

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**- Raport półroczny -
spółki**

**Florsen Sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie
sporządzone na dzień 30.06.2018 r.
zawierające:**

	strona
I. Informacje ogólne	2
II. Wybrane dane finansowe	9
III. Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2018 r.:	
A. BILANS	11
B. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	13
C. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	14
D. RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH	15
E. INFORMACJA DODATKOWA	16
IV. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Spółki na ostatni dzień okresu objętego sprawozdaniem	27
V. Sprawozdanie Zarządu z działalności	27
VI. Oświadczenie Zarządu	29

Warszawa, wrzesień 2018 r.

I. Informacje ogólne

1. NAZWA, SIEDZIBA, ORGAN REJESTROWY, PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

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

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

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

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

Obecny skład zarządu:

Emanuel Grykin – Prezes Zarządu

2. CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

3. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

Bieżącym rokiem obrotowym jest okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Pierwsze półrocze objęte niniejszym sprawozdaniem obejmuje okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. Sprawozdanie zawiera dane porównywalne za okres od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r. (I półrocze 2017 r.)

4. JEDNOSTKI WEWNĘTRZNE

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

5. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności. W dniu 22.03.2018 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, działając na podstawie art. 240 w zw. z art. 233 § 1 Kodeksu spółek handlowych, podjęło uchwałę o dalszym istnieniu spółki.

6. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

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

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

7.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2016 r. poz. 1047 ze zm.).

7.2 Wartości niematerialne i prawne

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

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

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

7.3 Środki trwałe

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

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

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

7.4 Środki trwałe w budowie

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

W tej pozycji Spółka aktywuje m.in. koszty związane bezpośrednio z procesem inwestycyjnym (budowlanym), a także aktywuje koszty finansowania zewnętrznego związane z pozyskaniem źródeł

finansowania dostosowywanego składnika majątku, w tym wartość odsetek od wyemitowanych papierów dłużnych, otrzymanych pożyczek, prowizje, inne koszty obsługi finansowania, proporcjonalnie do tej części otrzymanej kwoty, która wydatkowana jest na realizację projektów inwestycyjnych (budowlanych). Aktywowanie wartości odsetek następuje w okresach, kiedy przypada ich naliczenie bądź płatność.

7.5 Nieruchomości

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

7.6 Rzeczowe składniki aktywów obrotowych

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

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

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

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

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

W tej pozycji Spółka aktywuje m.in. koszty związane bezpośrednio z procesem inwestycyjnym (budowlanym), a także aktywuje koszty finansowania zewnętrznego związane z pozyskaniem źródeł finansowania dostosowywanego składnika majątku, w tym wartość odsetek od wyemitowanych papierów dłużnych, otrzymanych pożyczek, prowizje, inne koszty obsługi finansowania, proporcjonalnie do tej części otrzymanej kwoty, która wydatkowana jest na realizację projektów inwestycyjnych (budowlanych). Aktywowanie wartości odsetek następuje w okresach, kiedy przypada ich naliczenie bądź płatność.

7.7. Rozrachunki

Należności - na dzień bilansowy wykazywane są w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Należności wykazywane są w wartości netto (pomniejszonej o odpis aktualizacyjny).

Odpisy aktualizujące tworzone są z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością. Zobowiązania - na dzień bilansowy zobowiązania wyceniane są w kwocie wymagającej zapłaty

7.8 Aktywa finansowe

Ujmowane są w księgach jako składnik aktywów finansowych według wartości na dzień zawarcia transakcji. Na dzień zamykający dany okres sprawozdawczy aktywa finansowe wyceniane są w wartości godziwej. Skutki wyceny wg wartości godziwej odnoszone są na wynik finansowy poprzez obciążenie przychodów lub kosztów finansowych.

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

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

- jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych.

7.9 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

7.10 Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

7.11 Kapitał (fundusz) podstawowy

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

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

7.12 Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego

obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

7.13 Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

7.14 Trwała utrata wartości aktywów

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

7.15 Przychody i zyski

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

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

7.16 Koszty i straty

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

7.17 Rachunek Zysków i Strat

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

7.18 Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych jest sporządzany metodą pośrednią.

7.19 Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

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

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

7.20 Stosowanie zasady istotności

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

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

8. POZOSTAŁE INFORMACJE

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2016 r. poz. 1047 ze zm.), w sposób zapewniający porównywalność danych. Dane w sprawozdaniu, zarówno za okres bieżący jak i porównawczy, oraz Informacja dodatkowa zaprezentowane zostały zgodnie z Załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości wg stanu obowiązującego od 01.01.2016 r.

Zastosowano te same zasady rachunkowości co w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za I półrocze 2017 roku.

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

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

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

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

II. Wybrane dane finansowe

Rachunek Zysków i Strat (wariant porównawczy)	Za okres do 30.06.2018 r.	Za okres do 30.06.2018 r.	Za okres do 30.06.2017 r.	Za okres do 30.06.2017 r.
WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN	w EUR */	w PLN	w EUR */
<i>Przychody ze sprzedaży, w tym:</i>	3 022 290,00	712 888,31	2 193 324,13	516 392,18
<i>zmiana stanu produktów</i>	3 022 290,00	712 888,31	2 193 324,13	516 392,18
<i>Zysk (strata) ze sprzedaży</i>	(80 579,15)	(19 006,76)	(83 688,94)	(19 703,57)
<i>Przychody finansowe, w tym:</i>	24 023,36	5 666,56	56 708,89	13 351,44
<i>- zysk ze zbycia</i>	24 023,36	5 666,56	0,00	0,00
<i>- aktualizacja wartości inwestycji w inne papiery wartościowe</i>	0,00	0,00	56 708,89	13 351,44
<i>Zysk (strata) brutto</i>	(97 948,98)	(23 103,90)	(142 982,88)	(33 663,62)
<i>Zysk (strata) netto</i>	(97 948,98)	(23 103,90)	(142 982,88)	(33 663,62)

Bilans	Na dzień 30.06.2018 r.	Na dzień 30.06.2018 r.	Na dzień 30.06.2017 r.	Na dzień 30.06.2017 r.
WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN	w EUR **/	w PLN	w EUR **/
<i>Aktywa trwałe</i>	0,00	0,00	29 140,14	6 894,63
<i>Aktywa obrotowe</i>	25 809 929,80	5 917 537,10	25 443 189,45	6 019 919,43
<i>Zapasy</i>	23 934 514,36	5 487 553,73	18 457 420,49	4 367 069,80
<i>Należności krótkoterminowe</i>	850 036,58	194 891,00	881 846,25	208 646,93
<i>Inwestycje :</i>	11 421,28	2 618,60	6 003 328,99	1 420 401,99
<i>inwestycje w inne papiery wartościowe (jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych)</i>	0,00	0,00	5 479 540,69	1 296 472,42
<i>Środki pieniężne</i>	11 421,28	2 618,60	523 788,30	123 929,56
<i>Kapitał własny</i>	(1 871 575,72)	(429 103,02)	(1 534 243,09)	(363 005,58)
<i>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</i>	27 681 505,52	6 346 640,11	27 006 572,68	6 389 819,63
<i>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</i>	16 509 041,10	3 785 088,29	26 229 041,10	6 205 853,80
<i>zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych</i>	10 000 000,00	2 292 736,61	20 000 000,00	4 732 047,79
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	6 298 509,63	1 444 082,36	777 531,58	183 965,83

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2018 r.

Rachunek przepływów pieniężnych	Za okres 01.01.- 30.06.2018 r.	Za okres 01.01.- 30.06.2018 r.	Za okres 01.01.- 30.06.2017 r.	Za okres 01.01.- 30.06.2017 r.
WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN	w EUR */	w PLN	w EUR */
<i>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</i>	6 746 197,05	1 591 271,86	(2 239 762,79)	(527 325,61)
<i>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</i>	3 610 406,49	851 611,39	2 837 561,02	668 070,12
<i>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</i>	(10 694 200,00)	(2 522 514,45)	(694 200,00)	(163 441,16)
<i>Przepływy pieniężne netto razem</i>	(337 596,46)	(79 631,20)	(96 401,77)	(22 696,65)

Objaśnienia do Wybrane dane finansowe

Przeliczenie kursu	Zastosowanie	Na dzień 30.06.2018r.	Na dzień 30.06.2017 r.
		1 EURO	1 EURO
<i>*/ Średnia arytmetyczna średnich kursów ogłoszonych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca roku obrotowego</i>	<i>Rachunek Zysków i Strat Rachunek przepływów pieniężnych</i>	4,2395	4,2474
<i>**/ Średni kurs ogłoszony przez NBP obowiązujący na dany dzień bilansowy</i>	<i>Bilans</i>	4,3616	4,2265

III. Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2018r.

Bilans

Aktywa

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2018 r.	Stan na 30.06.2017 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	0,00	29 140,14
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwale	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	29 140,14
1	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	29 140,14
B	AKTYWA OBROTOWE	25 809 929,80	25 443 189,45
I	Zapasy	23 934 514,36	18 457 420,49
1	Półprodukty i produkty w toku	22 754 514,36	17 277 420,49
2	Zaliczki na dostawy i usługi	1 180 000,00	1 180 000,00
II	Należności krótkoterminowe	850 036,58	881 846,25
1	Należności od pozostałych jednostek	850 036,58	881 846,25
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	850 036,58	736 121,25
	- do 12 miesięcy	850 036,58	736 121,25
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	0,00	145 725,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	11 421,28	6 003 328,99
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 421,28	6 003 328,99
a	w pozostałych jednostkach	0,00	5 479 540,69
	- inne papiery wartościowe	0,00	5 479 540,69
b	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 421,28	523 788,30
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 421,28	523 788,30
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 013 957,58	100 593,72
C.	NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		25 809 929,80	25 472 329,59

Bilans**Pasywa**

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2018 r.	Stan na 30.06.2017r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(1 871 575,72)	(1 534 243,09)
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	5 000,00	5 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(1 778 626,74)	(1 396 260,21)
VI	Zysk (strata) za poprzednie okresy sprawozdawcze bieżącego roku obrachunkowego	0,00	0,00
VII	Zysk (strata) netto za bieżący okres sprawozdawczy	(97 948,98)	(142 982,88)
VIII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	27 681 505,52	27 006 572,68
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	16 509 041,10	26 229 041,10
1	Wobec pozostałych jednostek	16 509 041,10	26 229 041,10
a	kredyty i pożyczki	6 509 041,10	6 229 041,10
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	20 000 000,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	6 298 509,63	777 531,58
1	Wobec pozostałych jednostek	6 298 509,63	777 531,58
a	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	233 972,60	233 972,60
b	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	2 335 862,91	336 968,69
	- do 12 miesięcy	2 024 534,39	191 326,63
	- powyżej 12 miesięcy	311 328,52	145 642,06
c	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	13 796,68	6 183,30
d	z tytułu wynagrodzeń	0,00	2 761,93
e	inne	3 714 877,44	197 645,06
IV	Rozliczenia międzyokresowe	4 873 954,79	0,00
PASYWA RAZEM		25 809 929,80	25 472 329,59

Rachunek Zysków i Strat - wersja porównawcza

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01. -30.06.2018 r.	Za okres 01.01. -30.06.2017 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	3 022 290,00	2 193 324,13
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	3 022 290,00	2 193 324,13
B	Koszty działalności operacyjnej	3 102 869,15	2 277 013,07
I	Zużycie materiałów i energii	4 497,48	545,26
II	Usługi obce	3 073 110,78	2 246 269,82
III	Podatki i opłaty, w tym:	2 493,00	2 368,00
IV	Wynagrodzenia	18 925,00	22 710,00
V	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	3 842,89	4 629,18
VI	Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	490,81
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	(80 579,15)	(83 688,94)
D	Pozostałe przychody operacyjne	54 701,54	75 057,79
I	Inne przychody operacyjne	54 701,54	75 057,79
E	Pozostałe koszty operacyjne	57 137,61	76 935,06
I	Inne koszty operacyjne	57 137,61	76 935,06
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	(83 015,22)	(85 566,21)
G	Przychody finansowe	24 023,36	56 708,89
I	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych,	24 023,36	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	56 708,89
H	Koszty finansowe	38 957,12	114 125,56
I	Odsetki :	38 957,12	107 476,89
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych,	0,00	6 648,67
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	(97 948,98)	(142 982,88)
J	Podatek dochodowy	0,00	0,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	(97 948,98)	(142 982,88)

*/ zysk/strata z tytułu rozchodów aktywów finansowych oraz aktualizacja wartości aktywów finansowych pokazane są "per saldem"

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2018 r.	Stan na 30.06.2017 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	(1 554 103,21)	(1 554 103,21)
-	korekty błędów	0,00	162 843,00
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	(1 554 103,21)	(1 391 260,21)
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	5 000,00	5 000,00
1.1	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	5 000,00	5 000,00
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	0,00	0,00
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości	0,00	0,00
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek poprzedniego okresu sprawozdawczego	(382 366,53)	(419 473,34)
5.1	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(382 366,53)	(419 473,34)
5.2	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(382 366,53)	(419 473,34)
a	zwiększenie (z tytułu)	(1 396 260,21)	(1 139 629,87)
-	przeniesienia straty lat ubiegłych do pokrycia	(1 396 260,21)	(1 139 629,87)
	strata z lat ubiegłych na koniec I półrocza roku poprzedniego	(142 982,88)	(251 171,83)
	strata za II półrocze roku poprzedniego	(239 383,65)	(888 458,04)
b	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	162 843,00
	korekty błędów	0,00	162 843,00
c	strata z roku poprzedniego na koniec okresu po korekcje	(382 366,53)	(976 786,87)
5.3	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(1 778 626,74)	(1 396 260,21)
6	Wynik netto	(97 948,98)	(142 982,88)
a	strata netto	(97 948,98)	(142 982,88)
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	(1 871 575,72)	(1 534 243,09)
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	(1 871 575,72)	(1 534 243,09)

Rachunek przepływów pieniężnych - metoda pośrednia

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.- 30.06.2018	Za okres 01.01.- 30.06.2017
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	(97 948,98)	(142 982,88)
II	Korekty razem	6 844 146,03	(2 096 779,91)
1	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	42 115,07	246 954,00
2	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(24 023,36)	(50 060,22)
3	Zmiana stanu zapasów	(2 827 407,82)	(2 349 292,33)
4	Zmiana stanu należności	(130,69)	(62 869,52)
5	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	5 701 477,45	88 382,06
6	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 952 115,38	30 106,10
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)	6 746 197,05	(2 239 762,79)
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	3 610 406,49	2 837 561,02
1	Z aktywów finansowych, w tym:	3 610 406,49	2 837 561,02
a)	w pozostałych jednostkach	3 610 406,49	2 837 561,02
-	zbycie aktywów finansowych	3 610 406,49	2 837 561,02
II	Wydatki	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	3 610 406,49	2 837 561,02
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy	0,00	0,00
II	Wydatki	(10 694 200,00)	(694 200,00)
1	Wykup dłużnych papierów wartościowych	(10 000 000,00)	0,00
2	Odsetki	(694 200,00)	(694 200,00)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(10 694 200,00)	(694 200,00)
D	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)	(337 596,46)	(96 401,77)
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(337 596,46)	(96 401,77)
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu (I półrocza)	349 017,74	620 190,07
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	11 421,28	523 788,30
-	o ograniczonej możliwości dysponowania	20,49	0,00

E. Informacja dodatkowa

1. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności. W dniu 22.03.2018 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, działając na podstawie art. 240 w zw. z art. 233 § 1 Kodeksu spółek handlowych, podjęło uchwałę o dalszym istnieniu spółki.

2. Połączenie spółek handlowych

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

1. Informacje i objaśnienia do bilansu

Nota 1. Zmiana wartości początkowej i umorzenia środków trwałych.

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

Nota 3. Zmiana wartości inwestycji długoterminowych

Inwestycje w inne papiery wartościowe- jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych – stanowią w bieżącym okresie inwestycje krótkoterminowe.

Nota 4. Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów niefinansowych.

Nie dotyczy.

Nota 5. Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów niefinansowych.

Nie dotyczy.

Nota 6. Koszty zakończonych prac rozwojowych oraz wartość firmy.

Nie dotyczy.

Nota 7. Grunty użytkowane wieczysto.

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

Nota 9. Papiery wartościowe lub prawa.

Wyszczególnienie		Papiery wartościowe lub prawa	Razem
		inne papiery wartościowe - jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych	inne papiery wartościowe - jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych
stan na początek okresu sprawozdawczego	ilość	26 605,84	26 605,84
	wartość	3 586 383,13	3 586 383,13
Zmniejszenia	ilość	26 605,84	26 605,84
	wartość	3 610 406,49	3 610 406,49
Aktualizacja wartości	wartość	0,00	0,00
Zysk na transakcji sprzedaży	wartość	24 023,36	24 023,36
stan na koniec okresu sprawozdawczego	ilość	0,00	0,00
	wartość	0,00	0,00

Nota 10. Odpisy aktualizujące wartość należności.

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

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

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

Nie dotyczy.

Nota 14. Zmiany w stanie kapitału z aktualizacji wyceny.

Nie dotyczy.

Nota 15. Propozycja podziału zysku za rok obrotowy.

Nie dotyczy.

Nota 16. Propozycja pokrycia straty za okres sprawozdawczy

Nie dotyczy okresu sprawozdawczego.

Nota 17. Rezerwy na koszty i zobowiązania.

Nie dotyczy.

Nota 18. Odroczonego podatku dochodowego.

Nie dotyczy.

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2018 r.

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

Wyszczególnienie	Okres wymagalności						Razem
	do 1 roku		od 1 roku do 3 lat				
	Stan na:						
	30.06.2018r.	30.06.2017r.	30.06.2018r.	30.06.2017r.	30.06.2018r.	30.06.2017r.	
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	5 987 181,11	631 889,52	16 820 369,62	26 229 041,10	22 807 550,73	26 860 930,62	
- z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00	6 509 041,10	6 229 041,10	6 509 041,10	6 229 041,10	
- z tytułu emisji papierów wartościowych	233 972,60	233 972,60	10 000 000,00	20 000 000,00	10 233 972,60	20 233 972,60	
- z tytułu dostaw i usług	2 024 534,39	191 326,63	311 328,52	0,00	2 335 862,91	191 326,63	
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	13 796,68	6 183,30	0,00	0,00	13 796,68	6 183,30	
- z tytułu wynagrodzeń	0,00	2 761,93	0,00	0,00	0,00	2 761,93	
- inne	3 714 877,44	197 645,06	0,00	0,00	3 714 877,44	197 645,06	
Razem	5 987 181,11	631 889,52	16 820 369,62	26 229 041,10	22 807 550,73	26 860 930,62	

Nota 20. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku.

Na dzień 30.06.2018r. Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone na jej majątku:

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

Zabezpieczenia na majątku stanowiły:

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

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

Wyszczególnienie	Stan na początek okresu sprawozdawczego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec okresu sprawozdawczego
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	92 118,17	968 206,42	46 367,01	1 013 957,58
- długoterminowe	4 162,86	0,00	4 162,86	0,00
- krótkoterminowe	87 955,31	968 206,42	42 204,15	1 013 957,58
Razem	92 118,17	968 206,42	46 367,01	1 013 957,58

Nota 22. Rozliczenia międzyokresowe przychodów (wykaz istotnych pozycji)

Wyszczególnienie	Stan na początek okresu sprawozdawczego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec okresu sprawozdawczego
Otrzymane lub należne środki z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłości/zaliczki na zakup lokali	0,00	4 873 954,79	0,00	4 873 954,79
Pozostałe				
Razem	0,00	4 873 954,79	0,00	4 873 954,79

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

Wyszczególnienie	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 013 957,58	A. V. 1	0,00
		B. IV.	1 013 957,58
Razem	1 013 957,58		1 013 957,58

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

Wyszczególnienie	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
Zobowiązania wobec jednostek pozostałych, z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 233 972,60	B. II. 1 lit. b)	10 000 000,00
		B. III. 1 lit. b)	233 972,60
Razem	10 233 972,60		10 233 972,60

Nota 25. Wykaz zobowiązań warunkowych.

Nie dotyczy.

Nota 26. Wykaz zobowiązań warunkowych zabezpieczonych na majątku.

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

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

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

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj	
	wynik finansowy	
	stan na 30.06.2018r.	stan na 30.06.2017
usługi/produkty	0,00	0,00
Razem	0,00	0,00

Wykazane w rachunku Zysków i Strat przychody – stanowią w całości „Zmianę stanu produktów”

Nota 30. Umowy o usługi długoterminowe.

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

Nota 33. Odpisy aktualizujące wartość zapasów.

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

	01.01.2018 r. - 30.06.2018 r.
Zysk / Strata brutto	(97 948,98)
Zysk (strata) podatkowa z działalności operacyjnej	(116 972,32)
Zysk (strata) podatkowa z zysków kapitałowych	(826,56)
Zysk (strata) podatkowa ogółem	(117 798,88)

Florsen Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Rozbrat 44a, 00-419 Warszawa

NIP: 5272713952, REGON: 147232788, KRS: 0000511870

Nota 36. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie

Nie dotyczy.

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

Aktywowane odsetki od obligacji oraz pożyczek w okresie sprawozdawczym stanowiły łącznie kwotę 794.241,32 zł.

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

Poniesione nakłady dotyczą projektu budowy budynku mieszkalnego przy ul. Krasickiego w Warszawie. Na dzień 30.06.2018 r. wynoszą one 23.482.564,79 zł., zaliczka na poczet realizacji robót budowlanych - 1.180.000,00 zł.

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

Nie dotyczy.

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

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

Nie dotyczy.

4. Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

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

Rodzaj środków pieniężnych	Stan na koniec I półrocza 2018 r.	Stan na początek I półrocza 2018 r.	Stan na koniec I półrocza 2017 r.
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	11 421,28	349 017,74	523 788,30
Razem	11 421,28	349 017,74	523 788,30

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

Nie dotyczy.

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

Pozycja w rachunku przepływów pieniężnych	Zmiany bilansowe	Zmiany wykazane	Korekty o:	Opis korekt:
Korekty: odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	42 115,07	42 115,07	<i>Naliczone odsetki od pożyczek</i>
Korekty: Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	(24 023,36)	(24 023,36)	<i>wynik na sprzedaży jednostek uczestnictwa funduszy inwestycyjnych</i>
Korekty: zmiana stanu zapasów	(3 618 342,07)	(2 827 407,82)	694 200,00	<i>zapłacone odsetek od obligacji w zapasach</i>
			138 849,33	<i>odsetki od pożyczek w zapasach</i>
Działalność inwestycyjna-wpływy : inne aktywa finansowe	3 586 383,13	3 610 406,49	24 023,36	<i>wynik na sprzedaży jednostek uczestnictwa funduszy inwestycyjnych</i>
Działalność finansowa-wydatki: odsetki od obligacji	0,00	(694 200,00)	(694 200,00)	<i>zapłacone odsetek od obligacji w zapasach</i>
Działalność finansowa-wydatki: odsetki od pożyczek	138 849,33	0,00	(138 849,33)	<i>odsetki od pożyczek w zapasach</i>

5. Umowy, istotne transakcje, zagadnienia osobowe

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

Nota 43. Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe.

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

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Nie wystąpiły.

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

Sprawozdanie finansowe za I półrocze 2018 r., w związku z brakiem takiego wymogu, nie zostało poddane badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta

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

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

Nie dotyczy.

Nota 49. Skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości.

Nie dotyczy.

Nota 50. Dane liczbowe zapewniające porównywalność danych.

Nie dotyczy.

7. Transakcje z jednostkami powiązаныmi i zagadnienia dotyczące konsolidacji

Nota 51. Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji.

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy

Nota 53. Podstawy prawne odstąpienia od konsolidacji.

Nie dotyczy.

Nota 54. Wielkości uzyskane przez jednostki nieobjęte konsolidacją.

Nie dotyczy.

8. Połączenia spółek

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

9. Kontynuacja działalności

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 30.06.2018r. Nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności w roku 2018 i latach następnych.

10. Inne informacje

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

W niniejszej informacji przedstawiono wszystkie istotne zdarzenia, które miały wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Spółki w I półroczu 2018 roku.

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

Nie dotyczy. Spółka nie tworzy grupy kapitałowej.

V. Sprawozdanie Zarządu z działalności

Stan prawny i władze jednostki

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

REGON: 147232788

NIP: 5272713952

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

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

Władze spółki:

Zarząd w składzie:

Emanuel Grykin – Prezes Zarządu.

Prokurenci:

Krzysztof Łęcarski – Prokurent Samoistny.

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

Wspólnicy:

Poznańska 37 SPV Sp. z o.o. – 100%.

Charakterystyka działalności Spółki

Celem działania Spółki jest realizacja projektu deweloperskiego, polegającego na budowie dwóch kameralnych apartamentowców, zlokalizowanych w dzielnicy Mokotów przy ul. Krasickiego i Tynieckiej w Warszawie. Spółka sprzedaje na wolnym rynku lokale wraz z miejscami postojowymi. Prowadzona inwestycja z uwagi na użycie materiałów najwyższej jakości charakteryzuje się wysokim standardem, ponadto lokale są funkcjonalnie zaprojektowane z uwzględnieniem najbardziej poszukiwanych na rynku struktur. Planowana powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wyniesie łącznie około 1900 m². Generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka działająca pod firmą APM Budownictwo Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, która jest częścią austriackiego konsorcjum budowlanego APM – Holding GmbH, posiadającego ponad 20 letnie doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich w Europie Środkowej i Południowo – Wschodniej.

Finansowanie inwestycji i sytuacja finansowa Spółki

W kwietniu 2015 r. Spółka wyemitowała obligacje serii A, łączna wartość nominalna obligacji to 10.000.000,00 zł. Następnie w styczniu 2016 r. spółka wyemitowała obligacje serii B, łączna wartość nominalna obligacji to 10.000.000,00 zł. Obligacje serii A i B zostały wprowadzone do obrotu na ASO Catalyst prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie. Spółka wykupiła w terminie obligacje serii A. Zobowiązania wynikające z emisji obligacji serii B (w szczególności związane z zapłatą oprocentowania) są przez Spółkę regulowane na bieżąco. Sytuacja finansowa Spółki jest dobra, szczegółowe dane finansowe zawarte są w sprawozdaniu finansowym Spółki, przygotowanym za okres od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.06.2018 r., które sporządzone zostało zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330. (dalej: Ustawa). Spółka stosuje przepisy Ustawy, Krajowe Standardy Rachunkowości, a w przypadku braku odpowiedniego Standardu Krajowego, Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

Najważniejsze zdarzenia w okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 30.06.2018 r.

Działania Spółki w pierwszej połowie 2018 r., skupiły się na kontynuacji prowadzonej inwestycji deweloperskiej. Spółka z uwagi na niezależne i obiektywne przyczyny podejmuje czynności mające na celu aktualizację planowanego harmonogramu prowadzonej inwestycji deweloperskiej, w sposób pozwalający na zakończenie w całości inwestycji tj. dwóch budynków, przed datą wykupu wyemitowanych obligacji serii B tj. 29 stycznia 2019 r.

Ryzyka i zagrożenia

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

VI. Oświadczenie Zarządu

Zarząd spółki Florsen Sp. z o.o. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy, przedstawione sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. oraz dane porównywalne, sporządzone są zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową spółki oraz wynik finansowy.

Zarząd oświadcza, że półroczne sprawozdanie z działalności za okres do 30.06.2018 r. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze sprawozdanie zawiera 29 kolejno ponumerowanych stron.

Warszawa, wrzesień 2018 roku.

Zarząd Florsen Sp. z o.o.

Emanuel Grykin

Prezes Zarządu

(podpis na oryginale dokumentu)