

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**- Raport roczny -
spółki**

**Florsen Sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie
sporządzone na dzień 31.12.2018r.
zawierające:**

	strona
I. Pismo Zarządu	2
II. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego	3
III. Wybrane dane finansowe	9
IV. Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2018 r. zawierające:	
A. BILANS	11
B. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	13
C. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	14
D. RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH	15
E. INFORMACJĘ DODATKOWĄ	16
V. Oświadczenie Zarządu	26
Dodatkowe elementy Raportu rocznego stanowią:	
<i>Sprawozdanie z działalności w 2018 r.</i>	
<i>Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 01.01.2018 do 31.12.2018</i>	

Warszawa, kwiecień 2019 r.

I. Pismo Zarządu

Szanowni Państwo,

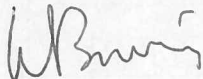
W imieniu Florsen sp. z o.o. przekazujemy raport roczny opisujący najważniejsze dla spółki wydarzenia w 2018 r., a także przedstawiający osiągnięte wyniki finansowe.

Rok 2018 był dla nas okresem licznych wyzwań dotyczących realizacji inwestycji i jej finansowania, które mimo trudności udało się wykonać.

Spółka w terminie wykupiła obligacje serii A, o łącznej wartości 10.000.000,00 zł, dokonała również emisji obligacji serii C, o łącznej wartości 5.000.000,00 zł. Pozyskane z emisji obligacji serii C środki finansowe pozwolą Spółce zakończyć realizowaną inwestycje deweloperską.

W bieżącym roku Spółka planuje zakończyć budowę i uzyskać niezbędne pozwolenia administracyjno-prawne umożliwiające użytkowanie wybudowanych apartamentów. Spółka skoncentruje działania na maksymalizacji dochodów generowanych przez sprzedaż apartamentów, jak również zmniejszy koszty operacyjne.

Zarząd jest przekonany, że realizacja powyższych założeń przełoży się bezpośrednio na osiągnięcie przez Spółkę dobrych wyników finansowych oraz korzystne postrzeganie Spółki wśród inwestorów.



Witold Breś
Prezes Zarządu

II. 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:

Witold Breś – Prezes Zarządu

2. CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

3. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

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

Sprawozdanie zawiera dane porównawcze za okres 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku.

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 23.04.2019 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników 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).

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,

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

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

7.5 *Nieruchomości*

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

7.6 *Rzeczowe składniki aktywów obrotowych*

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

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

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

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

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

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

7.7. *Rozrachunki*

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

7.8 *Aktywa finansowe*

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

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

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

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

- *jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych.*

7.9 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

7.10 Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

7.11 Kapitał (fundusz) podstawowy

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

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

7.12 Rezerwy

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

7.13 Odroczonego podatek dochodowy

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

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

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

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

7.14 Trwała utrata wartości aktywów

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

7.15 Przychody i zyski

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

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

7.16 Koszty i straty

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

7.17 Rachunek Zysków i Strat

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

7.18 Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych jest sporządzany metodą pośrednią.

7.19 Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

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

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

7.20 Stosowanie zasady istotności

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

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

8. POZOSTAŁE INFORMACJE

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

Zastosowano te same zasady rachunkowości co w ostatnim rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

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.

III. Wybrane dane finansowe

Rachunek Zysków i Strat (wariant porównawczy)	Za okres 01.01.- 31.12.2018 r.	Za okres 01.01.- 31.12.2018r.	Za okres 01.01.- 31.12.2017 r.	Za okres 01.01.- 31.12.2017r.
WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN	w EUR */	w PLN	w EUR */
Przychody ze sprzedaży	5 239 942,35	1 228 044,33	3 311 792,22	780 218,21
w tym:zmiana stanu produktów	5 239 942,35	1 228 044,33	3 311 792,22	780 218,21
Zysk (strata) ze sprzedaży	(208 832,66)	(48 942,48)	(189 941,64)	(44 747,95)
Przychody finansowe, w tym:	24 023,36	5 630,17	53 428,21	12 587,04
zysk ze zbycia i aktualizacja wartości inwestycji w inne papiery wartościowe	24 023,36	5 630,17	53 428,21	12 587,04
Zysk (strata) brutto	(226 216,37)	(53 016,56)	(382 366,53)	(90 080,93)
Zysk (strata) netto	(226 216,37)	(53 016,56)	(382 366,53)	(90 080,93)

Bilans	Na dzień 31.12.2018 r.	Na dzień 31.12.2018 r.	Na dzień 31.12.2017 r.	Na dzień 31.12.2017 r.
WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN	w EUR**/	w PLN	w EUR**/
Aktywa trwałe	0,00	0,00	4 162,86	998,07
Aktywa obrotowe	31 502 199,24	7 326 092,85	25 189 434,36	6 039 328,29
Zapasy	25 709 071,52	5 978 853,84	20 316 172,29	4 870 932,48
Należności krótkoterminowe	1 002 837,41	233 218,00	849 905,89	203 770,38
Inwestycje :	0,00	0,00	3 586 383,13	859 858,34
inwestycje w inne papiery wartościowe (jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych)	0,00	0,00	3 586 383,13	844 908,50
Środki pieniężne	3 804 482,62	884 763,40	349 017,74	83 679,24
w tym środki pieniężne w drodze:	-	-	-	-
Kapitał własny	(1 999 843,11)	(465 079,79)	(1 773 626,74)	(425 238,38)
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	33 502 042,35	7 791 172,64	26 967 223,96	6 465 564,74
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	21 650 191,78	5 034 928,32	26 370 191,78	6 322 422,45
zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	3 488 372,09	20 000 000,00	4 795 128,15
Zobowiązania krótkoterminowe	5 966 017,08	1 387 445,83	597 032,18	143 142,29

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2018 r.

Rachunek przepływów pieniężnych	Za okres 01.01.- 31.12.2018 r.	Za okres 01.01.- 31.12.2018 r.	Za okres 01.01.- 31.12.2017 r.	Za okres 01.01.- 31.12.2017 r.
WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN	w EUR */	w PLN	w EUR */
<i>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</i>	5 612 058,39	1 315 254,26	(3 605 477,69)	(849 406,95)
<i>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</i>	3 610 406,49	846 142,75	4 734 105,36	1 115 297,99
<i>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</i>	(5 767 000,00)	(1 351 566,71)	(1 399 800,00)	(329 775,96)
<i>Przepływy pieniężne netto razem</i>	(271 172,33)	(63 552,54)	(271 172,33)	(63 884,92)

Objaśnienia do Wybrane dane finansowe

Przeliczenie kursu	Zastosowanie	Na dzień 31.12.2018 r.	Zastosowanie	Na dzień 31.12.2017r.
		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>	4,2669	<i>Rachunek Zysków i Strat Rachunek przepływów pieniężnych</i>	4,2447
<i>**/ Średni kurs ogłoszony przez NBP obowiązujący na dany dzień bilansowy</i>	<i>Bilans</i>	4,3000	<i>Bilans</i>	4,1709

IV. Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2018 r.

Bilans

Aktywa

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	0,00	4 162,86
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	4 162,86
1	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	4 162,86
B	AKTYWA OBROTOWE	31 502 199,24	25 189 434,36
I	Zapasy	25 709 071,52	20 316 172,29
1	Półprodukty i produkty w toku	24 529 071,52	19 136 172,29
2	Zaliczki na dostawy i usługi	1 180 000,00	1 180 000,00
II	Należności krótkoterminowe	1 002 837,41	849 905,89
1	Należności od pozostałych jednostek	1 002 837,41	849 905,89
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	900 201,37	783 892,75
	- do 12 miesięcy	900 201,37	783 892,75
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	102 636,04	66 013,14
c	inne	0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 804 482,62	3 935 400,87
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 804 482,62	3 935 400,87
a	w pozostałych jednostkach	0,00	3 586 383,13
	- inne papiery wartościowe	0,00	3 586 383,13
b	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 804 482,62	349 017,74
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 804 482,62	349 017,74
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	985 807,69	87 955,31
C.	NALEŻNE WPLĄTY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00	0,00
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		31 502 199,24	25 193 597,22

Bilans**Pasywa**

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2018r.	Stan na 31.12.2017r.
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	(1 999 843,11)	(1 773 626,74)
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) netto	(226 216,37)	(382 366,53)
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	33 502 042,35	26 967 223,96
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	21 650 191,78	26 370 191,78
1	Wobec pozostałych jednostek	21 650 191,78	26 370 191,78
a	kredyty i pożyczki	6 650 191,78	6 370 191,78
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	20 000 000,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	5 966 017,08	597 032,18
1	Wobec pozostałych jednostek	5 966 017,08	597 032,18
a	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	233 972,60
b	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	2 682 744,72	288 695,30
	- do 12 miesięcy	2 352 184,30	106 392,45
	- powyżej 12 miesięcy	330 560,42	182 302,85
c	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9 680,66	3 948,91
d	z tytułu wynagrodzeń	2 500,31	2 761,93
e	inne	3 271 091,39	67 653,44
IV	Rozliczenia międzyokresowe	5 885 833,49	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	5 885 833,49	0,00
PASYWA RAZEM		31 502 199,24	25 193 597,22

Rachunek Zysków i Strat - wersja porównawcza

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01. - 31.12.2018 r.	Za okres 01.01. - 31.12.2017 r.
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	5 239 942,35	3 311 792,22
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	5 239 942,35	3 311 792,22
B	Koszty działalności operacyjnej	5 448 775,01	3 501 733,86
I	Zużycie materiałów i energii	6 840,78	1 946,56
II	Usługi obce	5 380 262,24	3 435 233,13
III	Podatki i opłaty	3 371,56	2 385,00
IV	Wynagrodzenia	45 420,00	45 420,00
V	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	9 208,43	9 258,36
VI	Pozostałe koszty rodzajowe	3 672,00	7 490,81
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	(208 832,66)	(189 941,64)
D	Pozostałe przychody operacyjne	95 373,99	113 937,62
I	Inne przychody operacyjne	95 373,99	113 937,62
E	Pozostałe koszty operacyjne	97 486,47	114 559,25
I	Inne koszty operacyjne	97 486,47	114 559,25
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	(210 945,14)	(190 563,27)
G	Przychody finansowe	24 023,36	53 428,21
I	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	24 023,36	13 649,42
II	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	39 778,79
H	Koszty finansowe	39 294,59	245 231,47
I	Odsetki	39 294,59	245 231,47
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	(226 216,37)	(382 366,53)
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)	(226 216,37)	(382 366,53)

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.12.2017 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	(1 773 626,74)	(1 554 103,21)
-	korekty błędów	0,00	162 843,00
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	(1 773 626,74)	(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 okresu	(1 778 626,74)	(1 559 103,21)
5.1.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(1 778 626,74)	(1 559 103,21)
-	korekty błędów	0,00	162 843,00
5.2.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(1 778 626,74)	(1 396 260,21)
5.3	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(1 778 626,74)	(1 396 260,21)
6	Wynik netto	(226 216,37)	(382 366,53)
a	strata netto	(226 216,37)	(382 366,53)
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	(1 999 843,11)	(1 773 626,74)
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	(1 999 843,11)	(1 773 626,74)

Rachunek przepływów pieniężnych - metoda pośrednia

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.- 31.12.2018	Za okres 01.01.- 31.12.2017
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	(226 216,37)	(382 366,53)
II	Korekty razem	5 838 274,76	(3 223 111,16)
1	Odsetki i udziały w zyskach (dywidend)	272 780,60	568 557,00
2	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(24 023,36)	(13 649,42)
3	Zmiana stanu za asów	(4 618 679,83)	(3 682 896,45)
4	Zmiana stanu należności	(152 931,52)	(30 929,16)
5	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	5 368 984,90	(92 117,34)
6	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresow ch	4 992 143,97	67 721,79
7	Inne korekty	0,00	(39 797,58)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)	5 612 058,39	(3 605 477,69)
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	3 610 406,49	4 734 105,36
1	Z akt wów finansow ch, w tym:	3 610 406,49	4 734 105,36
a)	w pozostałych jednostkach	3 610 406,49	4 734 105,36
-	zbycie aktywów finansowych	3 610 406,49	4 734 105,36
II	Wydatki	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	3 610 406,49	4 734 105,36
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy	280 000,00	0,00
1	Kredyty i pożyczki	280 000,00	0,00
II	Wydatki	(6 047 000,00)	(1 399 800,00)
1	Wykup dłużnych papierów wartościowych	(5 000 000,00)	0,00
2	Odsetki	(1 047 000,00)	(1 399 800,00)
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(5 767 000,00)	(1 399 800,00)
D	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)	3 455 464,88	(271 172,33)
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	3 455 464,88	(271 172,33)
-	zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu	349 017,74	620 190,07
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	3 804 482,62	349 017,74

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

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.

Nie dotyczy

Nota 4. Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów niefinansowych.

Nie dotyczy.

Nota 5. Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych.

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
		papiery wartościowe - jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych	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
Zwiększenia	ilość	0,00	0,00
	wartość	0,00	0,00
Zmniejszenia	ilość	26 605,84	26 605,84
	wartość	3 586 383,13	3 586 383,13
stan na koniec okresu sprawozdawczego	ilość	0,00	0,00
	wartość	0,00	0,00

Nota 10. Odpisy aktualizujące wartość należności.

W prezentowanym okresie nie dokonano żadnych odpisów aktualizujących należności.

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	100
RAZEM	100	5 000	100

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.

Strata zostanie pokryta z zysków przyszłych okresów.

Nota 17. Rezerwy na koszty i zobowiązania.

Nie dotyczy.

Nota 18. Odroczone podatki dochodowe.

Nie dotyczy.

Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2018 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			
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	
	Stan na:						
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	5 635 456,66	414 729,33	21 980 752,20	26 552 494,63	27 616 208,86	26 967 223,96	
- z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00	6 650 191,78	6 370 191,78	6 650 191,78	6 370 191,78	
- z tytułu emisji papierów wartościowych	0,00	233 972,60	15 000 000,00	20 000 000,00	15 000 000,00	20 233 972,60	
- inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- z tytułu dostaw i usług	2 352 184,30	106 392,45	330 560,42	182 302,85	2 682 744,72	288 695,30	
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	9 680,66	3 948,91	0,00	0,00	9 680,66	3 948,91	
- z tytułu wynagrodzeń	2 500,31	2 761,93	0,00	0,00	2 500,31	2 761,93	
- inne	3 271 091,39	67 653,44	0,00	0,00	3 271 091,39	67 653,44	
Razem	5 635 456,66	414 729,33	21 980 752,20	26 552 494,63	27 616 208,86	26 967 223,96	

Nota 20. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku.

Na dzień 31.12.2018 r. 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 29.01.2020 r.
2. zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii C o wartości nominalnej 5.000.000 zł, - termin wykupu 29.01.2020 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	968 346,42	74 656,90	985 807,69
- długoterminowe	4 162,86	0,00	4 162,86	0,00
- krótkoterminowe	87 955,31	968 346,42	70 494,04	985 807,69
Razem	92 118,17	968 346,42	74 656,90	985 807,69

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

Nota 22. Rozliczenia międzyokresowe przychodów (wykaz istotnych pozycji).

Wyszczególnienie	Stan na początek okresu sprawozdawczego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec okresu sprawozdawczego
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	0,00	5 885 833,49	0,00	5 885 833,49
- krótkoterminowe	0,00	5 885 833,49	0,00	5 885 833,49
Razem	0,00	5 885 833,49	0,00	5 885 833,49

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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 zabezpieczonych na jej majątku.

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.

Nie dotyczy.

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 wariantcie 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. - 31.12.2018 r.
Zysk / Strata brutto	(226 216,37)
Koszty operacyjne nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	6 904,22
Koszty finansowe nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	303,47
Koszty przejściowe_ koszty in plus	(46 671,60)
Koszty przejściowe_ koszty in minus	29 824,73
Inne koszty nie stanowiące kosztów podatkowych	35 487,50
Przychody przejściowe_ przychód in plus	27 301,49
Inne przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	(479,79)
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(173 546,35)
Zysk/strata podatkowa, w tym:	(173 546,35)
- zysk/strata z zysków kapitałowych	(1 239,77)
- zysk/strata z innych źródeł przychodu	(172 306,58)

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.

Nie dotyczy.

Nota 38. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe (w tym nakłady na ochronę środowiska) oraz na aktywa obrotowe

Spółka poniosła nakłady na aktywa obrotowe. Dotyczą one projektu budowy budynku mieszkalnego przy ul. Krasickiego w Warszawie. Na dzień 31.12.2018 r. wynoszą one 24.529.071,52 zł, zaliczka na poczet realizacji robót budowlanych - 1 180 000 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.

Wszystkie środki pieniężne stanowią środki na rachunku bankowym spółki.

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:
zmiana stanu zapasów	(5 392 899,23)	(4 618 679,83)	774 219,40	<i>odsetki od obligacji aktywowane w zapasach</i>
			0,00	<i>odsetki od pożyczek aktywowane w zapasach</i>
zmiana - inne aktywa finansowe	3 586 383,13	3 610 406,49	(24 023,36)	<i>zysk na transakcji wykupu J.U.</i>
			0,00	<i>aktualizacja wyceny J.U.</i>
odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	272 780,60	0,00	<i>korekta wyniku finansowego</i>
			272 780,60	<i>zapłacone odsetki od obligacji w wyniku finansowym</i>
odsetki od obligacji	0,00	(1 047 000,00)	(774 219,40)	<i>zapłacone odsetki od obligacji w zapasach</i>
			(272 780,60)	<i>zapłacone odsetki od obligacji w wyniku finansowym</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 – należne 3.500,00 zł. netto

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 powiązanymi 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 52a). Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

Nie dotyczy.

Nota 53. Podstawy prawne odstępiania 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 31.12.2018 r. Nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności w roku 2019 i latach następnych.

Zgodnie z Art. 233. § 1 kodeksu spółek handlowych, jeżeli bilans sporządzony przez Zarząd wykaże stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego, Zarząd jest obowiązany, niezwłocznie zwołać Zgromadzenie Wspólników w celu powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia spółki. Zarząd Spółki podjął odpowiednie działania zgodne z Art. 233. § 1 kodeksu spółek handlowych. W dniu 23.04.2019 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o dalszym istnieniu Spółki.

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 2018 roku.

V. 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 31.12.2018 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 roczne sprawozdanie z działalności za rok 2018 zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd spółki Florsen Sp. z o.o. oświadcza, że pani Małgorzata Stępień, biegły rewident uprawniony do badania sprawozdania finansowego, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz, że podmiot ten spełniał warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym, rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Niniejsze sprawozdanie zawiera 26 kolejno ponumerowanych stron.

Warszawa, kwiecień 2019

Zarząd Florsen Sp. z o.o.

Witold Breś

Prezes Zarządu

