

# **SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**- Raport półroczny -  
spółki**

**POZNAŃSKA 37 SPV Sp. z o.o.  
z siedzibą w Warszawie**

**sporządzone na dzień 30.06.2016 r.**

**zawierające:**

	strona
I. Informacje ogólne	2
II. Wybrane dane finansowe	8
III. Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2016 r.:	
A. BILANS	10
B. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	12
C. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	13
D. RACHUNEK PRZEPEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	14
E. INFORMACJA DODATKOWA	15
IV. Jednostki wchodzące w skład grupy kapitałowej Spółki na ostatni dzień okresu objętego sprawozdaniem	25
V. Sprawozdanie Zarządu z działalności	25
VI. Oświadczenie Zarządu	27

Warszawa, wrzesień 2016 r.

## **I. Informacje ogólne**

### **1. NAZWA, SIEDZIBA, ORGAN REJESTROWY, PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI.**

Poznańska 37 SPV Sp. z o.o. (dalej - Spółka) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 14.10.2013 roku pod firmą NATOX Sp. z o.o. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000487729.

W dniu 18 grudnia 2013 roku Spółka zmieniła nazwę z NATOX Sp. z o.o. na Poznańska 37 SPV Sp. z o.o. Pod nową nazwą Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 14.01.2014 r.

Spółka posiada numer identyfikacyjny REGON 146916830.

Siedziba Spółki mieści się na ul. Rozbrat 44a, w Warszawie.

Przeważającym rodzajem działalności Spółki jest: *Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.*

Obecny skład zarządu:

Emanuel Grykin – Prezes Zarządu

### **2. CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

### **3. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM**

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

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

### **4. JEDNOSTKI WEWNĘTRZNE**

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

### **5. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności. W dniu 30.03.2016 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, działając na podstawie art. 240 w zw. z art. 233 § 1 Kodeksu spółek handlowych, podjęło uchwałę o dalszym istnieniu spółki.

### **6. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH**

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

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

**7.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego**

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

**7.2 Wartości niematerialne i prawne**

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

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

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

**7.3 Środki trwałe**

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

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

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

**7.4 Środki trwałe w budowie**

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

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

---

Poznańska 37 SPV 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 Odroczony podatek dochodowy

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

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

Spółka nie tworzy aktywa/rezerwy na odroczonego 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 o nieistotne, jeżeli wszystkie nieistotne pozycje o podobnym charakterze łącznie uznaje się za istotne.

### 8. POZOSTAŁE INFORMACJE

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

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

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

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

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

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

## II. Wybrane dane finansowe

Rachunek Zysków i Strat ( wariant porównawczy)	Za okres do 30.06.2016 r.	Za okres do 30.06.2016 r.	Za okres do 30.06.2015 r.	Za okres do 30.06.2015 r.
WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN	w EUR */	w PLN	w EUR */
Przychody ze sprzedaży	2 439,03	556,79	36 105,95	8 733,69
w tym: zmiana stanu produktów	0,00	0,00	30 530,00	7 384,92
Zysk (strata) ze sprzedaży	(82 833,96)	(18 909,63)	(113 767,07)	(27 519,19)
Przychody finansowe, w tym:	49 885,60	11 388,06	20 933,39	5 063,59
zysk ze zbycia i aktualizacja wartości inwestycji w inne papiery wartościowe	49 885,60	11 388,06	20 933,39	5 063,59
Zysk (strata) brutto	(165 915,98)	(37 875,89)	(683 774,58)	(165 398,66)
Zysk (strata) netto	(165 915,98)	(37 875,89)	(683 774,58)	(165 398,66)

Bilans	Na dzień 30.06.2016 r.	Na dzień 30.06.2016 r.	Na dzień 30.06.2015 r.	Na dzień 30.06.2015 r.
WYBRANE DANE FINANSOWE	w PLN	w EUR**/	w PLN	w EUR**/
Aktywa trwałe	48 734 754,91	11 012 259,61	48 943 890,83	11 668 865,83
Aktywa obrotowe	2 237 678,91	505 633,02	2 844 735,90	678 222,37
Nakłady na środki trwałe w budowie	48 712 154,91	11 007 152,84	35 634 453,94	8 495 721,42
Należności krótkoterminowe	417 015,49	94 230,14	1 061 184,62	253 000,34
Inwestycje :	1 534 067,84	346 642,83	14 098 638,08	3 361 300,32
inwestycje w inne papiery wartościowe (jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych)	786 443,40	177 707,24	12 836 572,53	3 060 407,34
Środki pieniężne	747 624,44	168 935,59	1 262 065,55	300 892,99
Kapitał własny	(2 126 583,74)	(480 529,60)	(1 512 853,58)	(360 684,15)
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	53 099 017,56	11 998 422,23	52 131 900,16	12 428 929,09
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	0,00	0,00	52 131 900,16	12 428 929,09
zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	50 000 000,00	11 920 656,11
Zobowiązania krótkoterminowe	53 099 017,56	11 998 422,23	1 169 580,15	278 843,26
zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	50 000 000,00	11 298 158,40	0,00	0,00



## Objaśnienia do Wybrane dane finansowe

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

## III. Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2016r.

## Bilans

## Aktywa

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2016 r.	Stan na 30.06.2015 r.
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>48 734 754,91</b>	<b>48 943 890,83</b>
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>48 712 154,91</b>	<b>35 634 453,94</b>
1	Środki trwałe w budowie	48 712 154,91	35 634 453,94
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>22 600,00</b>	<b>12 859 172,53</b>
1	Długoterminowe aktywa finansowe	22 600,00	12 859 172,53
a	w jednostkach powiązanych	22 600,00	22 600,00
	- udziały lub akcje	22 600,00	22 600,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	12 836 572,53
	- inne długoterminowe aktywa finansowe */	0,00	12 836 572,53
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>450 264,36</b>
1	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	450 264,36
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>2 237 678,91</b>	<b>2 844 735,90</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>417 015,49</b>	<b>1 061 184,62</b>
1	Należności od pozostałych jednostek	417 015,49	1 061 184,62
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	240 169,49	151 414,62
	- do 12 miesięcy	240 169,49	151 414,62
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	176 648,00	909 770,00
c	inne	198,00	0,00
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>1 534 067,84</b>	<b>1 262 065,55</b>
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 534 067,84	1 262 065,55
b	w pozostałych jednostkach	786 443,40	0,00
	- inne papiery wartościowe	786 443,40	0,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	747 624,44	1 262 065,55
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	747 624,44	1 262 065,55
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>286 595,58</b>	<b>521 485,73</b>
<b>C.</b>	<b>NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>50 972 433,82</b>	<b>51 788 626,73</b>

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

**Bilans***Pasywa*

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2016r.	Stan na 30.06.2015r.
<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>(2 126 583,74)</b>	<b>(1 512 853,58)</b>
<b>I</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>5 000,00</b>	<b>5 000,00</b>
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>(1 965 667,76)</b>	<b>(834 079,00)</b>
<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto za bieżący okres sprawozdawczy</b>	<b>(165 915,98)</b>	<b>(683 774,58)</b>
<b>VII</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>53 099 017,56</b>	<b>53 301 480,31</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe */</b>	<b>0,00</b>	<b>52 131 900,16</b>
1	Wobec pozostałych jednostek	0,00	52 131 900,16
a	kredyty i pożyczki	0,00	2 131 900,16
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	50 000 000,00
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>53 099 017,56</b>	<b>1 169 580,15</b>
1	Wobec pozostałych jednostek	53 099 017,56	1 169 580,15
a	kredyty i pożyczki	2 285 999,95	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	50 000 000,00	0,00
c	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	803 740,45	1 104 885,68
	- do 12 miesięcy	376 489,89	972 195,08
	- powyżej 12 miesięcy	427 250,56	132 690,60
d	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	433,56	3 530,16
e	z tytułu wynagrodzeń	373,77	5 372,77
f	inne	8 469,83	55 791,54
<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>50 972 433,82</b>	<b>51 788 626,73</b>

\*/ dokonano reklasyfikacji „zobowiązań długoterminowych” z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz kredytów i pożyczek na „zobowiązania krótkoterminowe” ze względu na termin ich realizacji w okresie krótszym niż 12 m-cy od daty sprawozdawczej.

**B. Rachunek Zysków i Strat – wersja porównawcza**

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01. - 30.06.2016 r.	Za okres 01.01. - 30.06.2015 r.
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>2 439,03</b>	<b>36 105,95</b>
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 439,03	5 575,95
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	30 530,00
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>85 272,99</b>	<b>149 873,02</b>
I	Zużycie materiałów i energii	32,90	4 238,67
II	Usługi obce	25 139,34	96 420,56
III	Podatki i opłaty, w tym:	7 392,51	8 314,01
IV	Wynagrodzenia	48 259,00	39 438,00
V	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	544,80	546,10
VI	Pozostałe koszty rodzajowe	3 904,44	915,68
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>(82 833,96)</b>	<b>(113 767,07)</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>240 000,42</b>	<b>39 450,70</b>
I	Inne przychody operacyjne	240 000,42	39 450,70
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>238 137,14</b>	<b>11 574,97</b>
I	Inne koszty operacyjne	238 137,14	11 574,97
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>(80 970,68)</b>	<b>(85 891,34)</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>49 885,60</b>	<b>20 933,39</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	34 080,92	20 933,39
II	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	15 804,68	0,00
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>134 830,90</b>	<b>618 816,63</b>
I	Odsetki	134 830,90	590 081,97
II	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	28 734,66
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>(165 915,98)</b>	<b>(683 774,58)</b>
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>(165 915,98)</b>	<b>(683 774,58)</b>

**C. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym**

Lp.	Tytuł	Stan na 30.06.2016 r.	Stan na 30.06.2015 r.
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>(1 960 667,76)</b>	<b>(829 079,00)</b>
<b>I.a.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>(1 960 667,76)</b>	<b>(829 079,00)</b>
<b>1</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>5 000,00</b>	<b>5 000,00</b>
1.1	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	5 000,00	5 000,00
<b>2</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4</b>	<b>Pozostałe kapitały (fundusze ) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>(1 965 667,76)</b>	<b>(834 079,00)</b>
5.1	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(1 965 667,76)	(834 079,00)
5.2	Strata z lat ubiegłych na koniec I półrocza roku poprzedniego	(1 517 853,58)	(834 079,00)
5.3	Zysk (strata) za II półrocze roku poprzedniego	(447 814,18)	0,00
<b>5.4</b>	<b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>(1 965 667,76)</b>	<b>0,00</b>
<b>6</b>	<b>Wynik netto</b>	<b>(165 915,98)</b>	<b>(683 774,58)</b>
a	zysk netto	0,00	0,00
b	strata netto	(165 915,98)	(683 774,58)
<b>II</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>(2 126 583,74)</b>	<b>(1 512 853,58)</b>
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>(2 126 583,74)</b>	<b>(1 512 853,58)</b>

**D. Rachunek przepływów pieniężnych - metoda pośrednia**

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.- 30.06.2016	Za okres 01.01. - 30.06.2015
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(165 915,98)</b>	<b>(683 774,58)</b>
<b>II</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>1 519 884,49</b>	<b>1 168 333,19</b>
1	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	133 133,70	589 923,87
2	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(49 885,60)	7 811,27
3	Zmiana stanu należności	1 129 331,73	(380 655,92)
4	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	61 422,08	899 289,77
5	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	245 882,58	51 964,20
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)</b>	<b>1 353 968,51</b>	<b>484 558,61</b>
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>	<b>3 182 421,34</b>	<b>3 541 086,01</b>
1	Z aktywów finansowych, w tym:	3 182 421,34	3 541 086,01
a)	w pozostałych jednostkach	3 182 421,34	3 541 086,01
-	zbycie aktywów finansowych	3 182 421,34	3 541 086,01
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>	<b>(2 636 660,45)</b>	<b>(2 319 859,81)</b>
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 636 660,45)	(2 314 859,81)
2	Na aktywa finansowe	0,00	(5 000,00)
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	(5 000,00)
	nabycie udziałów	0,00	(5 000,00)
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>545 760,89</b>	<b>1 221 226,20</b>
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I</b>	<b>Wpływy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II</b>	<b>Wydatki</b>	<b>(1 995 000,00)</b>	<b>(1 984 000,00)</b>
1	Odsetki	(1 995 000,00)	(1 984 000,00)
<b>III</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>(1 995 000,00)</b>	<b>(1 984 000,00)</b>
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)</b>	<b>(95 270,60)</b>	<b>(278 215,19)</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(95 270,60)</b>	<b>(278 215,19)</b>
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu (I półrocza)</b>	<b>842 895,04</b>	<b>1 540 280,74</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:</b>	<b>747 624,44</b>	<b>1 262 065,55</b>

**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 30.03.2016 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, działając na podstawie art. 240 w zw. z art. 233 § 1 Kodeksu spółek handlowych, podjęło uchwałę o dalszym istnieniu spółki.

**2. Połączenie spółek handlowych**

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

**1. Informacje i objaśnienia do bilansu**

**Nota 1.** Zmiana wartości początkowej i umorzenia środków trwałych.

Nie dotyczy.

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

Wartość początkowa (brutto) - stan na początek okresu sprawozdawczego	Zwiększenie wartości początkowej	Ogółem zwiększenie wartości początkowej	Ogółem zmniejszenie wartości początkowej	Wartość początkowa - stan na koniec okresu sprawozdawczego
	<i>poniesione nakłady</i>			
44 136 788,21	4 575 366,70	4 575 366,70	0,00	48 712 154,91

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

Nie dotyczy.

**Nota 3.** Zmiana wartości inwestycji długoterminowych

Nie dotyczy. Na dzień 31.12.2015 r. dokonano reklasyfikacji pozycji - inne długoterminowe aktywa finansowe na - inne papiery wartościowe, krótkoterminowe - ze względu na przeznaczenie do odsprzedaży w okresie do 12 m-cy od dnia bilansowego.

**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.

Wartość gruntów użytkowanych wieczysto dla nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Poznańskiej 37, którą stanowią działki o numerach 30 i 31 o łącznej powierzchni 975 m<sup>2</sup> - w wycenie sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę wartość gruntu wyceniona jest łącznie z wartością lokali mieszkalnych i użytkowych.

**Nota 8.** Środki trwale nieamortyzowane lub nieumarzane (ewidencjonowane pozabilansowo).

Nie dotyczy.

**Nota 9.** Papiery wartościowe lub prawa.

Wyszczególnienie		Papiery wartościowe lub prawa	
		Inne papiery wartościowe - jednostki uczestnictwa funduszy inwestycyjnych	Razem
stan na początek okresu sprawozdawczego	ilość	264 061,94	264 061,94
	wartość	3 918 979,14	3 918 979,14
Zmniejszenia	ilość	210 392,94	210 392,94
	wartość	3 182 421,34	3 182 421,34
Aktualizacja wartości		15 804,68	15 804,68
Zysk na transakcji sprzedaży		34 080,92	34 080,92
stan na koniec okresu sprawozdawczego	ilość	53 669,00	53 669,00
	wartość	<b>786 443,40</b>	<b>786 443,40</b>

**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 %)
Nicetas Limited	100	5000,00	100,00
<b>RAZEM</b>		<b>5000,00</b>	<b>100,00</b>

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

Nie dotyczy.

**Nota 14.** Zmiany w stanie kapitału z aktualizacji wyceny.

Nie dotyczy.

**Nota 15.** Propozycja podziału zysku za rok obrotowy.

Nie dotyczy.

**Nota 16.** Propozycja pokrycia straty za okres sprawozdawczy

Zarząd proponuje pokrycie straty z zysków lat następnych.

**Nota 17.** Rezerwy na koszty i zobowiązania.

Nie dotyczy.

**Nota 18.** Odroczonego podatku dochodowego.

Nie dotyczy.

Sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2016 r.

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

Wyszczególnienie	Okres wymagalności					
	do 1 roku		od 1 roku do 3 lat		Razem	
	Stan na:		Stan na:			
	30.06.2016r.	30.06.2015r.	30.06.2016r.	30.06.2015r.	30.06.2016r.	30.06.2015r.
<b>Zobowiązania wobec pozostałych jednostek</b>	53 099 017,56	1 169 580,15	0,00	52 131 900,16	53 099 017,56	53 301 480,31
- z tytułu kredytów i pożyczek	2 285 999,95	0,00	0,00	2 131 900,16	2 285 999,95	2 131 900,16
- z tytułu emisji papierów wartościowych	50 000 000,00	0,00	0,00	50 000 000,00	50 000 000,00	50 000 000,00
- z tytułu dostaw i usług, w tym:	803 740,45	1 104 885,68	0,00	0,00	803 740,45	1 104 885,68
o okresie wymagalności powyżej 12 m-cy */	427 250,56	132 690,60	0,00	0,00	427 250,56	132 690,60
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	433,56	3 530,16	0,00	0,00	433,56	3 530,16
- z tytułu wynagrodzeń	373,77	5 372,77	0,00	0,00	373,77	5 372,77
- inne	8 469,83	55 791,54	0,00	0,00	8 469,83	55 791,54
<b>Razem</b>	<b>53 099 017,56</b>	<b>1 169 580,15</b>	<b>0,00</b>	<b>52 131 900,16</b>	<b>53 099 017,56</b>	<b>53 301 480,31</b>

\*/ zobowiązania z tyt. dostaw i usług o okresie wymagalności powyżej 12 miesięcy stanowią zatrzymane kaucje gwarancyjne

**Nota 20.** Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku.

Na dzień bilansowy Spółka posiadała następujące zobowiązania zabezpieczone na jej majątku:

1. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji serii A na kwotę 15.600.000,00 zł. oraz obligacji serii B na kwotę 34.400.000,00 zł.

Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych papierów wartościowych:

<u>Emisja obligacji</u>	<u>Wartość nominalna PLN</u>	<u>Termin wykupu</u>
Seria A	15.600.000,00	31.01.2017 r.
Seria B	34.400.000,00	31.01.2017 r.

Zabezpieczenia stanowiły: hipoteka na nieruchomościach, zastaw na przedsiębiorstwie, zastaw na udziałach.

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

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Stan na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>Zwiększenia</b>	<b>Zmniejszenia</b>	<b>Stan na koniec okresu sprawozdawczego</b>
<b>Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:</b>				
	532 478,16	0,00	245 882,58	286 595,58
- długoterminowe	41 030,64		41 030,64	0,00
- krótkoterminowe	491 447,52	0,00	204 851,94	286 595,58
<b>Razem</b>	<b>532 478,16</b>	<b>0,00</b>	<b>245 882,58</b>	<b>286 595,58</b>

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

Nie dotyczy.

**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, 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 30.06.2016r.	stan na 30.06.2015r.
usługi	2 439,03	5 575,95
<b>Razem</b>	<b>2 439,03</b>	<b>5 575,95</b>

**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

W prezentowanym okresie nie wystąpiły zaliczki na podatek dochodowy CIT. Strata podatkowa wyniosła 106 503,63 zł.

**Nota 36.** Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Poniesione nakłady na środki trwałe w budowie dotyczą projektu rewitalizacji kamienicy przy ul. Poznańskiej 37 w Warszawie z przeznaczeniem na działalność własną lub inną. Poniesione nakłady na dzień 30.06.2016 r. wynoszą 48.712.154,91 zł.

Nakłady planowane do poniesienia w 2016 roku wynoszą – 12.000.000 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.

Rodzaj środków pieniężnych	Stan na koniec I półrocza 2016 r.	Stan na początek I półrocza 2016 r.	Stan na koniec I półrocza 2015 r.	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	747 624,44	842 895,04	1 540 280,74	(95 270,60)	0,00
Inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	747 624,44	842 895,04	1 540 280,74	(95 270,60)	0,00

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

Nie dotyczy.

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

Pozycja w rachunku przepływów pieniężnych	Zmiany bilansowe	Zmiany wykazane	Korekty o:	Opis korekt:
Wpływy: otrzymane kredyty i pożyczki	76 839,95	0,00	(76 839,95)	<i>naliczone, niezapłacone odsetki od pożyczek otrzymanych</i>
Wydatki: odsetki od obligacji	0,00	(1 995 000,00)	(1 938 706,25)	<i>odsetki aktywowane w nakładach</i>
			(56 293,75)	<i>odsetki w wyniku finansowym</i>
Korekty: Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	(49 885,60)	(34 080,92)	<i>zysk na transakcji wykupu aktywów finansowych</i>
			(15 804,68)	<i>aktualizacja wyceny aktywów finansowych</i>
Korekty: zmian stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów	52 347 422,03	61 422,08	(52 209 160,00)	<i>reklasyfikacja ze zobowiązań długoterminowych na krótkoterminowe</i>
Wydatki: nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4 575 366,70)	(2 636 660,45)	1 938 706,25	<i>odsetki aktywowane w nakładach</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 2016 r., w związku z brakiem takiego wymogu, nie zostało poddane badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta

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

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

Nie dotyczy.

**Nota 49.** Skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości.

Nie dotyczy.

**Nota 50.** Dane liczbowe zapewniające porównywalność danych.

Nie dotyczy.

## **7. Transakcje z jednostkami powiązаныmi i zagadnienia dotyczące konsolidacji**

**Nota 51.** Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji.

Nie dotyczy.

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

Spółka posiada udziały w kapitale następujących podmiotów:

- Krasickiego SPV Sp. z o.o.
- Żabi Kruk SPV Sp. z o.o
- Florsen Sp. z o.

**Nota 52 a).** Informacje o transakcjach z jednostkami powiązаныmi.

Nie dotyczy.

**Nota 53.** Podstawy prawne odstępiania od konsolidacji.

Art. 57 ust 2 Ustawy o rachunkowości (w związku z zapisami dokumentu *Warunki Emisji Obligacji*)

## 8. Połączenia spółek

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

## 9. Kontynuacja działalności

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

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

## 10. Inne informacje

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

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



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

Spółka posiada udziały w kapitale następujących podmiotów: **Żabi Kruk SPV Sp. z o.o.** z siedzibą Warszawa ul. Rozbrat 44a - 90,91 % udziałów; **Krasickiego SPV Sp. z o.o.** z siedzibą Warszawa ul. Rozbrat 44a - 100% udziałów; **Florsen Sp. z o.o.** z siedzibą Warszawa ul. Rozbrat 44a - 100 % udziałów.

Spółka nie sporządza sprawozdań skonsolidowanych. Zastosowanie ma art. 57 ust 2 ustawy rachunkowości ( w związku z zapisami dokumentu *Warunki Emisji Obligacji*).

#### **V. Sprawozdanie Zarządu z działalności**

##### **Stan prawny i władze jednostki**

Spółka Poznańska 37 SPV Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej również: „Spółka”) została utworzona na podstawie Aktu Założycielskiego Spółki z dnia 14 października 2013 r., sporządzonego przez Grzegorza Rogalę notariusza w Warszawie za Rep. A nr 14114/2013, a następnie rozpoczęła działalność gospodarczą. Spółka została wpisana w dniu 27 listopada 2013 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 0000487729. W grudniu 2013 r. Spółka zmieniła nazwę z NATOX Sp. z o.o. na Poznańska 37 SPV Sp. z o.o.

REGON: 146916830

NIP: 5213658281

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

Zgodnie z wpisem do KRS podstawowym przedmiotem działalności firmy jest: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z).

Władze spółki:

Zarząd w składzie:

Emanuel Grykin – Prezes Zarządu.

Prokurenci:

Paweł Piwoński – 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:

Nicetas Limited – 100%.

### **Charakterystyka działalności Spółki**

Celem Spółki jest realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na renowacji posiadanej kamienicy, położonej w Warszawie przy ul. Poznańskiej 37. Spółka uzyskała wszystkie niezbędne decyzje i pozwolenia administracyjno-prawne pozwalające na rozpoczęcie prac zgodnie z przyjętym harmonogramem i projektem. Na Generalnego Wykonawcę inwestycji Spółka wybrała spółkę działającą 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. Obecnie Generalny Wykonawca zgodnie z zawartą umową i przyjętym harmonogramem prowadzi prace budowlane.

### **Finansowanie inwestycji i sytuacja finansowa Spółki**

W grudniu 2013 r. Spółka wyemitowała obligacje serii A (data wykupu: 31 stycznia 2017 r.), łączna wartość nominalna obligacji to 15.600.000,00 zł. Następnie w styczniu 2014 r. Spółka wyemitowała obligacje serii B (data wykupu: 31 stycznia 2017 r.), łączna wartość nominalna obligacji to 34.400.000,00 zł. Obligacje serii A i B zostały wprowadzone do obrotu na ASO Catalyst prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie. Zobowiązania wynikające z emisji obligacji (w szczególności związane z zapłatą oprocentowania) są przez Spółkę regulowane na bieżąco. Sytuacja finansowa Spółki jest dobra, szczegółowe dane finansowe zawarte są w sprawozdaniu finansowym Spółki, przygotowanym za okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 30.06.2016 r., które sporządzone zostało zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330. (dalej: „Ustawa”). Spółka stosuje przepisy Ustawy, Krajowe Standardy Rachunkowości, a w przypadku braku odpowiedniego Standardu Krajowego, Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

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

W pierwszej połowie 2016 r. Generalny Wykonawca zgodnie z przyjętym harmonogramem prowadził w kamienicy prace budowlane. Jednym z najważniejszych zdarzeń było rozpoczęcie wykopu pod kamienicą w celu budowy trzykondygnacyjnego parkingu podziemnego oraz wykonanie robót żelbetowych związanych z budową parkingu, wykonany został również montaż konstrukcji stalowej nadbudowy kamienicy.

### **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 komercyjnych, istnieje zagrożenie, iż w przypadku załamania rynku nieruchomości komercyjnych, Spółka nie osiągnie zysku albo osiągnie zyski mniejsze od planowanych.

## VI. Oświadczenie Zarządu

Zarząd spółki Poznańska 37 SPV Sp. z o.o. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy, przedstawione sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2016 r. do 30.06.2016 r. oraz dane porównywalne, sporządzone są zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową spółki oraz wynik finansowy.

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

*Niniejsze sprawozdanie zawiera 27 kolejno ponumerowanych stron.*

Warszawa, 14 września 2016 roku.

Zarząd Poznańska 37 SPV Sp. z o.o.

*Emanuel Grykin*

*Prezes Zarządu*