredyt 202-1364/3/IBP/108/2007	wibor 1M+2,7%	wibor 1M+2,7%	31.12.2023	15 108 960,23	12 909 427,19	11 409 427,19	1 500 000,00	
2.	umowa INWKK/10/2016/41621	4,22	4,22	30-09-2031	19 400 000,00	19 311 733,06	19 137 733,06	174 000,00	
3.	Umowa pożyczki PTB Nickel	8,00	8,0	31-12-2016	568 938,86	855 247,60		855 247,60	
4.	Umowa pożyczki PTB Nickel	5,00	5,0	31-12-2016	25 000,00	33 456,16		33 456,16	
5.	Umowa pożyczki PTB Nickel	5,00	5,0	31-12-2016	100 000,00	145 068,50		145 068,50	
6.	Getin Noble Bank	2,75%+WIBOR 3m	2,75%+WIBOR 3m	20.09.2018	44 000 000,00	14 993 741,31	14 993 741,31		
7.	kredyt um CRD 36614/11	2,0	2,0	31.12.2022	14 900 000,00	13 013 610,78	12 563 894,78	449 716,00	
8.	Umowa pożyczki IVI Sp. z o.o.	0,08	0,08	31.08.2018	235 464,42	115 002,38		115 002,38	
<b>Razem</b>									

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ - WYEMITOWANE DŁUŻNE INSTRUMENTY FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY									
Lp	Wyszczególnienie	Oprocentowanie		Termin spłaty	Kwota nominalna wg umowy	Wartość bilansowa, w tym:			
		nominalne	efektywne			część długoterm.	część krótkoterm.		
1.	obligacje na okaziciela seria D	4,27--wibor3m		01.11.2018	10 000 000,00		10 000 000,00		
2.	obligacje na okaziciela seria E	4,50--wibor3m		01.12.2018	5 000 000,00		5 000 000,00		
<b>Razem</b>									
					15 000 000,00	15 000 000,00	15 000 000,00	9,00	

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY				
Lp	Wyszczególnienie	wartość	część długoterm.	część krótkoterm.
1	kaucje z tyt najmu powierzchni biurowych	551 748,51		551 748,51
2	umowa leasingowa GNspk	10 545 009,71	9 898 202,04	646 807,67
3	Umowa leasingowa 2015/F/751	239 428,56	185 218,32	54 210,24
4	Umowa leasingowa 2015/F/752	203 052,54	157 078,38	45 974,16
5	Umowa leasingowa 2015/F/754	213 335,64	165 112,44	48 223,20
6	Umowa leasingowa 2015/F/782	114 526,64	88 596,08	25 930,56
7	Umowa leasingowa 16/006608	43 092,68	34 243,51	8 849,17
8	Umowa leasingowa 16/017082	55 505,31	45 104,14	10 401,17
9	Umowa leasingowa 16/020756	15 016,99	12 464,71	2 552,28
10	Umowa leasingowa	1 469 626,68	1 217 122,89	252 503,79
11	leasing ND 2010/01329/50001-008/F/04536	728 021,28	520 015,20	208 006,08
12	leasing ND K151572	178 889,20	135 079,60	43 809,60
13	leasing ND 28/0025/13	176 260,63	132 195,47	44 065,16
14	leasing ND 2013/O/493	89 654,63	63 325,60	26 329,03
15	leasing ND 41608/01/2016	89 654,63	63 325,60	26 329,03
16	leasing ND 41607/01/2016	64 882,28	45 828,62	19 053,66
17	leasing ND 2016/O/3920	76 039,99	53 709,67	22 330,32
18	leasing ND 2016/O/3919	76 039,99	53 719,67	22 320,32
19	leasing ND 2016/O/3918	45 165,73	31 902,14	13 263,59
20	leasing ND 2016/O/3917	45 165,73	31 902,14	13 263,59
21	leasing ND2016/O/3916	38 822,57	27 421,74	11 400,83
22	leasing ND 2016/O/3915	38 822,57	27 421,74	11 400,83
23	leasing ND 2016/O/3914	38 822,57	27 421,74	11 400,83
24	leasing ND 2016/O/3913	53 419,30	37 731,92	15 687,38
25	leasing ND 2016/O/3912	27 091,30	16 255,37	10 835,93
26	leasing ND 2016/O/3911	42 720,96	25 633,50	17 087,46
27	leasing ND2016/O/4001	27 084,96	16 251,84	10 833,12
28	leasing ND 2014/o/1410c	22 646,44	13 588,58	9 057,86
29	leasing ND 2014/o/1406c	32 293,54	20 666,22	11 627,32
30	leasing ND 2014/o/1411c	22 646,44	13 588,58	9 057,86
31	leasing ND 2014/o/1409c	23 349,45	8 093,17	15 256,28
32	leasing ND 2014/o/1407c	25 488,57	8 834,62	16 653,95
33	leasing ND 2014/o/1408c	280 104,97	221 743,28	58 361,69
34	leasing ND 2015/o/3027c	35 073,47	18 199,55	16 873,92
35	leasing ND 2015/o/3026c	3 906,54		3 906,54
		<b>15 732 411,00</b>	<b>13 416 998,07</b>	<b>2 315 412,93</b>

*Nickel*

### **13 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM**

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Zasadą stosowaną przez Grupę jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

#### **13.1. Ryzyko stopy procentowej.**

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stop procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Na dzień 31 grudnia 2016 roku wszystkie umowy kredytowe oparte były o zmienne oprocentowanie. Oprocentowanie zadłużenia w umowach kredytowych zawieranych przez Grupę jest oparte na jedno-, trzy – lub sześciomiesięcznym WIBOR powiększonym o marżę banku, która jest każdorazowo negocjowana. Grupa gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej ekspozycji na ryzyko zmiany stopy procentowej. Niepewność co do przyszłego poziomu stóp procentowych, a w konsekwencji do wysokości przyszłych kosztów finansowych stanowi istotną przeszkodę w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych.

#### **13.2. Ryzyko cen produktów i towarów.**

Poziom przychodów z działalności deweloperskiej Grupy jest w istotnym stopniu powiązany z ogólną koniunkturą gospodarczą, ponieważ popyt na mieszkania i inne nieruchomości jest silnie skorelowany z poziomem dochodów gospodarstw domowych oraz popytem inwestycyjnym przedsiębiorstw. Ponadto zawile i skomplikowane regulacje polskiego systemu prawnego sprawiają, iż organy administracji budowlanej mogą wydać decyzje administracyjne, np. pozwolenie na budowę, niezgodnie z prawem, co z kolei może skutkować zaskarżeniem tych decyzji przez osoby trzecie mające w tym interes. Zaskarżenie takich decyzji może zaowocować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji a tym samym wyniku finansowego inwestora. Inwestycje budowlane realizowane są z wykorzystaniem znacznej ilości materiałów budowlanych, których ceny uzależnione są od zmian cen podstawowych surowców. Implikuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców. Poczynienie błędnych założeń, co do konkretnych projektów polegające na niewłaściwej ocenie atrakcyjności lokalizacji, pożądanym powierzchni mieszkań, ich standardu, czy ceny, może doprowadzić do trudności w sprzedaży lokali nawet pomimo istniejącego dużego popytu na pierwotnym rynku nieruchomości, co może spowodować pogorszenie sytuacji finansowej spółki Nickel Development Sp. z o.o. oraz całej Grupy Kapitałowej.

Zarząd jednostki dominującej regularnie przeprowadza analizę, jak wyglądałby wpływ zmiany cen mieszkań, dla których nie podpisano umów przedwstępnych, na sytuację finansową Grupy.

Grupa zawiera transakcje głównie z firmami o dobrej zdolności kredytowej. 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 ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości

**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

bilansowej tych instrumentów. W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Istnieje ryzyko nieotrzymania kredytów hipotecznych przez klientów, którzy podpisali umowy przedwstępne na zakup mieszkań.

**14 RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ**

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

**15 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

Na dzień bilansowy grupa nie posiada zobowiązań warunkowych

**16 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY**

Lp	Tytuł zabezpieczonego zobowiązania	Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zabezpieczonego zobowiązania na dzień:	
			31.12.2016	31.12.2015
1	umowa leasingowa 2010/01329/50001-008/F/04536 z dnia 17-06-2010	weksel in blanco		
2	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z tytułu zawartej z PKO BP SA IV Oddział w Poznaniu umowy kredytu inwestycyjnego nr 202-1364/IIBP/108/2007	weksel in blanco		
3	hipoteka zwykła na rzecz Banku PKO SA IV Oddział w Poznaniu na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Złotnikach KW PO1P/00242610/1	hipoteka zwykła	18 104 000,00	18 104 000,00
4	hipoteka zwykła na rzecz Banku PKO SA IV Oddział w Poznaniu na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Złotnikach KW PO1P/00242610/1	hipoteka kaucyjna	9 052 000,00	9 052 000,00
5	hipoteka na zabezpieczenie kapitału umowy kredytu inwestycyjnego Botaniczna 2 Etap	hipoteka zwykła	66 000 000,00	60 000 000,00
6	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z tytułu zawartej z Getin Noble Bank umowy kredytu KRI\15A0BKT	weksel in blanco		
7	pełnomocnictwo do rachunków bankowych Nickel Projects	pełnomocnictwo		
8	cesja polisy z ubezpieczenia budowy budynków a po jej ukończeniu od ognia i innych zdarzeń losowych Botaniczna 2	cesja wiarytelności		
9	cesja wiarytelności z umów sprzedaży z nabywcami lokali Botaniczna 2	cesja wiarytelności		
10	cesja wiarytelności z tytułu umowy z GW Botaniczna 2	cesja wiarytelności		
11	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie 777 Nickel Projects			
12	zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach Nickel Projects należących do Nickel Development	zastaw rejestrowy i finansowy		
13	poręczenie kredytu Nickel Projects w Getin Bank przez Nickel Development wraz z poddaniem się egzekucji w trybie 777	poręczenie		
14	Pełnomocnictwo do rachunków Nickel Projects Bis dla BZ WBK z tytułu umowy kredytowej K01132/16	pełnomocnictwo		
15	przelew z wiarytelności pieniężnych Nickel Projects Bis z umów tytułu sprzedaży, umów ubezpieczenia, GW i projektowej na BZ WBK	cesja wiarytelności		
16	blokada środków na rachunkach sprzedaży, vat i obsługi odsetek Nickel Projects Bis na rzecz BZ WBK	pełnomocnictwo		
17	Hipoteka umowna do kwoty 500.000 zł na rzecz SGB LEASING sp. z o.o. w Poznaniu w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań AMS (Umowa leasingu 2014/O/2363)	hipoteka zwykła	500 000,00	500 000,00

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

18	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z tytułu zobowiązań AMS (Umowa leasingu 2014/O/2363) poręczony przez Grupa Nickel sp. z o.o.	weksel in blanco		
19	kaucja środków pieniężnych z tytułu zobowiązań AMS w SGB Leasing	kaucja	500 000,00	500 000,00
20	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z dnia 18/03/2011 na podstawie BTE wystawionego do kwoty 37.500 złotych (1 rok po rozwiązaniu) w zakresie wszelkich roszczeń wynikających z umowy			
21	Hipoteka na rzecz i w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych obligatariuszy (na rachunek których prawa wykonuje administrator hipoteki) tytułem zabezpieczenia emisji przez Nickel Development spółka z o.o. w złotnikach obligacji na okaziciela: -serii D w ilości 100.000 (sto tysięcy sztuk) o numerach od 000001 do 100000 o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych, - serii E w ilości nie większej niż 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy sztuk) o numerach od 000001 do 50000 o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 5.000.000 (pięć milionów) złotych.	hipoteka zwykła	15 000 000,00	15 000 000,00
22	hipoteka umowna na Kobaltowej na KW PO1P/00213696/5 z tytułu kredytu nr CRD/36614/11 w Raiffeisen	hipoteka umowna	22 350 000,00	22 350 000,00
23	Hipoteka umowna na rzecz Raiffeisen ustanowiona w pierwszej kolejności po już wpisanych hipotekach na rzecz PKO BP SA (PO1P/00242610/1)	hipoteka umowna	22 350 000,00	22 350 000,00
24	zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych Centrum Biotechnologii pod kredyt Raiffeisen	zastaw rejestrowy		
25	zastaw rejestrowy na udziałach NTPP w Centrum Biotechnologii pod kredyt Raiffeisen	zastaw rejestrowy		
26	pełnomocnictwo do rachunków bankowych Centrum Biotechnologii pod kredyt Raiffeisen	pełnomocnictwo		
27	potwierdzona cesja wierzytelności z umowy o GW (z PTB Nickel) oraz cesja instrumentów zabezpieczających należyte wykonanie umowy (przelew z gw. dobrego wykonania kontraktu lub kaucji pieniężnej)	cesja wierzytelności		
28	potwierdzona cesja wierzytelności z umów najmu (min. 3 letnie i 2 mies. kaucja lub gwarancja lub weksel)- Centrum Biotechnologii	cesja wierzytelności		
29	cesja polisy z ubezpieczenia budowy budynków a po jej ukończeniu od ognia i innych zdarzeń losowych Centrum Biotechnologii	cesja ubezpieczenia		
30	rezerwa obsługi długu w formie depozytu kaucyjnego w banku równego 6 mies. obciążeniu kap-odsetkowemu z tyt kred D przed uruchomieniem kred D w Centrum Biotechnologii	kaucja gwarancyjna	350 000,00	300 000,00
31	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z dnia 03.12.2010 r. z tytułu umowy o dofinansowanie nr UDA-RPWP.01.06.00-30-004/10-00 dnia 03.12.2010 r. „Budowa wielopłaszczyznowej platformy współpracy dla rozwoju wielkopolskiej branży biotechnologicznej”.	weksel in blanco		
32	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z dnia 06.07.2010 r. z tytułu umowy o dofinansowanie nr UDA-RPWP.01.04.00-30-004/10-00 dnia 01.07.2010 r. „Budowa Centrum Biotechnologii – ośrodka rozwoju specjalistycznych usług dla firm z sektora biotechnologicznego”.	weksel in blanco		
33	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z dnia 23.12.2013 r. z tytułu umowy o dofinansowanie nr UDA-POIG.03.01.00-00-109/13-00 dnia 19.12.2013 r. „BioMed – inkubator innowacyjnych pomysłów biznesowych”.	weksel in blanco		

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

34	poddanie się egzekucji do kwoty nie wyższej niż 23.500 zł (do dnia 31 grudnia 2023 r.)		23 500,00	23 500,00
35	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z tytułu zobowiązań Nickel Development (umowa leasingu K151572 z Millennium Leasing)	weksel in blanco		
36	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z tytułu zobowiązań Nickel Technology Park Poznań (umowa leasingu 29/0188/13 z Pekao Leasing)	weksel in blanco		
37	hipoteka do kwoty 20.580.000,00 na rzecz SGB Bank SA w Poznaniu na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Złotnikach KW PO1P/00270971/4 - wykreślona 03.2017	hipoteka umowna	20 580 000,00	20 580 000,00
38	hipoteka umowna łączna (zabezpieczenie pomostowe) pod kredyt SGB Bank na gruntach PO1P/00287378/9, PO1P/00271995/5, PO1P/00271996/2 - wykreślona 03.2017.	hipoteka umowna	20 580 000,00	20 580 000,00
39	hipoteka do kwoty 23.400.000,00 na rzecz Banku Milenium SA w Warszawie na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Złotnikach KW PO1P/00270971/4	hipoteka umowna	23 400 000,00	23 400 000,00
40	hipoteka do kwoty 23.105.400,00 na rzecz SGB Bank SA w Poznaniu na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Złotnikach KW PO1P/00270971/4	hipoteka umowna	23 105 400,00	
41	hipoteka do kwoty 4.495.950,00 na rzecz Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Gorzowie Wielkopolskim na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Złotnikach KW PO1P/00270971/4	hipoteka umowna	4 495 950,00	
42	hipoteka do kwoty 1.498.650,00 na rzecz Ludowy Bank Spółdzielczy w Obornikach na prawie wieczystego użytkowania gruntu położonego w Złotnikach KW PO1P/00270971/4	hipoteka umowna	1 498 650,00	
43	cesja polisy z ubezpieczeniabudynków na SGB Bank z umowy konsorcjum SGB Bank	cesja wierzytelności		
44	potwierdzona cesja wierzytelności z umów najmu Centrum Usług Biznesowych oraz hale magazynowe na konsorcjum SGB Bank	cesja wierzytelności		
45	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z tytułu zobowiązań Nickel Technology Park Poznań na konsorcjum SGB Bank	weksel in blanco		
46	poręczenie wekslowe Nickel Development na każdy banków konsorcjum SGB Bank	poręczenie		
47	kaucja środków pieniężnych - 3 miesięczna rezerwa obsługi długu w SGB Bank	kaucja	495 851,07	
48	pełnomocnictwo i cesja wierzytelności do rachunków w SGB Bank na banki konsorcjum SGB Bank	pełnomocnictwo		
49	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z tytułu zobowiązań Nickel Technology Park Poznań (umowa leasingu 2014/O/2180 z SGB Leasing)	weksel in blanco		
Razem			248 385 351,07	212 739 500,00

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

## 17 INNE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW

### 17.1. Kapitał mniejszości

KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI								
Lp	Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	Zwiększenie z tytułu przejęć rozliczonych w bieżącym okresie sprawozdawczym	Zyski (straty) mniejszości zysk (+) strata (-)	Transakcje pomiędzy mniejszością a JD (zmiana w strukturze własności)	Sprzedaz jednostki zależnej (-)	Inne zmiany	Stan na koniec okresu
1.	Applied Manufacturing Science sp. z o.o.	(180 301,38)		(138 184,50)				(318 485,88)
2.	Centrum Biotechnologii	65 926,33		125 592,32				191 518,65
3.	Nickel Development sp.kom.	3 437 000,61		38 723,50			122 119,40	3 597 843,51
4.	Nickel Technology Park Poznań	5 867 131,78		(224 454,99)				5 642 676,79
5.	W Zaciszu Stawów nr 1	(5 789,22)		(6 560,07)				(12 349,29)
6.	Advance Pharma Poland	(1 967,49)				1 967,49		-
7.	IVI Commerce			33 069,87				33 069,87
8.	Investment Vehicle		31 866,26	(2 285,25)				29 581,01
			31 866,26	(2 285,25)				29 581,01

KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI W PORZĘDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM								
Lp	Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	Zwiększenie z tytułu przejęć rozliczonych w bieżącym okresie sprawozdawczym	Zyski (straty) mniejszości zysk (+) strata (-)	Transakcje pomiędzy mniejszością a JD (zmiana w strukturze własności)	Sprzedaz jednostki zależnej (-)	Inne zmiany	Stan na koniec okresu
1.	Applied Manufacturing Science sp. z o.o.	(10 186,61)		(170 114,77)				(180 301,38)
2.	Advance Pharma Poland	(1 556,61)		(410,88)				(1 967,49)
3.	Centrum Biotechnologii	9 701,46		56 224,87				65 926,33
4.	Nickel Development sp.kom.	3 449 958,17		(122 119,40)			109 161,84	3 437 000,61
5.	Nickel Technology Park Poznań	5 755 511,74		111 620,04				5 867 131,78
6.	W Zaciszu Stawów nr 1			(5 789,22)				(5 789,22)



17.2. Umowy i programy motywacyjne

Nie dotyczy

18 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW - STRUKTURA RZECZOWA			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (tytuły):	99 185 484,52	107 666 303,88
1.1.	- wyroby	92 940 025,44	92 219 829,68
1.2.	- usługi	6 245 459,08	15 446 474,20
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (tytuły):	4 646 045,42	0,00
2.1.	- towary	4 646 045,42	
2.2.	- materiały	-	
Razem:		103 831 529,94	107 666 303,88

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW - STRUKTURA TERYTORIALNA			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (tytuły):	99 185 484,52	107 666 303,88
1.1.	- kraj	98 728 786,45	107 666 303,88
1.2.	- eksport	456 698,07	
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (tytuły):	4 646 045,42	0,00
2.1.	- kraj	4 646 045,42	
2.2.	- eksport	-	
Razem:		103 831 529,94	107 666 303,88

19 KOSZTY RODZAJOWE

KOSZTY WG RODZAJU			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Amortyzacja	4 282 329,83	3 763 216,86
2.	Zużycie materiałów i energii	1 065 129,29	1 070 581,23
3.	Usługi obce	40 932 816,45	54 549 671,06
4.	Podatki i opłaty	1 463 484,68	1 697 050,63
5.	Wynagrodzenia	1 529 845,31	1 680 438,82
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	299 475,18	344 951,09
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 157 202,40	1 461 249,55
8.	Koszty wg rodzaju	50 730 283,14	64 567 159,24
9.	Zmiana stanu produktów	49 963 754,48	40 208 704,18
10.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	3 237 192,15	2 484 177,98
11.	Koszty sprzedaży (-)	-	
12.	Koszty zarządu (-)	(19 857 026,37)	(21 975 216,12)
Razem:		84 074 203,40	85 254 825,28

*Handwritten signature*

## 20 PRZYCHODY I KOSZTY ZWIĄZANE Z UMOWAMI O BUDOWĘ

W okresach objętych sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie

## 21 POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY

### 21.1. Pozostała działalność operacyjna

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	563 521,87	689 621,14
	- przychody ze zbycia (+)	1 402 374,32	1 584 658,20
	- wartość netto zbytych aktywów (-)	(838 852,45)	(915 037,06)
2.	Dotacje	1 294 083,95	2 123 807,60
	- dotacja inwestycyjna	1 294 083,95	2 123 807,60
3.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	401 605,15
	- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności	-	-
	- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość zapasów	-	401 605,15
	- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość środków trwałych oraz środków trwałych w budowie	-	-
	- rozwiązane rezerwy na urlopy	-	-
4.	Inne przychody operacyjne (tytuły):	1 145 126,62	1 478 458,79
	- rozwiązanie rezerw na świadczenia pracownicze	6 694,11	14 846,86
	- rozwiązanie pozostałych rezerw	78 528,60	31 000,00
	- uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	171 219,48	585 330,84
	- nadwyżki inwentaryzacyjne	-	-
	- zobowiązania umorzone	-	900,74
	- darowizny otrzymane	-	-
	- refaktury	618 838,40	622 995,10
	- sprzedaż towarów	2 150,00	-
	- inne	267 696,03	223 385,25

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	266 084,55
	- przychody ze zbycia (-)	-	(212 284,58)
	- wartość netto zbytych aktywów (+)	-	478 369,13
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	141 009,78
	- środki trwałe oraz środki trwałe w budowie	-	-
	- wartości niematerialne i prawne	-	-
	- zapasy	-	141 009,78
	- należności	-	-
	- inne aktywa	-	-
3.	Inne koszty operacyjne (tytuły):	1 438 888,78	2 434 262,56
	- utworzenie rezerw na świadczenia pracownicze	(243,84)	13,08
	- utworzenie pozostałych rezerw	-	-
	- spisanie należności bezpośrednio w ciężar kosztów	4 561,95	54 513,99
	- spisanie zadań inwestycyjnych zaniechanych	-	-
	- koszty likwidacji, złomowania, napraw powypadkowych itp.	-	-
	- zapłacone kary, grzywny, odszkodowania	132 390,30	427 711,86
	- niedobory inwentaryzacyjne	-	-
	- przekazane darowizny	36 100,00	53 930,00
	- refaktury	843 236,89	756 089,57
	- pozostałe koszty NKUP	9 198,37	-
	- inne	413 645,11	1 142 004,06

21.2. Działalność finansowa

**PRZYCHODY FINANSOWE - ODSETKI**

Lp	Wyszczególnienie	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki ogółem		
			do 3 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,10	0,00	0,00	0,10
	- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	-	-	-	0,00
	- pożyczki udzielone i należności własne	-	-	-	0,00
	- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	0,00
	- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	0,00
	- inne aktywa (niefinansowe)	0,10	-	-	0,10
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	2 203,84	60 681,41	0,00	62 885,25
	- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	-	-	-	0,00
	- pożyczki udzielone i należności własne	2 203,84	60 681,41	-	62 885,25
	- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	0,00
	- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	0,00
	- inne aktywa (niefinansowe)	-	-	-	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	147 014,32	87 928,52	0,00	234 942,84
	- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	54 690,32	-	-	54 690,32
	- pożyczki udzielone i należności własne	541,30	87 928,52	-	88 469,82
	- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	0,00
	- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	0,00
	- inne aktywa (niefinansowe)	91 782,70	-	-	91 782,70
			148 669,33	0,00	297 828,19

INNE PRZYCHODY FINANSOWE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.1.	Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	-	-
1.2.	Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość odsetek od należności handlowych	-	-
1.3.	dyskonto wekslowe	195 669,21	-
1.5.	Inne	146 779,79	127 686,80
	Razem inne przychody finansowe	342 448,99	127 686,80

*Handwritten signature*

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

KOSZTY FINANSOWE - ODSETKI

Lp	Wyszczególnienie	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone i niezrealizowane wg terminów zapłaty:			Odsetki ogółem
			do 3 miesięcy	powyżej 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-	-	-	0,00
	- pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	0,00
	- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	0,00
	- inne zobowiązania	-	-	-	-	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	244 034,18	0,00	0,00	57 023,52	301 057,70
	- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-	-	-	0,00
	- pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	243 218,55	-	-	49 076,47	292 295,02
	- długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	-	0,00
	- inne zobowiązania	815,63	-	-	7 947,05	8 762,68
2.	Wobec pozostałych jednostek	3 051 806,70	81 400,00	2 228,55	3 230,12	3 138 665,37
	- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	2 197 362,47	81 400,00	2 228,55	3 230,12	2 284 221,14
	- pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	138 890,48	-	-	-	138 890,48
	- długoterminowe zobowiązania finansowe	620 577,46	-	-	-	620 577,46
	- inne zobowiązania	94 976,29	-	-	-	94 976,29
	<b>Razem</b>	<b>3 295 840,88</b>	<b>81 400,00</b>	<b>2 228,55</b>	<b>60 253,64</b>	<b>3 439 723,07</b>

INNE KOSZTY FINANSOWE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.1.	Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	5 798,45	
1.2.	Odpisy aktualizujące wartość odsetek od należności handlowych	-	
1.3.	Prowizje (inne niż ujęte w odsetkach)	-	
1.4.	Koszty zgromadzenia kapitału akcyjnego nie pokryte nadwyżką ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji	-	
1.5.	dyskonto wekslowe	587 597,34	395 202,69
1.6.	pozostałe koszty finansowe	79 777,25	
1.7.	Inne	185 757,45	483 788,46
	<b>Razem inne koszty finansowe</b>		

**21.3. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych**

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie

**22 PRZYCHODY I KOSZTY O NADZWYCZANEJ WARTOŚCI LUB KTÓRE WYSTĄPIŁY INCYDENTALNIE**

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie

**23 PODATEK DOCHODOWY**

*23.1. Bieżący podatek dochodowy Grupy*

*Nickel*

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
Dodatkowe informacje i objaśnienia

ROZLICZENIE BIEŻĄCEGO PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH ZA OKRES SPRAWOZDAWCZY			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Przychody i zyski w ewidencji	134 615 379,75	124 761 304,78
2.	Przychody nie podlegające opodatkowaniu i wolne od podatku (tytuły):	17 935 403,68	12 499 714,70
2.1.	wynik bilansowy Nickel Development spk	47 328,72	
2.2.	wynik bilansowy Terza sp z o.o. nr 1 spk	-	20 924,44
2.3.	- rozwiązane rezerwy	85 222,71	45 846,86
2.4.	-odsetki od pożyczki udzielonej	6 794 903,95	4 971 127,50
2.5.	przychody z rozliczonej dotacji	-	
2.6.	statystyczne dyskonto wekslowe	2 173 723,45	3 204 589,50
2.7.	otrzymane odszkodowania	767,23	22 624,45
2.8.	rozliczenie dotacji	819 599,40	1 571 428,61
2.9.	wynik bilansowy Galeria Nickel spk	292 659,72	
2.10.	dywidendy wypłacone	7 721 198,50	2 663 173,34
3.	Przychody podatkowe, nie będące przychodami księgowymi (tytuły):	1 801 435,40	5 423 676,91
3.1.	zapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	5 477,80	5 384 891,16
3.2.	dyskonto wekslowe	1 457 874,29	38 785,75
3.3.	wynik podatkowy Galeria Nickel sp k	338 083,31	
			112 201 590,08
5.	Koszty i straty w ewidencji	126 981 800,69	123 889 367,87
6.	Koszty i straty trwale nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (tytuły):	2 436 650,79	3 305 584,20
6.1.	amortyzacja NKUP (leasing,dotacja)	1 391 683,73	969 682,14
6.2.	odsetki budżetowe	31 581,86	73 732,82
6.3.	odszkodowania, kary, grzywny	132 390,30	395 239,30
6.4.	darowizny	23 520,00	606 308,81
6.5.	pozostałe koszty operacyjne	25 582,09	32 029,10
6.6.	wynik bilansowy TR1	297 499,62	
6.6.	niezamortyzowana cz. Zlikw. ŚT - amortyzacja tylko bilansowa	21 307,10	19 829,28
6.7.	odsetki cienka kapitalizacja	3 787,40	
6.8.	dotacja inwestycyjna	474 484,50	149 257,05
6.9.	wynik bilansowy TR1	33 173,52	824 089,84
6.10.	odpis należności	1 640,62	235 415,86
7.	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (tytuły):	9 384 940,59	13 735 126,52
7.1.	nie zapłacone wynagrodzenia	38 008,01	141 009,78
7.2.	- utworzone rezerwy	10 592,74	13,08
7.3.	- różnice kursowe	216,88	
7.4.	odsetki od pożyczek niezapłacone	5 169 683,59	5 137 265,87
7.5.	dyskonto wekslowe	2 481 134,75	8 348 256,44
7.6.	niezapłacone odsetki od obligacji i kredytu	133 186,87	108 581,35
7.7.	- odsetki karne naliczone od weksla	1 547 264,53	
7.8.	wycena należności	508,60	
7.9.	spisanie rozrachunków	4 147,36	
7.10.	odsetki zapłacone od pożyczek cienka kapitalizacja	197,26	
8.	Koszty podatkowe, nie będące kosztami księgowymi (tytuły):	2 574 354,24	5 977 574,28
8.1.	zapłacone odsetki od pożyczek otrzymanych	889 291,48	2 011 205,86
8.2.	zrealizowane dyskonto weksli	1 512 970,84	
8.3.	wynik podatkowy TR1	10 012,58	3 312 425,68
8.4.	odsetki od kredytu, leasingu , obligacji	139 629,34	141 823,85
8.5.	wynik podatkowy NDspk	116 819,06	276 361,14
8.6.	- wynik podatkowy G72spk	403,50	
8.7.	- usługi obce leasing	777 119,82	
8.8.	- opłata manipulacyjna i wstępna za 12 m-cy	17 399,10	
9.	Różnica kosztów podatkowe (5-8+9)	117 154 383,99	112 820 231,43
10.	Dochód / strata (4-9)	3 987 386,87	6 350 314,15
	Strata podatkowa spółek grup	(4 129 830,43)	(3 127 424,60)
	Dochód do opodatkowania	3 987 386,87	9 483 730,00

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

11.	Dochody wolne od opodatkowania (kwoty wpisywać ze znakiem dodatnim)	0,00	
12.	Odliczenia od dochodu (kwoty wpisywać ze znakiem dodatnim):	2 233 185,00	2 619 950,02
12.1.	- straty podatkowe z lat ubiegłych	2 233 185,00	2 619 950,02
12.2.	- darowizny	-	
12.3.	- inne	-	
13.	Podstawa opodatkowania (11-12)	1 754 291,07	2 005 168,98
14.	Podatek dochodowy wg stawki	333 298,00	1 304 449,00
15.	Odliczenia od podatku		

*Handwritten signature*

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

23.2. *Odroczony podatek dochodowy Grupy*

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODRODZONEGO						
Lp	Tytuły różnic przejściowych - różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością:	stan aktywa w bilansie na dzień		zmiana aktywa ujęta w korespondencji z wynikiem finansowym za okres		zmiana aktywa ujęta w korespondencji z kapitałem za okres
		31.12.2016	31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2015
1.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (bez leasingu)	-	-	-	-	-
2.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w leasingu finansowym	63 521,51	82 113,22	18 591,71	18 591,71	-
3.	pożyczek udzielonych (odpisy aktualizujące, różnice kursowe, wycena w skorygowanej cenie nabycia)	134 978,06	104 689,97	(30 288,09)	271 577,20	-
4.	aktywów finansowych wycenianych w cenie nabycia (odpisy aktualizujące)	-	-	-	-	-
5.	aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej	-	-	-	-	-
6.	zapasów (odpisy aktualizujące, bonusy i rabaty rozliczone na zapas)	-	-	-	-	-
7.	należności handlowych i innych (odpisy aktualizujące, różnice kursowe)	-	-	-	-	-
8.	rezerw na świadczenia pracownicze	-	-	-	-	-
9.	pozostałych rezerw	8 740,00	8 360,00	(380,00)	6 020,00	-
10.	kredytów i pożyczek otrzymanych (wycena w skorygowanej cenie nabycia, różnice kursowe)	628 601,12	677 636,31	49 035,19	-510 989,39	-
11.	zobowiązań handlowych i innych (różnice kursowe)	-	-	-	-	-
12.	zobowiązań z tytułu wynagrodzeń oraz ZUS	-	-	-	-	-
13.	Straty podatkowe do rozliczenia w latach następujących	-	-	-	-	-
14.	dyskonto wekslowe	72 741,06	597 396,31	524 655,25	468 627,62	-
15.	odsetki od obligacji	15 466,00	11 210,00	(4 256,00)	4 940,00	-
16.	korekta konsolidacyjna marży	-	-	(238 824,16)	560 150,35	-
17.	Pozostałe różnice przejściowe	-	-	-	-	-
20.	Pozostałe różnice przejściowe	-	24 594,38	24 594,38	-24 594,38	-



Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROGZONEGO						
Lp	Tytuły różnic przejściowych - różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością:	stan rezerwy w bilansie na dzień		zmiana rezerwy ujęta w korespondencji z wynikiem finansowym za okres		zmiana rezerwy ujęta w korespondencji z kapitałem za okres
		31.12.2016	31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2015
1.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (bez leasingu)	-	-	-	-	-
2.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w leasingu finansowym	53 682,28	20 970,23	32 712,05	17 239,86	-
3.	pożyczek udzielonych (różnice kursowe, skorygowana cena nabycia)	130 213,07	-	130 213,07	-	-
4.	aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej	-	-	-	-	-
5.	należności handlowych i innych (różnice kursowe)	-	-	-	-	-
6.	należności (przychody zarachowane statystycznie)	-	-	-	-	-
7.	kredytów i pożyczek otrzymanych (wycena w skorygowanej cenie nabycia, różnice kursowe)	-	-	-	-	-
8.	zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej (przeceńna do wartości godziwej)	-	-	-	-	-
9.	zobowiązań handlowych i innych (różnice kursowe)	-	-	-	-	-
10.	dyskonto weksli	102 587,33	708 935,34	(607 388,01)	276 647,13	-
15.	Pozostałe różnice przejściowe	-	-	15 992,64	-988 103,17	-
						0,00

Objaśnienia podziałem dochodowym wykazane w załączniku 2 (zyski i straty - część odroczone)	(46 314,17)	541 106,93
---	-------------	------------

*Osce*

*[Signature]*

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku  
 Dodatkowe informacje i objaśnienia

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Zarząd Spółki dominującej ocenił, że realizacja nadwyżki aktywa nad rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest realna i oszacowany składnik aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego został ujęty w bilansie.

**24 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA**

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie.

**25 INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**

STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
1.	Środki pieniężne w kasie	50 000,00	50 000,00
2.	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	13 861 693,73	49 536 999,22
3.	Inne środki pieniężne	350 000,00	350 000,00
4.	Inne aktywa pieniężne	-	574 628,74
5.	<b>Razem środki pieniężne wykazane w bilansie</b>	<b>14 261 693,73</b>	<b>50 511 627,96</b>
6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	-	-
7.	Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie	-	-
8.	<b>Razem środki pieniężne wykazane w bilansie</b>	<b>14 261 693,73</b>	<b>50 511 627,96</b>

**26 KURSY WALUTOWE**

KURSY WALUTOWE PRZYJĘTE DO WYCENY POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH		
Lp	Wyszczególnienie	na dzień
		31.12.2016
1.	EUR / PLN	4,4240

**27 PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE W GRUPIE**

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Pracownicy umysłowi	20,00	21
2.	Pracownicy fizyczni	-	-

**28 WYNAGRODZENIA WYPŁACONE LUB NALEŻNE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH, ADMINISTRUJĄCYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ORAZ ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z EMERYTUR I PODOBNYCH ŚWIADCZEŃ DLA BYŁYCH CZŁONKÓW TYCH ORGANÓW**

WYNAGRODZENIA, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONE LUB NALEŻNE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ NADZORUJĄCYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ PRZYZNANE PRZEZ JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ I JEDNOSTKI ZALEŻNE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Zarząd	48 000,00	24 000,00
2.	Rada Nadzorcza	-	-

**29 POŻYCZKI I PODOBNE ŚWIADCZENIA UDZIELONE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH, ADMINISTRUJĄCYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

W poprzednich okresach sprawozdawczych Grupa udzieliła Prezes Zarządu, p. Dagmarze Nickel pożyczkę, której wartość na dzień bilansowy wynosi 356.616,91 zł (oprocentowanie 11%).

**30 WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY			
Lp	Wyszczególnienie	Kwota za okres:	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	65 200,00	63 200,00
	<b>Łączne wynagrodzenie</b>	<b>65 200,00</b>	<b>63 200,00</b>

**31 UMOWY ZAWARTE PRZEZ GRUPĘ NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE**

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie

**32 TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI**

Z punktu widzenia Grupy Kapitałowej nie wystąpiły takie transakcje w okresie sprawozdawczym.

**33 TRANSAKcje NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych

**34 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO**

25 kwietnia 2016r. zostało zarejestrowane w KRS połączenie Spółki Dominującej Nickel Development Sp. z o.o. oraz spółki zależnej Nickel Estate DUO Sp. z o.o. metodą łączenia udziałów. Uchwała wspólników podjęta została 17 sierpnia 2015r. Połączenie przeprowadzone zostało dla spółek należących do Grupy Kapitałowej i podlegających konsolidacji, zatem nie ma ono wpływu na wygląd skonsolidowanego sprawozdania.

**35 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM**

Nie wystąpiło dane zagadnienie.

### **36 NIEPEWNOŚĆ CO DO MOŻLIWOŚCI KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI**

Na dzień 31.12.2016r. spółki Nickel Projects Sp.z o.o., Nickel Invest nr 3 sp z o.o., Nickel Inwest nr 8 sp z o.o., Nickel Invest nr 10 sp z o.o., Nickel Projectst Bis sp z o.o., Galeerria Nickel spółka z o.o. oraz BDL sp z o.o. są spółkami projektowymi w fazie trwania projektu celowego . W/w spółki za rok obrotowy wykazały stratę przewyższającą sumę kapitału zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego.

Zgromadzenia wspólników powyższych spółek znają sytuację finansową i są gotowi do podjęcia uchwał o ich dalszej kontynuacji działalności.

### **37 PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY**

Zmiana zasad (polityki) rachunkowości

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2016 roku wystąpiły następujące zmiany zasad rachunkowości:

1. W związku z wejściem w życie zmian do Ustawy wprowadzonych ustawą z dnia 23 lipca 2015 roku o zmianie ustawy o rachunkowości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 1333), Spółka wprowadziła w 2016 roku następujące zmiany zasad (polityki) rachunkowości:

a) Zmiana definicji jednostki powiązanej zawęziła krąg podmiotów wykazywanych jako jednostki powiązane. Począwszy od 2016 roku za jednostki powiązane uważa się dwie lub więcej jednostek wchodzących w skład danej grupy kapitałowej.

b) Dotychczasowe przepisy Ustawy szczegółowo określały okres, w którym następowało umarzenie wartości firmy oraz zakończonych prac rozwojowych. Począwszy od 2016 roku amortyzacji tych aktywów dokonuje się zgodnie z przewidywanym ekonomicznym okresem ich użytkowania.

c) Wprowadzono nowe zasady dezagregacji prezentowanych w bilansie, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych inwestycji, należności, zobowiązań, przychodów i kosztów oraz przepływów. Dotychczasowy podział na jednostki powiązane i pozostałe został zmieniony na podział na jednostki powiązane, pozostałe jednostki, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i jednostki pozostałe.

d) Począwszy od 2016 roku nastąpiło uszczegółowienie prezentacji kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny i kapitałów rezerwowych.

Skutki zmian zasad rachunkowości wprowadzono w sposób retrospektywny. Dane porównawcze, tj. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku, zostały doprowadzone do porównywalności,

### **38 INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI**

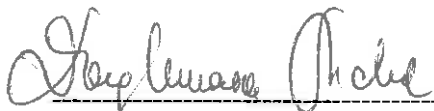
Nie wystąpiło dane zagadnienie.

### **39 POŁĄCZENIE SPÓLEK HANDLOWYCH**

17 sierpnia 2015r. podjęto uchwałę o połączeniu metodą łączenia udziałów Spółki dominującej ze spółką zależną Nickel Estate Duo Sp.z o.o. Połączenie zostało zarejestrowane w KRS 21 stycznia 2016r. Rozliczenie połączenia nastąpiło zgodnie z wymogami rozdziału 4a ustawy o rachunkowości.

**40 INNE ZNACZĄCE INFORMACJE**

Nie wystąpiły.



-----  
Dagmara Nickel,  
Prezes Zarządu Spółki dominującej  
26-05-2017



-----  
Justyna Tomelka  
Główny Księgowy  
26-05-2017



-----  
Maciej Wieczorkiewicz, Z-ca Głównego  
Księgowego 26-05-2017



# Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Sprawozdanie to nie jest częścią sprawozdania finansowego.



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI  
ZA 2016 ROK**

**Grupy kapitałowej  
NICKEL DEVELOPMENT Sp. z o.o.**

Złotniki, dnia 26 maja 2017 r.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrzej', is located in the bottom right corner of the page.

Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy kapitałowej NICKEL Development Sp. z o.o.  
w roku 2016.

## WPROWADZENIE

Nickel Development Sp. z o.o. (dalej zwana „Spółką”) jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Nickel Development (dalej zwanej "Grupą Kapitałową", "Grupą”).

Spółka została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 02-03-2001 roku. W dniu 11-04-2001 roku Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000006973. Spółce nadano numer statystyczny REGON 634188754 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 781-16-92-308

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Krzemowej 1 w Złotnikach, 62-002 Suchy Las.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Według umowy Spółki dominującej jej podstawowym przedmiotem działalności jest:

1. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
2. realizacja działalności budowlanej i projektowej

Kapitał zakładowy Spółki na rok 2016 wynosi 21.103,5 tys. zł., natomiast kapitał własny zamknął się kwotą 125.649,05 a z kapitałem mniejszości 134.812,90 tys. zł.

Zarząd Spółki w 2016 roku był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu pełni od kilku lat niezmiennie Pani Dagmara Nickel. Na moment podpisywania niniejszego dokumentu nie zaszły żadne zmiany w organach spółki.

Struktura własności Spółki dominującej kształtuje się na dzień 31.12.2016 r. jak w poniżej tabeli:

Udziałowiec	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziałów	Udział w kapitale podstawowym
Marian Nickel	24 457	24 457	12 228 500	57,94%
Dagmara Nickel	10 265	10 265	5 132 500	24,32
Grupa Nickel Sp. z o.o.	6 828	6 828	3 414 000	16,18%
PTB Nickel Sp. z o.o.	657	657	328 500	1,56%
<b>Razem</b>	<b>42 207</b>	<b>42 207</b>	<b>21 103 500</b>	<b>100,00%</b>

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

Na dzień 31.12.2016 roku Grupa składała się z Jednostki dominującej oraz 27 jednostek zależnych,. Z obowiązku konsolidacji nie wyłączono żadnej spółki. Wykaz podmiotów przedstawiony został w poniższej tabeli.

WYKAZ SPÓŁEK OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM				
Lp.	Nazwa oraz siedziba spółki	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki	Rodzaj powiązania oraz metoda konsolidacji
1.	Nickel Asystent Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
2.	Nickel Invest nr 9 Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
3.	Nickel Development Sp. z o.o. sp. komandytowa	55,00	55,00	pełna
4.	Nickel Invest nr 2 Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
5.	Stary Strzeszyn Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
6.	Kamienica za teatrem Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
7.	Investment Vehicle of Younick Mint sp.k.	66,71	66,71	pełna
8.	Nickel Invest nr 5 Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
9.	Nickel Invest nr 8 Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
10.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
11.	IVI Commerce Sp. z o.o.	67,38	67,38	pełna



12.	Nickel Projects Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
13.	Galerie Nickel Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
14.	Nickel Invest nr 10 Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
15.	Galerie Nickel Sp. z o.o. sp.k.	100,00	100,00	pełna
16.	Nickel Invest nr 11 Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
17.	Terza sp z o.o.	100,00	100,00	pełna
18.	Nickel Projects BIS sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
19.	Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	67,38	67,38	pełna
20.	Nickel Invest nr 12 Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
21.	Nickel Estate Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
22.	Centrum Handlowe Złotniki Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
23.	Centrum Biotechnologii Sp. z o.o.	67,38	67,38	pełna
24.	Garbary 72 Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna
25.	Applied Manufacturing Science Sp. z o.o.	53,41	53,41	pełna
26.	W Zaciszu Stawów nr 1 Sp. z o.o.	67,38	67,38	pełna
27.	BDL Sp. z o.o.	100,00	100,00	pełna

Sprawozdanie finansowe spółki Nickel Development sp. z o.o. sporządzone za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku jest sprawozdaniem sporządzonym po połączeniu spółki. 17 sierpnia 2015r. podjęto uchwałę o połączeniu spółek metodą łączenia udziałów ze spółką Nickel Estate Duo sp. z o.o. Połączenie zostało zarejestrowane w KRS 21 stycznia 2016 r. Rozliczenie połączenia nastąpiło zgodnie z wymogami rozdziału 4a ustawy o rachunkowości.

W poprzednim roku sprawozdanie nie zawierało połączenia spółek Nickel Development oraz Nickel Estate Duo sp. z o.o. W związku z rejestracją w KRS w 2016 roku bilans za 2016 zawiera dane po połączeniu spółek. Dla porównywalności sprawozdań rok porównawczy 2015 pokazany został tak jakby połączenie miało miejsce z końcem roku 2015.

## **1. Opis zasad sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.**

### Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami) [„Ustawa”] oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2008 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 162, poz. 1004) [„Rozporządzenie”].

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z koncepcją kosztu historycznego. Spółka dominująca sporządza kalkulacyjny skonsolidowany rachunek zysków i strat. Spółka dominująca sporządza skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią .

### Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli.

Spółka dopuszcza uproszczenie polegające na tym, że przyjmuje dzień przejęcia kontroli tożsamy z najbliższym dniem bilansowym jeżeli różnica wartości aktywów netto na dzień objęcia kontroli i dzień bilansowy jest nieistotna dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów/akcji jednostki zależnej powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu.

Dane jednostek współzależnych są wykazywane metodą praw własności przy zastosowaniu metody konsolidacji proporcjonalnej poprzez sumowanie części wartości poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych, jednostek współzależnych, proporcjonalnej do posiadanych przez jednostki Grupy Kapitałowej udziałów z podobnymi pozycjami we własnym sprawozdaniu finansowym, w pełnej wartości.

Akcje / udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności. Proporcjonalny udział Jednostki dominującej w wyniku finansowym takich jednostek ujmowany jest jako oddzielna pozycja w skonsolidowanym rachunku zysków i strat. Wartość firmy powstała w wyniku nabycia takich akcji / udziałów wykazywana jest w ramach pozycji skonsolidowanego bilansu dotyczącej inwestycji wycenianych metodą praw własności.

Na potrzeby konsolidacji dane finansowe jednostek powiązanych sporządzane są przy zastosowaniu jednakowych zasad rachunkowości. Wprowadzane są korekty eliminujące znaczące różnice w stosowanych przez spółki powiązane zasadach rachunkowości. W toku konsolidacji wyeliminowane zostały wszystkie znaczące transakcje między jednostkami objętymi konsolidacją. Podlegające konsolidacji sprawozdania finansowe wyrażone w walutach obcych przeliczane są na walutę polską według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych przelicza się według ogłoszonego dla danej waluty, przez Narodowy Bank Polski, kursu średniego na dzień bilansowy,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat przelicza się po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc roku obrotowego,
- kapitały własne jednostki, przeliczone według ich stanu na dzień objęcia kontroli przez Jednostkę dominującą, na podstawie kursu średniego ogłoszonego na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

### Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Oprogramowanie komputerowe	2 lat,
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat.

Koszty zakończonych prac rozwojowych prowadzonych przez jednostkę Grupy na własne potrzeby, poniesione przed podjęciem produkcji lub zastosowaniem technologii, zalicza się do wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli:

- produkt lub technologia wytwarzania są ściśle ustalone, a dotyczące ich koszty prac rozwojowych wiarygodnie określone,
- techniczna przydatność produktu lub technologii została stwierdzona i odpowiednio udokumentowana i na tej podstawie spółka podjęła decyzję o wytwarzaniu tych produktów lub stosowaniu technologii,
- koszty prac rozwojowych zostaną pokryte, według przewidywań, przychodami ze sprzedaży tych produktów lub zastosowania technologii.

#### Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy stanowi nadwyżkę ceny nabycia nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej na dzień przejęcia. Wartość firmy ustalana jest dla każdej spółki przejmowanej indywidualnie. Od wartości firmy Jednostka dominująca dokonuje odpisów amortyzacyjnych w okresie odpowiadającym okresowi trwania projektu deweloperskiego. Okres amortyzacji odzwierciedla okres ekonomicznej użyteczności wartości firmy, ustalony na podstawie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z przejęciem danej spółki. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową. Jeżeli wartość firmy uległa trwałej utracie wartości, dokonywany jest odpis w ciężar wyniku finansowego Grupy.

#### Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia, koszcie wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Przeszacowanie ma miejsce na podstawie odrębnych przepisów. Ostatnie przeszacowanie środków trwałych miało miejsce w dniu 1 stycznia 1995 roku. Wynik przeszacowania odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny. Po sprzedaży lub likwidacji środka trwałego, kwota pozostała w kapitale z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy.

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

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:

Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	5 lat
Środki transportu	5 lat
Inne środki trwałe	5 lat

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy poniżej 3 500,00 złotych, odnoszone są jednorazowo w koszty.

#### 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, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

### Leasing

Spółki Grupy nie są stronami umów leasingowych, na podstawie których oddają do odpłatnego używania lub pobierania pożytków środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne. Spółki Grupy są stronami umów leasingowych na podstawie, których przyjmują do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe 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 wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiającą uzyskanie stałej stopy odsetek od okresu pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego amortyzowane są przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się tak, jak dla środków trwałych opisanych w punkcie 11.5.

### Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, przez okres budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

### Udziały w jednostkach podporządkowanych

Udziały w jednostkach zależnych, wyłączonych z obowiązku konsolidacji, wyceniane są skonsolidowanym bilansie według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

### Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych spółek Grupy są wyceniane według ceny nabycia, stanowiącej wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej instrumentów finansowych.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego aktywa finansowe wycenia się następująco:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu – w wysokości wartości godziwej,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – w wysokości wartości godziwej,
- pożyczki udzielone i należności własne, z wyjątkiem zaliczonych do przeznaczonych do obrotu - w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej, niezależnie od tego, czy spółka zamierza utrzymać je do terminu wymagalności czy też nie. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej tej należności wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę Grupy nie różni się znacząco od kwoty wymaganej zapłaty,
- aktywa finansowe, dla których jest ustalony termin wymagalności - w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej,
- aktywa finansowe, dla których nie jest ustalony termin wymagalności - w cenie nabycia.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego wartość aktywów finansowych aktualizuje się w razie utraty ich wartości zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 11.15. Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są zaliczane do przychodów lub kosztów finansowych. Nabycie oraz sprzedaż aktywów w obrocie regulowanym ujmuje się w księgach rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

### Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto.

Poszczególne grupy zapasów wyceniane są w następujący sposób:

- materiały i towary – według ceny nabycia,

– produkty gotowe i produkty w toku - według kosztu bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji, ustalonej przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.

Produkcję w toku stanowią poniesione nakłady związane z realizacją budowy lokali mieszkalnych i koszty związane z produkcją pomocniczą. Do wyrobów gotowych zaliczane są wszystkie koszty poniesione na realizację inwestycji tj. koszty budowlane, koszty obsługi inwestycji oraz koszty zakupu gruntu. W chwili zakupu grunt jest ujmowany w bilansie w pozycji Towary, z chwilą oddania budynku do użytkowania zostaje przeksięgowany wraz z kosztami zgromadzonymi na koncie produkcja w toku na konto Wyroby gotowe.

#### Należności krótko- i długoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. 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 wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

#### Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

#### Czynne rozliczenia międzyokresowe

Grupa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

#### Utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy spółki Grupy oceniają, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, spółki ustalają szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonują 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. Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się następująco:

- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą spółka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej, dla których skutki wyceny odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,
- w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

*Volue*

Od dnia, w którym dokonano odpisu z tytułu utraty wartości składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych aktywów, zaprzestaje się naliczania przychodów z odsetek według stopy dotychczas stosowanej. Od tego dnia przychody z odsetek nalicza się za pomocą stopy dyskontującej przyszłe przepływy pieniężne przyjętej w celu ustalenia możliwej do odzyskania wartości.

Z chwilą ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

W przypadku aktywów finansowych pomniejszenie uprzednio dokonanego odpisu i zwiększenie wartości aktywów wycenianych przez spółkę w wysokości skorygowanych cen nabycia może nastąpić o kwotę, której doliczenie spowoduje przyrost wartości aktywów finansowych nie wyższy od wysokości skorygowanych cen nabycia, jakie byłyby ustalone na ten dzień, gdyby utrata wartości nie nastąpiła.

#### Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Jednostki dominującej i wpisanej w rejestrze sądowym.

#### Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na spółce Grupy 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.

Rezerwy na świadczenia pracownicze, tj. odprawy emerytalne oraz nagrody jubileuszowe, są szacowane na każdy dzień bilansowy metodą aktuariálną.

#### Bierne rozliczenia międzyokresowe

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy wynikających w szczególności:

- ze świadczeń wykonanych na rzecz spółki przez jej kontrahentów, gdy kwotę zobowiązania można oszacować w sposób wiarygodny,
- z obowiązku wykonania, związanych z bieżącą działalnością, przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osobami, których kwotę można oszacować, mimo że data powstania zobowiązania nie jest jeszcze znana.

Odpisy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wynikające z przyjętych przez spółkę nefakturowanych dostaw i usług prezentuje się w sprawozdaniu finansowym jako zobowiązania z tytułu dostaw i usług. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu niewykorzystanych urlopów prezentuje się w sprawozdaniu finansowym jako rezerwy na świadczenia pracownicze.

#### Zobowiązania finansowe

Jako instrument finansowy spółka kwalifikuje każdy kontrakt, który skutkuje jednocześnie powstaniem aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartego między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz.U. nr 149, poz. 1674, z późniejszymi zmianami) spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe jako:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

W momencie początkowego ujęcia w księgach rachunkowych spółek Grupy, zobowiązania finansowe są ujmowane według wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu są wyceniane według wartości godziwej. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu kwalifikuje się głównie pochodne instrumenty finansowe o ujemnej wartości. Po

początkowym ujęciu pozostałe zobowiązania finansowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej temu zobowiązaniu wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Grupę, nie różni się znacząco od kwoty wymagającej zapłaty. Grupa zalicza do pozostałych zobowiązań finansowych m.in. zaciągnięte pożyczki i kredyty, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego. Dla celów wyceny do tej kategorii instrumentów finansowych kwalifikuje się również zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

#### Przychody przyszłych okresów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów, dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następujących okresach sprawozdawczych,
- środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych, przy czym zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł,
- ujemną wartość firmy powstałą na poziomie jednostkowego sprawozdania finansowego,
- przyjęte nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środki trwałe w budowie, środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne.

#### Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych

Ujemna wartość firmy stanowi nadwyżkę wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej na dzień przejęcia, nad ceną nabycia udziałów/akcji jednostki podporządkowanej. W przypadku, gdy dotyczy ona zidentyfikowanych przyszłych strat nabytej jednostki jest ona odraczana w skonsolidowanym bilansie i ujmowana w przychodach w momencie wystąpienia strat.

W przypadku, gdy ujemna wartość firmy nie dotyczy zidentyfikowanych przyszłych strat, kwota nie przekraczająca wartości umarzalnych środków trwałych jest w skonsolidowanym bilansie odraczana i ujmowana jako przychód w tych samych okresach, co ich amortyzacja. Nadwyżka ujemnej wartości firmy ponad wartość środków trwałych jest ujmowana w pozostałych przychodach operacyjnych w okresie, w którym miało miejsce przejęcie.

W przypadku gdy ujemna wartość firmy powstała na skutek wniesienia projektu deweloperskiego, jest ona rozliczana przez okres trwania tego projektu.

Jeżeli czas zakończenia projektu następuje w okresie krótszym niż zakładał biznes plan ujemna wartość firmy jest rozliczana w rzeczywistym czasie realizacji projektu. Ujemna wartość firmy względem % zaawansowania zrealizowanego projektu

#### Rachunkowość zabezpieczeń

Spółki wchodzące w skład Grupy nie wykorzystują rachunkowości zabezpieczeń.

#### Wbudowane instrumenty pochodne

Wyodrębnione wbudowane instrumenty pochodne wykazywane są jako instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu. Wyceniane są według wartości godziwej a zmiany ich wartości ujmowane są w rachunku zysków i strat.

#### Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji. Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu średniego danej waluty ustalonego przez NBP. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są w odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

#### Majątek społeczny oraz zobowiązania ZFŚS



Ustawa z dnia 4 marca 1994 roku o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełny etat. Spółki Grupy nie tworzą i nie są zobowiązane do tworzenia takich funduszy.

#### Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

#### Sprzedaż towarów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

#### Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane proporcjonalnie do stopnia zakończenia usługi.

#### Odsetki

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

#### Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez właściwy organ spółki uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

#### Ujmowanie kosztów

##### *Koszty z tytułu umów o budowę*

Koszty wytworzenia, które można bezpośrednio przyporządkować przychodom osiągniętym przez Grupę, wpływają na wynik finansowy Grupy za ten okres sprawozdawczy, w którym przychody te wystąpiły. Koszty wytworzenia, które można jedynie w sposób pośredni przyporządkować przychodom lub innym korzyściom osiąganym przez Grupę, wpływają na wynik finansowy Grupy w części, w której dotyczą danego okresu sprawozdawczego, zapewniając ich współmierność do przychodów lub innych korzyści ekonomicznych. Koszty wytworzenia niezakończonych usług obejmują koszty poniesione od dnia zawarcia odpowiedniej umowy do dnia bilansowego. Koszty poniesione przed zawarciem umowy, związane z realizacją jej przedmiotu, zaliczane są do aktywów, jeżeli pokrycie w przyszłości tych kosztów przychodami uzyskanymi od zamawiającego jest prawdopodobne.

## **2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki i Grupy kapitałowej.**

### **CZYNNIKI RYZYKA NIE ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA**

#### Ryzyko związane z czynnikami makroekonomicznymi

Ryzyko zmiany sytuacji makroekonomicznej wpływa na kształtowanie się poziomu cen sprzedaży jednostek lokalowych (mieszkań, powierzchni usługowej, handlowej i biurowej) oraz na relacje pomiędzy popytem a podażą na te lokale. Sytuacja gospodarcza wywiera więc znaczący wpływ na zachowania uczestników rynku i siłę nabywczą potencjalnych klientów. Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Emitenta, jest ściśle powiązana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, stopą inflacji, stopami procentowymi, poziomem bezrobocia czy kursami walutowymi. Niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą wpłynąć na spadek popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

#### Ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego; ryzyko regulacyjne

Jednym z ważnych zagrożeń dla Emitenta jest niestabilność polskiego systemu prawnego. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym dla działalności Emitenta to przede wszystkim częste nowelizacje, niespójność, a także brak jednolitej interpretacji przepisów prawa.



Zmiany w przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Emitenta. System podatkowy w Polsce ulega ciągłym zmianom. Zakres zmian, ich treść oraz trudności związane z interpretacją zawitych przepisów podatkowych, a także rozbieżności w orzecznictwie organów podatkowych i sądów administracyjnych stanowią utrudnienie działalności deweloperskiej.

Mieszaniowy rynek deweloperski, na którym działa Emitent stanowi rynek z dużym udziałem klientów indywidualnych (konsumentów). Istotną kwestią jest w związku z tym także nadzór Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nad postanowieniami umów zawieranych w ramach działalności deweloperskiej, a także ryzyko kwestionowania przez wyżej wymienione organy poszczególnych klauzul umownych z konsumentami. Orzecznictwo w tym zakresie jest bardzo rozbudowane i ciągle ewoluuje. Zachodzi więc stała konieczność modyfikacji różnych zapisów umownych celem dostosowania ich do aktualnej linii orzeczniczej.

#### Ryzyko administracyjno - budowlane

Istnieje ryzyko, że Emitent nie uzyska w zakładanych terminach niezbędnych zgód administracyjnych (decyzji, pozwoleń) do realizacji bądź zakończenia i oddania poszczególnych projektów bądź też, że Emitent nie uzyska ich wcale. Nieterminowe uzyskanie bądź nieuzyskanie odpowiednich decyzji i pozwoleń może mieć negatywny wpływ na realizację projektów i wywoływać konsekwencje z tym związane. Powyższe dotyczy także ewentualnie przedłużających się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej opisanych decyzji i pozwoleń wskutek wolnego działania organów bądź wnoszenia środków zaskarżenia przez strony tych postępowań. Tempo wydawania orzeczeń przez organy administracyjne i sądy powoduje, że poszczególne postępowania mogą trwać stosunkowo długo.

#### Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży

W warunkach normalnej koniunktury gospodarki, gdy rynki towarowe, kapitałowe i pracy charakteryzują się względną stabilnością, można wyróżnić pewien cykl rocznej sprzedaży produktów deweloperskich. I kwartał roku, w okresie do połowy marca, charakteryzuje się mniejszą liczbą sprzedanych lokali. W II kwartale następuje znaczny wzrost zainteresowania rynkiem deweloperskim, a także obserwuje się wzrost liczby transakcji, który trwa do około połowy czerwca. W okresie wakacyjnym, aż do września notuje się kolejny spadek liczby transakcji. Od końca września do końca roku ponownie odnotowuje się wzrost liczby sprzedawanych lokali. W związku z powyższym można wyróżnić dwa okresy wzrostu (wiosna, jesień) i dwa okresy spadku (lato, zima). Powyższa sezonowość odnotowywana jest także w działalności Emitenta.

#### **CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA**

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa Kapitałowa Emitenta należą kredyty bankowe, środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe oraz od października 2010 roku obligacje. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest finansowanie działalności Grupy Emitenta oraz lokowanie nadwyżek płynnościowych. Grupa posiada także należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez niego działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy Emitenta obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka.

#### Ryzyko stopy procentowej

Grupa Emitenta finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest zmienne. Wzrost/spadek stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost/zmniejszenie kosztów finansowania projektów.

Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku wszystkie umowy kredytowe były oparte o oprocentowanie zmienne. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Grupa Emitenta gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych. Niepewność co do przyszłego poziomu stóp procentowych, a w konsekwencji do wysokości przyszłych kosztów finansowych stanowi istotną przeszkodę w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych.

#### Ryzyko cen produktów i towarów

Inwestycje budowlane są realizowane z wykorzystaniem znacznej liczby materiałów budowlanych, których ceny są uzależnione od zmian cen podstawowych surowców. Implikuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców. Taki wzrost kosztów nie musi jednak przekładać się na wzrost cen mieszkań, co z kolei może obniżyć rentowność inwestycji. Wzrost kosztów materiałów budowlanych bądź usług może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta.

Poczynienie błędnych założeń co do konkretnych projektów polegające na niewłaściwej ocenie atrakcyjności lokalizacji, pożądanych powierzchni mieszkań, ich standardu, ceny, może doprowadzić do trudności w sprzedaży lokali nawet pomimo istniejącego dużego popytu na pierwotnym rynku nieruchomości, co może spowodować pogorszenie sytuacji finansowej Grupy Emitenta.

#### Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe Grupy związane jest przede wszystkim z należnościami z tytułu zapłaty ceny za nabyty lokal oraz należnościami z tytułu najmu. Istnieje ryzyko nieotrzymania kredytów hipotecznych przez klientów, którzy podpisali umowy przedwstępne na zakup mieszkań. W Grupie Emitenta nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Tym samym narażenie Grupy Emitenta na ryzyko pojawienia się istotnej wartości nieściągalnych lub przedawnionych należności jest nieznaczne. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy Emitenta, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty czy też aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, ryzyko kredytowe Grupy Emitenta powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

#### Ryzyko związane z płynnością

Zarząd Emitenta monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np.: strukturę wiekową należności, zobowiązań oraz pozostałych aktywów i pasywów finansowych), a także prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy Emitenta jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z różnych źródeł finansowania.

#### Ryzyko związane z celami strategicznymi

Rynek, na którym działa Grupa Emitenta podlega ciągłym zmianom i zależy od wielu czynników, zwłaszcza czynników makroekonomicznych takich jak zmiany PKB, stopy procentowe, stopa inflacji, stopa bezrobocia. Podjęcie błędnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub brak możliwości dostosowania realizowanych projektów deweloperskich do zmieniających się warunków rynkowych może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Emitenta. W związku z tym przyjęcie błędne strategii może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta.

W celu zminimalizowania ww. ryzyka Grupa Emitenta stara się analizować wszystkie czynniki mające wpływ na osiągnięte przez nią wyniki finansowe, zwłaszcza te wynikające z otoczenia rynkowego, tak aby było możliwe dostosowanie celów strategicznych, polegających na umocnieniu pozycji Grupy Emitenta jako jednego z wiodących deweloperów na rynku poznańskim do charakteru zmian otoczenia rynkowego.

### Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: niez uzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregokolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Emitentowi, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

### Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy

Spółka zawiera umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów deweloperskich. Ryzyko wzrostu cen materiałów jak również wykonawstwa zależy przede wszystkim od koniunktury na rynku zewnętrznym. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianom m.in.: z uwagi na: zmianę zakresu projektu lub zmiany w projekcie architektonicznym, wzrost cen materiałów budowlanych, niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach lub w uzgodnionym standardzie. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Grupa Emitenta kontroluje powyższe czynniki ryzyka poprzez zlecenie realizacji inwestycji między innymi spółce PTB Nickel sp. z o.o., która jest mniejszościowym udziałowcem Emitenta, przy czym spółka ta aby uzyskać zlecenie bierze udział w odpowiednich procedurach przetargowych wraz z innymi wykonawcami. Zapewnia to Emitentowi uzyskanie najlepszych ofert i wybór najlepszych wykonawców. Należy jednak mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów budowy może negatywnie wpłynąć na rentowność projektu, a tym samym na osiągnięte przez Grupę Emitenta wyniki finansowe.

### Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów

Sukces Grupy Emitenta, a także wyniki finansowe przez nią osiągnięte zależą w znaczącym stopniu od zdolności i sprawności pozyskiwania atrakcyjnych nieruchomości w konkurencyjnych cenach, ich właściwego zabezpieczenia i zagospodarowania terenu robót, a następnie sprzedaży mieszkań w odpowiednim terminie i za odpowiednią cenę. Pozyskiwanie gruntów pod inwestycje jest procesem czasochłonnym i trudnym. Wpływa na to konkurencja wśród podmiotów szukających gruntów pod nowe projekty mieszkaniowe, czasochłonny proces uzyskiwania decyzji administracyjnych, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą, a także nieuregulowany stan prawny wielu nieruchomości na rynku. Duża liczba realizowanych w ostatnich latach inwestycji budowlanych na terenie Poznania i okolic ograniczyła dostępność gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach. Opóźnienia w procesie powiększania banku ziemi mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Emitenta.

Grupa Nickel Development w przeciągu ostatnich lat zgromadziła nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, które stanowią bazę dla realizacji już rozpoczętych i planowanych inwestycji, przy czym najnowszymi nabytkami są trzy grunty, których zakup został sfinalizowany w latach 2015 i 2016. W listopadzie 2015 roku został nabyty grunt w Poznaniu przy ul. Lechickiej/Wojciechowskiego, następnie w styczniu 2016 roku zakupiono grunt w Poznaniu przy ul. Nałkowskiej (przy aktualnie realizowanej inwestycji Botaniczna), pozwalający na powstanie tam dodatkowego apartamentowca oraz w

sierpniu 2016 przy ul. Drzymały wraz z kompletem pozwoleń administracyjnych. Spółki planuje w przyszłości zakup nowych gruntów, szczegółowo analizowanych pod względem bezpieczeństwa inwestycyjnego. Przy zakupie nowych terenów brane są pod uwagę czynniki takie jak: cena, dywersyfikacja lokalizacji, istniejące i przyszłe konkurencyjne projekty deweloperskie, jakość infrastruktury drogowej, dostęp do komunikacji miejskiej i terenów zielonych, bliskość obiektów handlowych, przedszkoli, szkół itp. oraz wymogi banków, stawiane przy uzyskiwaniu kredytu inwestycyjnego, co powoduje, że nowa inwestycja jest możliwie bezpieczna pod względem finansowym.

#### Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych

Działania podmiotów konkurencyjnych powodują lub mogą powodować znaczny wzrost cen gruntów, w szczególności w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowych, a z drugiej strony spadek cen mieszkań wywołany dużą liczbą lub wręcz nadpodażą mieszkań przeznaczonych do sprzedaży. Wyniki finansowe Grupy Emitenta, w tym oczekiwane zyski uzależnione są między innymi od cen mieszkań, których sprzedaż stanowi jedno z podstawowych źródeł przychodów Grupy Emitenta. Znaczna konkurencja na rynku rodzi więc dla Emitenta ryzyko i może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta. Na rynku poznańskim (łącznie z aglomeracją) będącym przedmiotem zainteresowania Emitenta istnieje ryzyko konkurencji, ale nie istnieją podmioty o pozycji wyraźnie dominującej na tym rynku. Na rynku lokalnym inwestycje prowadzi obecnie ok. 120 deweloperów, przy czym ok. 8 podmiotów, w tym Emitent, odgrywa pierwszoplanową rolę. Należą do nich lokalne podmioty, takie jak Ataner, UWI Inwestycje, Agrobex, Wechta oraz podmioty prowadzące projekty również w innych polskich miastach, m.in. Unidevelopment, Murapol, Ronson, Budimex.

#### Ryzyko związane z możliwością zaciągania kredytów przez potencjalnych nabywców mieszkań

Do grona klientów Nickel Development zaliczają się w znaczącym stopniu konsumenci, którzy nabywają mieszkania w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, a także w celach inwestycyjnych. Znaczna część klientów nabywa mieszkania ze środków pozyskanych z kredytów, stąd do czynników ryzyka w działalności Nickel Development należy zaliczyć możliwość pozyskiwania finansowania kredytowego przez nabywców mieszkań. Restrykcyjna polityka banków przy udzielaniu konsumentom kredytów, wahania kursu złotego stosunku do innych walut mogą mieć wpływ na zdolność kredytową klientów. Brak tej zdolności może skutkować zmniejszeniem popytu na mieszkania, a w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe.

#### Ryzyko związane z wpłatami od odbiorców, w tym z obowiązkami wynikającymi z umowy deweloperskiej

Z uwagi na zapisy Ustawy Deweloperskiej wpłaty nabywców lokali dokonywane są na odpowiedni rachunek powierniczy, z którego środki mogą być przekazywane deweloperowi bądź po ukończeniu inwestycji i sprzedaży lokalu, bądź na cele związane z inwestycją w trakcie jej realizacji, po zakończeniu określonych etapów. Powyższe powoduje konieczność zaangażowania własnych środków w znaczącej wysokości na etapie budowy, wobec ograniczenia możliwości wykorzystywania środków wpłacanych przez nabywców mieszkań. Fakt ten może przyczynić się do zwiększenia kapitałochłonności prowadzonych inwestycji, a tym samym utrudnić wzrost skali działalności Emitenta.

#### Ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Emitenta na rynku poznańskim

Wszystkie aktualnie realizowane projekty deweloperskie Nickel Development, których przedmiotem jest budowa i sprzedaż mieszkań są realizowane w Poznaniu i jego okolicach. Warto jednak wspomnieć, że w 2015 roku została także zakończona wzorcowa inwestycja w Warszawie. Obecnie Nickel Development zamierza skupić się przede wszystkim na lokalizacjach położonych w aglomeracji poznańskiej. W związku z powyższym, w średnim horyzoncie czasowym, większość zysków generowanych przez Grupę Nickel Development będzie uzależniona od sytuacji panującej na rynku poznańskim oraz ewentualnie innych rynkach, jeśli pozyska na nich grunty i rozpocznie realizację nowych inwestycji. W związku z tym pogorszenie koniunktury, w szczególności na poznańskim rynku budownictwa mieszkaniowego, może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Nickel Development. Zmniejszenie tego ryzyka może nastąpić

poprzez realizację inwestycji w Kołobrzegu na gruntach własnych oraz nabywanych, co jest aktualnie przedmiotem analizy Zarządu spółki.

### Ryzyko związane z ochroną środowiska

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodnoprawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w istotny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań w przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych.

### **3. Informacje o podstawowych produktach Grupy NICKEL Development Sp. z o.o.**

Grupa kapitałowa Nickel Development skupia się na dwóch rynkach – rynku mieszkaniowym oraz rynku powierzchni komercyjnych. Na rynku mieszkaniowym jest jedną z najlepiej rozpoznawanych marek w Poznaniu, dzięki wieloletniemu doświadczeniu i wysokiej jakości oddawanych budynków. Celem Spółki ale również całej Grupy kapitałowej jest oferowanie lokali w różnych segmentach cenowych, o różnym przeznaczeniu, ale niezmiennie dobrej jakości.

Obecnie asortyment produktowy Grupy można określić w sposób następujący:

- Budynki wielorodzinne (mieszkania i apartamenty), które dzielą się na następujące segmenty rynkowe:
  - o *Mieszkania popularne poza miastem* - mieszkania w kameralnych budynkach skupionych w podmiejskich osiedlach. Każdorazowo zamknięty etap przewiduje około 70-100 mieszkań z ogrodami lub tarasami, przeznaczonych głównie dla rodzin z dziećmi.
  - o *Mieszkania popularne w centrum miasta* - mieszkania w budynkach zlokalizowanych w świetnie skomunikowanych punktach miasta, blisko centrum lub w samym centrum. Liczba mieszkań w inwestycji oscyluje wokół 150 lokali. Są to głównie mieszkania o mniejszych metrażach, budynki wyposażone są w hale garażowe i, często, poziom usługowy w parterze budynku.
  - o *Mieszkania o podwyższonym standardzie, apartamenty* – obszernie i wygodne mieszkania dla osób wymagających, w budynkach ulokowanych w dobrych punktach miasta, charakteryzujących się zielonym, przyjaznym otoczeniem.
  - o *Domy jednorodzinne wolnostojące i w zabudowie szeregowej* – zlokalizowane w większych osiedlach, oferujące niewygórowany metraż i funkcjonalnie rozwiązane wnętrza.

Mieszkania i domy oferowane w standardzie deweloperskim podwyższonym – ściany są malowane, montowany jest osprzęt elektryczny, podłogi gotowe są do położenia warstwy wykończeniowej. Nabywca wykonuje prace wykończeniowe we własnym zakresie.

- o *Biura* – lokale biurowe w centrum miasta, w dedykowanych budynkach biurowych. Oferowane na wynajem lub do sprzedaży, w stanie deweloperskim lub pod klucz. Powierzchnie biur dopasowywane są do potrzeb najemców i nabywców.
- o *Powierzchnie usługowe* - głównie lokale handlowo-usługowe lokalizowane w parterach realizowanych budynków mieszkalnych. Lokale na wynajem lub do odsprzedaży.
- o *Centra handlowe* – projekty dedykowane dla konkretnych odbiorców oraz obiekty powstające w ramach spółki Galerie Nickel – niewielkie galerie handlowe lokalizowane w pobliżu osiedli podmiejskich.



**4. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy kapitałowej NICKEL Development Sp. z o.o. za rok 2016.**

Podstawowe pozycje aktywów i pasów wraz ze strukturą skonsolidowanego bilansu Grupy kapitałowej NICKEL Development przedstawiają poniższe tabele.

PASYWA Grupa Kapitałowa Nickel Development		w tys. PLN	
		na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>125 649</b>	<b>124 980</b>
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	21 104	21 104
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	119 848	120 816
VIII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-15 939	-21 480
IX.	Zysk (strata) netto	637	4 541
<b>B.</b>	<b>Kapitał mniejszości</b>	<b>9 164</b>	<b>9 182</b>
<b>C.</b>	<b>Ujemna wartość firmy jedn. podporządkowanych</b>	<b>610</b>	<b>824</b>
<b>D.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>171 968</b>	<b>252 117</b>
I.	Rezerwy na zobowiązania	419	860
II.	Zobowiązania długoterminowe	89 643	104 018
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	35 875	67 734
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	46 031	79 505
V.	Rozliczenia międzyokresowe	0	0
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>307 392</b>	<b>387 103</b>

AKTYWA Grupa Kapitałowa Nickel Development		w tys. PLN	
		na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>205 737</b>	<b>201 393</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	339	279
II.	Wartość firmy jedn. podporządkowanych	1 300	1 949
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	103 538	104 841
IV.	Należności długoterminowe	0	0
V.	Inwestycje długoterminowe	98 456	91 293
VI.	Dług, rozliczenia międzyokresowe	2 104	3 030
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>101 654</b>	<b>185 710</b>
I.	Zapasy	66 839	116 307
II.	Należności krótkoterminowe	15 231	12 016
III.	Inwestycje krótkoterminowe	18 246	55 351
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 338	2 036
V.	Rozliczenia międzyokresowe	0	0
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>307 392</b>	<b>387 103</b>

Podstawowe dane ze skonsolidowanego rachunku wyników Grupy kapitałowej NICKEL Development przedstawione są w poniższej tabeli.

Rachunek wyników Grupa Kapitałowa Nickel Development		w tys. PLN	
		2016	2015
A.	Przychody ze sprzedaży produktów i usług	103 832	107 666
B.	Koszty sprzedanych produktów i usług	87 555	85 285
C.	<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>16 277</b>	<b>22 381</b>
D.	Koszty sprzedaży	0	0
E.	Koszty ogólnego zarządu	13 502	13 772
F.	<b>ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY</b>	<b>2 775</b>	<b>8 609</b>
G.	Pozostałe przychody operacyjne	3 003	4 673
H.	Pozostałe koszty operacyjne	1 439	2 841
I.	<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ</b>	<b>4 339</b>	<b>10 441</b>
J.	Przychody finansowe	640	744
K.	Koszty finansowe	4 299	4 449
L.	ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	4	0
M.	<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. GOSPODARCZEJ</b>	<b>684</b>	<b>6 736</b>
N.	ODPIS WARTOŚCI FIRMY	650	997
O.	ODPIS UJEMNY WARTOŚCI FIRMY	234	234
P.	ZYSK Z UDZIAŁÓW W JED. PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIONYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	596	-169
R.	<b>Zysk brutto</b>	<b>864</b>	<b>5 804</b>
S.	Podatek dochodowy	248	1 394
T.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0	0
U.	Zyski/straty mniejszości	-20	-131
W.	<b>Zysk netto</b>	<b>637</b>	<b>4 541</b>

## 5. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki oraz Grupy Kapitałowej NICKEL Development w 2016 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu nowych projektów oraz ich źródeł finansowania, jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce i Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego. Obecnie zarząd pracuje nad wprowadzeniem pozyskanych projektów na rynek i ich realizacji, tak aby w kolejnych latach znalazło to odzwierciedlenie w wyniku finansowym.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy kapitałowej NICKEL Development na zakończenie 2016 roku jest stabilna i na przewidywalnym poziomie. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na wielkopolskim rynku mieszkaniowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Biorąc pod uwagę kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach, wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę w roku obrachunkowym należy uznać za zgodne z przewidywaniami i stanowiące dobrą bazę na kolejny 2017 rok oraz na lata kolejne.

## 6. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w kolejnych okresach

W ramach Grupy Kapitałowej, Nickel Development Sp. z o.o. oraz podmioty zależne posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Grupa, realizując projekty deweloperskie, zamierza finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Zarząd kieruje swoje wysiłki ku temu, aby struktura zapadalności pozyskiwanych kredytów bankowych i dłużnych papierów wartościowych była dostosowana przede wszystkim do okresu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich ze szczególnym uwzględnieniem sukcesywnie uzupełnianego banku ziemi pod przyszłe projekty deweloperskie Grupy.

Wszystkie projekty deweloperskie realizowane są w ramach spółek celowych, które są w pełni zależne od Nickel Development Sp. z o.o. Każdorazowo finansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych (kredyty celowe) pozyskiwane

jest/będzie bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem NICKEL Development Sp. z o.o. (jak np. środki pozyskane z emisji obligacji 3-letnich).

## Inwestycje ostatnio zrealizowane

**nazwa:** **WARZELNIA I ETAP**

**standard:** domy w zabudowie szeregowej, soft lofty, standard deweloperski podwyższony, na życzenie klienta wykończenie pod klucz

**adres:** Poznań, ul. Majakowskiego

**termin rozpoczęcia budowy:** kwiecień 2012 r.

**termin oddania budynków:** III kw 2014 r.

**liczba mieszkań:** 72

**liczba domów:** 28



**powierzchnia użytkowa mieszkań:** ca 11 083 m<sup>2</sup>

**funkcje dodatkowe:** park, garaże, miejsca postojowe; planowane w II etapie: fitness i spa, lokale użytkowe, park;

**kilka słów o inwestycji:** Luksusowa lokalizacja w lesie niedaleko jeziora Malta, na terenie browaru z 1872 roku; W pierwszym etapie zakładane wybudowanie budynku wielorodzinnego, dwóch willi miejskich oraz 28 domów w zabudowie zwartej. Okolica oraz sąsiedztwo zabytkowych budynków, które zostaną zrewitalizowane w II etapie, narzuca elegancki i unikatowy charakter tej inwestycji. Soft lofty oraz wygodne apartamenty w niewielkich willach, a także domy szeregowe w wysokim standardzie kierowane są do wymagającej Klienteli pragnącej mieszkać wśród natury, ale w granicach miastach. Wyjątkowe wykończenie (ściana trójwarstwowa z elewacją z cegły licowej, aluminiowe okna o b.niskim współczynniku przenikania ciepła) oraz wyjątkowa lokalizacja tworzą łącznie najgorętszą ofertę mieszkaniową w Poznaniu (wg badań Home Broker i Lion's House WARZELNIA jest najbardziej pożądaną inwestycją w stolicy Wielkopolski).

**nazwa:** **OSIEDLE BOTANICZNA**

**adres:** Poznań, ul. Nałkowskiej i ul. Botaniczna

**standard:** mieszkania populame lub o podwyższonym standardzie, wykończenie - deweloperskie

**termin rozpoczęcia budowy:** kwiecień 2014 r.

**planowany termin oddania budynków:**

IV kwartał 2015 r.

**liczba mieszkań:** łącznie około 460 (175 w I Etapie oraz 285 w II etapie)

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** 22 026 m<sup>2</sup>



**funkcje dodatkowe:** obszerne loggie, miejsca parkingowe w podziemnej hali garażowej, plac zabaw, wspólne place

**kilka słów o inwestycji:** Inwestycja mieszkaniowa ulokowana w doskonałym miejscu – w pobliżu jednego z głównych węzłów komunikacyjnych Poznania (pętla Ogrody), a jednocześnie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rekreacyjnych Ogrodu Botanicznego i jeziora Rusalka. Zróżnicowane wysokością budynki wkomponowano w otoczenie tak, aby jak najlepiej do niego pasowały tworząc zupełnie nowe miejsce na mieszkaniowej mapie Poznania. Bardzo szeroką paletę mieszkań o zróżnicowanym metrażu od 27 do 111 metrów zaprojektowano tak, aby jak najlepiej spełniała oczekiwania rynkowe.



## **nazwa: RYCERSKA BIS | Osiedle Księżnej Dąbrówki**

**adres:** Dąbrówka, ul. Rycerska

**standard:** wygodne mieszkania z tarasami dwu-, trzy- i czteropokojowe, standard deweloperski, na życzenie klienta wykończenie pod klucz

**termin rozpoczęcia budowy:** rozpoczęcie 05.2015

**termin oddania budynków:**

08.2016 r.

**liczba mieszkań:** 42

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** 2 256 m<sup>2</sup>

**funkcje dodatkowe:** ogrody, duże tarasy lub balkony, pomieszczenia gospodarcze, garaże, plac zabaw

**kilka słów o inwestycji:** RYCERSKA | Osiedla Księżnej Dąbrówki to kolejny etap rozbudowy lubianego i rozpoznawalnego osiedla powstającego w Dąbrówce pod Poznaniem. Prosty, funkcjonalny projekt skupia się na tym, co mieszkańcy Osiedla cenili do tej pory najbardziej – bardzo funkcjonalnych układach mieszkań i dużych tarasach/balkonach lub ogrodach. Mieszkania dwupokojowe dysponują tarasami, a trzy i czteropokojowe albo ogrodami, albo tarasami.



## **Inwestycje w realizacji**

**Nazwa Inwestycji:**

### **OSIEDLE BOTANICZNA 2 ETAP**

**adres:** Poznań, ul. Nałkowskiej i ul. Botaniczna

**standard:** mieszkania popularne lub o podwyższonym standardzie, wykończenie - deweloperskie

**termin rozpoczęcia budowy:** wrzesień 2015 r.

**planowany termin oddania budynków:**

II kwartał 2018 r.

**liczba mieszkań:** łącznie 249

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** 13 525 m<sup>2</sup>

**funkcje dodatkowe:** obszerne loggie, miejsca parkingowe w podziemnej hali garażowej, plac zabaw, wspólne place

**kilka słów o inwestycji:** Inwestycja mieszkaniowa ulokowana w doskonałym miejscu – w pobliżu jednego z głównych węzłów komunikacyjnych Poznania (pętla Ogrody), a jednocześnie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rekreacyjnych Ogrodu Botanicznego i jeziora Rusałka. Zróżnicowane wysokością budynki wkomponowano w otoczenie tak, aby jak najlepiej do niego pasowały tworząc zupełnie nowe miejsce na mieszkaniowej mapie Poznania. Bardzo szeroką paletę mieszkań o zróżnicowanym metrażu od 27 do 111 metrów zaprojektowano tak, aby jak najlepiej spełniała oczekiwania rynkowe.



*Onell*

**nazwa inwestycji:**

## **FOSOWA / GOŚCINIEC | Osiedle Księżnej Dąbrówki**

**adres:** Dąbrówka, ul. Fosowa / Gościniec

**standard:** wygodne mieszkania z tarasami dwu-, trzy- i czteropokojowe, standard deweloperski, na życzenie klienta wykończenie pod klucz

**termin rozpoczęcia budowy:** rozpoczęcie 04.2017 r.

**planowany termin oddania budynków:**

III kw. 2018 r.

**liczba mieszkań:** 97

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** 7 842 m<sup>2</sup>

**funkcje dodatkowe:** ogrody, duże tarasy lub balkony, pomieszczenia gospodarcze, garaże, plac zabaw

**kilka słów o inwestycji:** FOSOWA / GOŚCINIEC | Osiedla Księżnej Dąbrówki to kolejny etap rozbudowy lubianego i rozpoznawalnego osiedla powstającego w Dąbrówce pod Poznaniem. Prosty, funkcjonalny projekt skupia się na tym, co mieszkańcy Osiedla cenili do tej pory najbardziej – bardzo funkcjonalnych układach mieszkań i dużych tarasach/balkonach lub ogrodach w części Fosowa. Mieszkania dwupokojowe dysponują tarasami, a trzy i czteropokojowe albo ogrodami, albo tarasami. Natomiast w części Gościniec przewidziane są domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, czteropokojowe wraz z miejscami postojowymi i ogródkiem.



## **nazwa: WILLE WODZICZKI**

**standard:** soft lofty, standard deweloperski podwyższony, na życzenie klienta wykończenie pod klucz

**adres:** Poznań, ul. Drzymały

**termin rozpoczęcia budowy:** I kw. 2017 r.

**termin oddania budynków:** II/III kw. 2018 r.

**liczba mieszkań:** 35

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** ca 2 640 m<sup>2</sup>

**funkcje dodatkowe:** park, garaże, miejsca postojowe;

**kilka słów o inwestycji:** Luksusowa lokalizacja w lesie niedaleko Parku Sołackiego; Projekt zakłada wybudowanie dwóch willi miejskich, mniejszej (11 lokali) i większej (24 lokale). Okolica oraz sąsiedztwo niedalekiej zabudowy starego Sołacza, oddaje elegancki i unikatowy charakter tej inwestycji. Soft lofty oraz wygodne apartamenty w wysokim standardzie kierowane są do wymagającej Klienteli pragnącej mieszkać w pewnym oddaleniu od zgiełku miasta, ale w okolicach centrum.



## **Inwestycje planowane**

### **nazwa: WARZELNIA II ETAP**

**standard:** soft lofty, standard deweloperski podwyższony, na życzenie klienta wykończenie pod klucz

**adres:** Poznań, ul. Majakowskiego

**termin rozpoczęcia budowy:** III kw. 2017 r.

**termin oddania budynków:** IV kw. 2018 r.



**liczba mieszkań:** 120

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** ca 8 000 m<sup>2</sup>

**funkcje dodatkowe:** park, garaże, miejsca postojowe; planowane w II etapie: fitness i spa, lokale użytkowe, park;

**kilka słów o inwestycji:** Luksusowa lokalizacja w lesie niedaleko jeziora Malta, na terenie browaru z 1872 roku; W pierwszym etapie zakładane wybudowanie budynku wielorodzinnego, dwóch willi miejskich oraz 28 domów w zabudowie zwartej. Okolica oraz sąsiedztwo zabytkowych budynków, które zostaną zrewitalizowane w II etapie, narzuca elegancki i unikatowy charakter tej inwestycji. Soft lofty oraz wygodne apartamenty w niewielkich willach, a także domy szeregowe w wysokim standardzie kierowane są do wymagającej Klienteli pragnącej mieszkać wśród natury, ale w granicach miastach. Wyjątkowe wykończenie (ściana trójwarstwowa z elewacją z cegły licowej, aluminiowe okna o bardzo niskim współczynniku przenikania ciepła) oraz wyjątkowa lokalizacja tworzą łącznie najgorętszą ofertę mieszkaniową w Poznaniu (wg badań Home Broker i Lion's House WARZELNIA jest najbardziej pożądaną inwestycją w stolicy Wielkopolski).

### **nazwa:** *LECHICKA*

**standard:** mieszkania popularne lub o podwyższonym standardzie, wykończenie - deweloperskie

**adres:** Poznań, ul. Lechicka/Wojciechowskiego

**termin rozpoczęcia budowy:** III kw. 2017 r.

**termin oddania budynków:** II kw. 2019 r.

**liczba mieszkań:** 260

**powierzchnia użytkowa mieszkań:** ca 14 000 m<sup>2</sup>

**funkcje dodatkowe:** miejsca postojowe, lokale użytkowe;

**kilka słów o inwestycji:**

Inwestycja mieszkaniowa lokali popularnych umiejscowiona w bardzo dobrej lokalizacji – w pobliżu jednego z głównych węzłów

kommunikacyjnych Poznania, w odległości kilku przystanków od centrum miasta oraz bezpośrednio przy Poznańskim Szybkim Tramwaju (przystanek Lechicka).



## **7. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej NICKEL Development Sp. z o.o. i Grupy**

W latach natomiast w 2014 - 2016 rynek oferował pełną gamę możliwości rozwoju Spółki i Grupy. W rezultacie priorytetowym zadaniem dla Zarządu - w tym również z perspektywy zarządzania finansami - stało się przygotowanie Spółki i Grupy na nowe, związane z taką sytuacją wyzwania jak również na wykorzystanie szans pojawiających się w trakcie trwającego, zrównoważonego boomu na rynku mieszkaniowym i przygotowanie się na ewentualny cykliczny spadek koniunktury rynku deweloperskiego w Polsce.

Zadaniem Zarządu w zmieniającej się dynamicznie sytuacji na rynku nieruchomości stało się przygotowanie na nowe wyzwania. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

- zapewnienie Spółce i Grupie odpowiednich źródeł oraz odpowiedniej struktury finansowania zarówno pod kątem obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich, z zachowaniem należytej ostrożności zarówno z punktu widzenia Grupy jak i jej klientów,
- współpraca z bankami i wydatna pomoc klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty do potrzeb rynku, ze zwróceniem szczególnej uwagi na możliwości wykorzystywania przez klientów rządowych programów wspierających zakup mieszkań,
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Grupy,
- maksymalnie najlepsze wykorzystanie istniejącego banku ziemi w odpowiednim czasie,
- wzmocnienie aktywności pro-sprzedażowych i zwiększenie ich wydajności,
- optymalizacja wszelkich wydatków, w tym związanych z realizacją przedsięwzięć inwestycyjnych.

Poza wymienionymi wyżej działaniami Zarządu które będą kontynuowane w kolejnych miesiącach 2017 roku, Spółka i Grupa Kapitałowa NICKEL Development w okresie najbliższych 12-24 miesięcy będzie przede wszystkim skoncentrowana



na:

- dalszej koncentracji działalności operacyjnej na segmencie mieszkań popularnych i utrzymanie aktywności w pozostałych segmentach w oferowanym asortymencie sprzedaży,
- rozpoczęciu kolejnych inwestycji mieszkaniowych zgodnie z przyjętym harmonogramem, w tym w szczególności kontynuacja kolejnego etapu projektu deweloperskiego przy ul. Botanicznej w Poznaniu, rozpoczęcie projektu Wille Wodniczki przy ul. Drzymały, przygotowania do rozpoczęcia projektu przy ul. Lechickiej oraz kolejne etapy osiedla na Dąbrówce k/Poznania.
- wzmocnienie pozycji rynkowej na rynku lokalnym przez pozyskanie kolejnych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach w Poznaniu.

## 8. Opis wykorzystania wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem

W 2015 r. Spółka wyemitowała dwie serie zabezpieczonych obligacji na okaziciela:

- a) **serii D** o wartości nominalnej 100 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej **10.000.000 PLN** z datą wykupu przypadającą na **36 miesięcy** po dniu przydziału obligacji, tj. w listopadzie 2018 roku,
- b) **serii E** o wartości nominalnej 100 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej **5.000.000 PLN** z datą wykupu przypadającą na **36 miesięcy** po dniu przydziału obligacji, tj. w grudniu 2018 roku.

Wartość emisyjna odpowiada ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji jest stałe i ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 3M plus marża. Jednocześnie Spółka wykupiła w terminie całość emisji serii B i C.

Środki z emisji przeznaczone były na:

- 1) refinansowanie obligacji serii B i C.

Obligacje są zabezpieczone w następującej formie:

- a) poprzez ustanowienie są hipoteką na nieruchomości położonej w Złotnikach, woj. Wielkopolskie, obręb ew. Złotniki. Nieruchomość została poddana wycenie uprawnionego biegłego.

## 9. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki dominującej i jej Grupy Kapitałowej

W 2016 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie procedur zarządzania obowiązujących zarówno w NICKEL Development Sp. z o.o. jak również w pozostałych podmiotach zależnych Grupy Kapitałowej

Złotniki, 26 maj 2017 roku

  
Dagmara Nickel  
Prezes Zarządu

