



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
Grupy Victoria Dom

za okres od 01.01.2017 roku do 31.12.2017 roku

WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Nazwa jednostki dominującej, adres siedziby, przedmiot działalności oraz nr w rejestrze sądowym

Nazwa: Victoria Dom S.A.
Adres: Warszawa, ul. Kąty Grodziskie 105
Przedmiot działalności:

- Realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków (41.10.Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z)
- Roboty związane z budową dróg i autostrad (42.11.Z)
- Kupno i sprzedaż na własny rachunek (68.10.Z)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z)
- Działalność rachunkowo – księgową (z wyłączeniem doradztwa podatkowego i działalności biegłych rewidentów (69.20.Z)
- Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura (82.11.Z)

Rejestr sądowy: Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
 Nr KRS 0000305793

2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte zostały skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Lp.	Nazwa (siedziba)	Przedmiot działalności	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)
1.	Victoria Dom S.A. Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105	Budowa i sprzedaż domów i mieszkań	100%	100%
2.	L Jet Sp. z o.o. (dawniej Victoria Dom Sp. z o.o.) Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105	Wynajem i dzierżawa środków transportu lotniczego	100%	100%
3.	Victoria Wohnungsbau GmbH Berlin	Budowa i sprzedaż domów i mieszkań	100%	100%

3. Czas trwania działalności jednostek powiązanych, jeżeli jest on ograniczony

Czas trwania działalności Grupy Kapitałowej nie jest ograniczony.

4. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane ze wskazaniem ich nazw (firm) i siedzib, w których jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale

Nie występują

5. Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wszystkie jednostki z Grupy objęto konsolidacją.

6. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz lat obrotowych i okresów objętych sprawozdaniami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. i okresie porównywalnym od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.

7. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

Nie dotyczy.

8. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości, nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności.

9. Wskazanie, czy w okresie, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe nastąpiło połączenie spółek

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie spółek.

10. Omówienie obowiązujących przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego:

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą z 29 września 1994 roku o rachunkowości, zwaną dalej Ustawą, która określa między innymi zasady rachunkowości dla jednostek mających siedzibę lub miejsce sprawowania zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także są zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z 25.09.2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

Spółki konsoliduje się metoda pełną zgodnie z art. 60 ustawy o rachunkowości.

Stosowane zasady rachunkowości:

Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Przychody

Przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości są ujmowane w dacie przekazania lokalu / domu na podstawie protokołu odbioru. Zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8 „Działalność deweloperska” grupa kwalifikuje 100% przychodów w momencie wydania nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez strony protokołu odbioru, pod warunkiem spełnienia przesłanek:

- nastąpiło podpisanie przez nabywcę odbioru nieruchomości, bądź jej części, zgodnie z umową przedwstępną i przekazanie kluczy do budynku, bądź lokalu,
- na podstawie umowy przedwstępnej, pod datą protokolarnego odbioru budynku (lokalu), przenoszone są na nabywcę wszelkie ryzyka związane z tą nieruchomością lub jej częścią oraz korzyści, jak np. możliwość adaptacji, wynajmu, itp.
- nabywca może rozpocząć użytkowanie nabytej nieruchomości lub jej części. Spółka nie jest zobowiązana (na podstawie protokołu odbioru lub innego dokumentu) do usunięcia istotnych usterek, co warunkuje wykorzystanie danej nieruchomości w okresie powyżej jednego miesiąca zgodnie z zamiarem nabywcy,
- spółka otrzymała całość lub prawie całość zapłaty za nieruchomość od nabywcy,
- po podpisaniu protokołu odbioru nie zachodzi istotne ryzyko odstąpienia nabywcy od umowy i konieczności zwrotu wpłaconych przez niego środków,
- spółka nie jest zobowiązana zgodnie z umową deweloperską / przedwstępną do wykonania innych ważnych czynności, poza zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży towarów, materiałów ujmowane są w dniu wykonania sprzedaży tj. wydania towaru lub materiału i wystawienia faktury.

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

Koszty

Koszty dotyczące materiałów budowlanych, usług, robocizny, energii i innych kosztów obciążających budowę gromadzone są na koncie 500 "Koszt wytworzenia usługi budowlanej" w podziale na analityki wyodrębniające i rozróżniające poszczególne zespoły budów. Zespół budowy to ilość wznoszonych budynków o takich samych lub zbliżonych parametrach (powierzchnia, architektura, stosowane materiały, technologia wykonania) budowanych w tym samym okresie czasu na podstawie jednego prawomocnego pozwolenia na budowę wydanego przez właściwy organ administracji. Na poszczególnych kontach analitycznych grupuje się koszty dotyczące budowy w czasie jej trwania. Z dniem podpisania protokołów zdawczo - odbiorczych budynków / lokali rozlicza się koszty budowy na konto „Wyroby gotowe”. W przypadku bloków (lokali/ mieszkań) koszty budowy rozliczane są na metraż mieszkań, koszty domów na ilość wybudowanych obiektów. Koszty części wspólnych tj. dróg, rozliczane są na ilość lokali w blokach i domy. Koszty budów niezakończonych na koniec okresu sprawozdawczego, - pozostają na koncie "500" na następny okres sprawozdawczy. Ich wartość

ustalana odrębnie na poszczególne budowy, stanowi na dzień bilansowy wartość zapasu - produkcji niezakończonych i podlega inwentaryzacji.

Odsetki

Przychody odsetkowe są ujmowane w momencie ich naliczenia w pozycji rachunku zysków i strat - przychody finansowe.

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą Grupa zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie i umarza się wg metody liniowej w okresie szacowanej ekonomicznej użyteczności.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

Wartość firmy i ujemna wartość firmy

Od wartości firmy powstałej w wyniku połączenia Grupa dokonuje odpisów amortyzacyjnych przez okres jej ekonomicznej użyteczności. Przyjęto okres 20 lat. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową i zalicza się je do pozostałych kosztów operacyjnych.

Środki trwałe

Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w następnym miesiącu po przyjęciu środka trwałego do używania, natomiast środki trwałe nisko cenne w miesiącu przyjęcia do użytkowania.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji środków trwałych jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

Inwestycje

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Inwestycje w nieruchomości

Wartość początkową inwestycji w nieruchomości ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości. Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia inwestycji w nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa inwestycji w nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową. Inwestycje w nieruchomości amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w następnym miesiącu po przyjęciu inwestycji w nieruchomości do używania. Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji środków trwałych jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych

Akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia. W przypadku trwałej utraty wartości, nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, wartość udziałów i akcji pomniejsza się o odpis wyrażający trwałą utratę wartości.

Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy ocenia się, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli takie dowody istnieją, ustala się szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje się 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. W przypadku, gdy skutki uprzednio dokonanego przeszacowania aktywów ujęto jako kapitał z aktualizacji wyceny, to strata pomniejsza wysokość tego kapitału, a pozostała część straty jest odnoszona na rachunek zysków i strat.

Leasing finansowy

Spółka jako leasingobiorca

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Spółkę zasadniczo całe ryzyko i korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, ujmowane są w bilansie na dzień rozpoczęcia leasingu

według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenia salda zobowiązania z tytułu leasingu, w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat. Środki trwale użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez szacowany okres użytkowania środka trwałego. Przy braku wystarczającej pewności, że spółka uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, dany składnik aktywów amortyzuje się przez krótszy z dwóch okresów: okres leasingu lub szacowany okres użytkowania. Umowy leasingowe zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego oraz późniejsze raty leasingowe ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Zapasy

Zapasy, na które składają się materiały, towary, produkcja niezakończona, wyroby gotowe i zaliczki na dostawy rozumiane są jako aktywa, które stanowią materiały lub surowce i półfabrykaty, przeznaczone do zużycia w procesie produkcji lub świadczenia usług, są w trakcie produkcji - przerobu przeznaczonej do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej lub do sprzedaży. Zapasy wyceniane są według cen nabycia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Grunty przeznaczone na sprzedaż i materiały nie przekazane do zużycia, ewidencjonowane są ilościowo - wartościowo, przy czym rozchód wycenia się metodą średniej ważonej.

Produkcja w toku stanowi poniesione nakłady związane z realizacją osiedli mieszkaniowych i koszty związane z produkcją pomocniczą.

Wyroby gotowe są to w szczególności składniki zakończonych projektów (osiedla domów i osiedla domów wielorodzinnych). Wyceniane one są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia - zawierającego koszty bezpośrednie i uzasadnioną część kosztów pośrednich) lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Do zapasów zaliczamy w szczególności:

- grunty przeznaczone pod realizację przedsięwzięć deweloperskich
- gotowe jednostki mieszkalne (lokale i domy) i miejsca parkingowe stanowiące wyroby gotowe,
- nakłady stanowiące koszt wytworzenia jednostek mieszkalnych (lokali i domów) i miejsc parkingowych.

Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

80

Kaucje gwarancyjne, które stanowią zabezpieczenie roszczeń wobec podwykonawców wykazywane są w pasywach jako pozostałe zobowiązania.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Podstawową działalnością spółki jest realizowanie kontraktów deweloperskich. Ich cechą charakterystyczną jest budowa mieszkań, które finansowane są z reguły przez zamawiającego w czasie trwania całego projektu poprzez wpłatę określonych umową zaliczek, a następnie po zakończeniu procesu inwestycyjnego następuje przenoszenie prawa własności na nabywcę nieruchomości. Proces realizacji takich inwestycji przekracza okres 1 roku. Zaliczki wpłacane przez nabywców z tytułu podpisania umów ewidencjonowane są w rozliczeniach międzyokresowych przychodów. Wartość wpłaconych zaliczek pozostaje na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów do przeniesienia / rozliczenia z tego tytułu przychodów.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

Gwarancje

Rezerwy na gwarancje uznaje się, gdy produkt lub usługa zostanie sprzedana. Rezerwy tworzone są w oparciu o dane historyczne dotyczące poniesionych kosztów gwarancji.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się 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 tworzy się 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.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej nocie nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

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

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji.

Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia/ rozliczenia.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Do aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Spółkę umowy sprzedaży krótkiej.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że Spółka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi.

Pożyczki udzielone i należności własne, które Spółka przeznacza do sprzedaży w krótkim terminie, zalicza się do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Udzielone pożyczki i należności własne przeznaczone do sprzedaży w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś skutki przeszacowania zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Przekwalifikowania aktywów finansowych

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej na dzień przekwalifikowania do innej kategorii aktywów finansowych. Wartość godziwa na dzień przekwalifikowania staje się odpowiednio nowo ustaloną ceną nabycia lub skorygowaną ceną nabycia. Zyski lub straty z przeszacowania aktywów finansowych poddanych przekwalifikowaniu ujęte do tej pory jako przychody lub koszty finansowe pozostają w rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe zaliczone do utrzymywanych do terminu wymagalności, na dzień przekwalifikowania ich w całości lub części do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, wycenia się w wartości godziwej. Skutki przeszacowania ustalone jako różnica między wynikającą z ksiąg rachunkowych wartością w skorygowanych cenach nabycia a wartością godziwą, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym w szczególności instrumenty pochodne o ujemnej wartości godziwej, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu w okresie do 3 miesięcy, wycenia się według wartości rynkowej lub inaczej określonej wartości godziwej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, tj. zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Wszystkie zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu.

Rachunkowość zabezpieczeń

Rachunkowość zabezpieczeń jest stosowana wyłącznie, jeżeli spełnione zostały następujące wymagania:

- przed rozpoczęciem zabezpieczenia sporządzona została formalna dokumentacja,
- planowana transakcja poddawana zabezpieczeniu jest wysoce prawdopodobna, a z jej charakterystyki wynika, że jest zagrożona zmianami w przepływach pieniężnych, które mogą wpłynąć na wynik finansowy Spółki,
- efektywność zabezpieczenia może być wiarygodnie zmierzona, na podstawie wiarygodnie ustalonej wartości godziwej zabezpieczanej pozycji lub przepływów pieniężnych z nią związanych oraz wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego,
- w okresie sprawozdawczym efektywność zabezpieczenia jest mierzona bieżąco i utrzymuje się na wysokim poziomie, a także nie różni się istotnie od założeń przyjętych w udokumentowanej strategii zarządzania ryzykiem.

- okresie sprawozdawczym efektywność zabezpieczenia jest mierzona bieżąco i utrzymuje się na wysokim poziomie, a także nie różni się istotnie od założeń przyjętych w udokumentowanej strategii zarządzania ryzykiem.
- okresie sprawozdawczym efektywność zabezpieczenia jest mierzona bieżąco i utrzymuje się na wysokim, a także nie różni się istotnie od założeń przyjętych w udokumentowanej strategii zarządzania ryzykiem.

Instrumenty pochodne nie spełniające powyższych wymagań klasyfikowane są jako instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu.

Zabezpieczanie przepływów pieniężnych

W przypadku zabezpieczenia przepływów pieniężnych zyski lub straty z wyceny wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego, lub z wyceny składnika walutowego instrumentu zabezpieczającego niebędącego instrumentem pochodnym, w części uznanej za efektywne zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczaną pozycją, odnosi się na kapitał z aktualizacji wyceny; bezwzględna wartość kwoty odniesionej na kapitał, to jest w pełni efektywnego zabezpieczenia, nie może być jednak wyższa od wartości godziwej skumulowanych od dnia rozpoczęcia zabezpieczania zmian przyszłych przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczaną pozycją. Pozostałą część skutków przeszacowania instrumentu zabezpieczającego, obejmującą kwotę niestanowiącą w pełni efektywnego zabezpieczenia zalicza się do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Wykazane w kapitale z aktualizacji wyceny zyski lub straty z przeszacowania instrumentu zabezpieczającego zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych tego okresu sprawozdawczego, w którym zabezpieczone uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie lub planowana transakcja powoduje powstanie przychodów lub kosztów finansowych. Jeżeli uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie lub planowana transakcja poddane zabezpieczeniu powodują powstanie aktywów lub zobowiązań, to na dzień wprowadzenia tych pozycji do ksiąg rachunkowych zyski lub straty z przeszacowania instrumentu zabezpieczającego ujęte do tego dnia w kapitale z aktualizacji wyceny odpisuje się i odpowiednio dolicza do ceny nabycia lub inaczej określonej wartości początkowej wprowadzonych do ksiąg rachunkowych aktywów lub zobowiązań.

W przypadku, kiedy instrument zabezpieczający wygasł, został zbyty, wypowiedziany lub wykonany, a także w przypadku gdy zabezpieczanie przestaje spełniać wymagane warunki, skumulowane do tego dnia zyski lub straty z wyceny instrumentu zabezpieczającego pozostają na kapitale z aktualizacji wyceny do dnia, kiedy uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie lub planowana transakcja zostaną wprowadzone do ksiąg rachunkowych. Jeżeli w ocenie Spółki planowana transakcja lub uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie nie będą wykonane, to skumulowane zyski lub straty z wyceny instrumentu zabezpieczającego, ujęte w kapitale z aktualizacji wyceny, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Zabezpieczanie wartości godziwej

W przypadku zabezpieczania wartości godziwej, zyski lub straty z wyceny instrumentu zabezpieczającego w wartości godziwej, lub z wyceny składnika walutowego instrumentu zabezpieczającego niebędącego instrumentem pochodnym, ujmuje się w księgach rachunkowych bieżąco, jako przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego. Skutki przeszacowania pozycji zabezpieczanej, spowodowane przez określone ryzyko poddane zabezpieczeniu,

odpowiednio podwyższające lub pomniejszające wartość tej pozycji wykazaną w księgach rachunkowych, zalicza się bieżąco do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego. Dotyczy to również zwiększania i zmniejszania wartości pozycji zabezpieczanych, które w innym przypadku, jako skutki przeszacowania, byłyby odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny, jak też pozycji wycenianych przez Spółkę w cenie nabycia.

Zabezpieczanie udziałów w aktywach netto jednostek zagranicznych

W przypadku zabezpieczania udziałów w aktywach netto jednostek zagranicznych różnice kursowe, ujemne i dodatnie, powstałe na dzień wyceny zabezpieczanych udziałów odnosi się na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny. Natomiast zyski lub straty z wyceny wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego, lub z wyceny składnika walutowego instrumentu zabezpieczającego niebędącego instrumentem pochodnym, w części uznanej za efektywne zabezpieczenie ryzyka zmiany kursu walut związanego z zabezpieczaną pozycją, odnosi się na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny i rozlicza na dzień wyłączenia z ksiąg rachunkowych całości lub części zabezpieczanych udziałów, jako korektę wartości wydawanych aktywów. Bezwzględna wartość kwoty odniesionej na kapitał nie może być jednak wyższa od skumulowanych od dnia rozpoczęcia zabezpieczania różnic kursowych z wyceny zabezpieczanych udziałów. Pozostałą część skutków przeszacowania instrumentu zabezpieczającego, obejmującą kwotę niestanowiącą efektywnego zabezpieczenia zalicza się do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

11. Omówienie dokonanych ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmian zasad (polityki) rachunkowości

Nie dotyczy

12. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nie dotyczy.

Skonsolidowany bilans

AKTYWA		Stan na 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2016 r.
A.	AKTYWA TRWAŁE	63 009 971,38	20 018 874,70
I.	Wartości niematerialne i prawne	379 290,14	321 599,83
1.	<i>Koszty zakończonych prac rozwojowych</i>	0,00	0,00
2.	<i>Wartość firmy</i>	0,00	0,00
3.	<i>Inne wartości niematerialne i prawne</i>	379 290,14	289 599,83
4.	<i>Zaliczki na wartości niematerialne i prawne</i>	0,00	32 000,00
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
1.	<i>Wartość firmy - jednostki zależne</i>	0,00	0,00
2.	<i>Wartość firmy - jednostki współzależne</i>	0,00	0,00
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	21 757 157,74	8 082 486,07
1.	<i>Środki trwałe</i>	20 721 456,64	8 082 486,07
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	980 465,84	902 933,44
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 597 077,01	3 406 879,43
	c) urządzenia techniczne i maszyny	936 518,17	799 761,49
	d) środki transportu	14 825 357,09	2 681 010,01
	e) inne środki trwałe	382 038,53	291 901,70
2.	<i>Środki trwałe w budowie</i>	1 035 701,10	0,00
3.	<i>Zaliczki na środki trwałe w budowie</i>	0,00	0,00
IV.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1.	<i>Od jednostek powiązanych</i>	0,00	0,00
2.	<i>Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	0,00	0,00
3.	<i>Od pozostałych jednostek</i>	0,00	0,00
V.	Inwestycje długoterminowe	19 402 087,51	2 300,48
1.	<i>Nieruchomości</i>	0,00	0,00
2.	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	0,00	0,00
3.	<i>Długoterminowe aktywa finansowe</i>	19 402 087,51	2 300,48
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	19 358 209,64	0,00
	- udzielone pożyczki	19 358 209,64	0,00
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	d) w pozostałych jednostkach	43 877,87	2 300,48
	- udziały lub akcje	43 877,87	2 300,48
4.	<i>Inne inwestycje długoterminowe</i>	0,00	0,00
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21 471 435,99	11 612 488,32
1.	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	21 061 162,78	11 437 488,24
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>	410 273,21	175 000,08

AKTYWA		Stan na 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2016 r.
B.	AKTYWA OBROTOWE	257 310 376,09	189 601 655,19
I.	Zapasy	191 781 793,80	156 389 904,05
1.	<i>Materiały</i>	0,00	0,00
2.	<i>Półprodukty i produkty w toku</i>	141 827 317,91	113 467 195,12
3.	<i>Produkty gotowe</i>	4 518 226,10	5 526 100,84
4.	<i>Towary</i>	41 338 287,79	35 093 458,09
5.	<i>Zaliczki na dostawy i usługi</i>	4 097 962,00	2 303 150,00
II.	Należności krótkoterminowe	10 745 824,90	8 065 618,37
1.	<i>Należności od jednostek powiązanych</i>	293 616,66	13 094,14
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	82 946,66	13 094,14
	- do 12 miesięcy	82 946,66	13 094,14
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	210 670,00	0,00
2.	<i>Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</i>	0,00	0,00
3.	<i>Należności od pozostałych jednostek</i>	10 452 208,24	8 052 524,23
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	9 610 788,69	2 549 045,00
	- do 12 miesięcy	9 610 788,69	2 549 045,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	608 061,35	5 459 067,02
	c) inne	233 358,20	44 412,21
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	54 243 690,13	24 765 696,74
1.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	54 243 690,13	24 765 696,74
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	29 957 790,48	0,00
	- inne papiery wartościowe	29 957 790,48	0,00
	b) w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24 285 899,65	24 765 696,74
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	19 090 074,50	11 764 481,62
	- inne środki pieniężne	5 195 825,15	13 001 215,12
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.	<i>Inne inwestycje krótkoterminowe</i>	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	539 067,26	380 436,03
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ PODSTAWOWY	0,00	0,00
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM		320 320 347,47	209 620 529,89

PASywa		Stan na 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2016 r.
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	107 163 458,69	77 469 965,67
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 000 000,00	2 000 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	667 000,00	667 000,00
	- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	66 879 043,33	48 284 330,95
	- tworzone zgodnie z umową /statutem spółki		0,00
V.	Różnice kursowe z przeliczenia	3 435,43	6 246,47
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-31 291,10	-3 483,66
VII.	Zysk (strata) netto	37 645 271,03	26 515 871,91
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (-)	0,00	0,00
B.	KAPITAŁY MNIEJSZOŚCI	0,00	0,00
C.	Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
D.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	213 156 888,78	132 150 564,22
I.	Rezerwy na zobowiązania	32 410 227,45	16 754 815,71
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 736 025,32	15 685 241,52
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa	0,00	0,00
	- krótkoterminowa	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	1 674 202,13	1 069 574,19
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	1 674 202,13	1 069 574,19
II.	Zobowiązania długoterminowe	97 150 185,93	39 828 767,33
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	97 150 185,93	39 828 767,33
	a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	81 060 000,00	35 000 000,00
	c) inne zobowiązania finansowe	9 601 526,92	406 444,12
	d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	e) inne	6 488 659,01	4 422 323,21
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	42 485 852,75	24 360 481,93
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	42 485 151,98	24 359 781,16
	a) kredyty i pożyczki	10 180,82	0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 994 384,80	122 484,93
	c) inne zobowiązania finansowe	1 256 006,00	311 486,79
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	18 738 835,06	17 489 166,76
	- do 12 miesięcy	18 738 835,06	17 489 166,76
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
	f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 953 166,86	4 166 393,32
	h) z tytułu wynagrodzeń	83 388,52	86 065,57
	i) inne	3 449 189,92	2 184 183,79
4.	Fundusze specjalne	700,77	700,77
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	41 110 622,65	51 206 499,25
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	41 110 622,65	51 206 499,25
	- długoterminowe	26 781 760,13	
	- krótkoterminowe	14 328 862,52	51 206 499,25
PASywa RAZEM		320 320 347,47	209 620 529,89

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
A.	Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	232 569 584,24	167 298 398,12
	- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	52 048,69	5 398,12
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	219 084 134,33	166 029 834,57
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	13 485 449,91	1 268 563,55
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	160 362 384,82	121 090 641,39
	- jednostkom powiązanim	74 623,99	0,00
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	146 996 834,34	119 803 977,24
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	13 365 550,48	1 286 664,15
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	72 207 199,42	46 207 756,73
D.	Koszty sprzedaży	3 837 453,69	3 042 900,80
E.	Koszty ogólnego zarządu	11 504 088,21	7 513 055,05
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	56 865 657,52	35 651 800,88
G.	Pozostałe przychody operacyjne	379 190,78	302 249,08
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	106 381,22
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	379 190,78	195 867,86
H.	Pozostałe koszty operacyjne	2 870 984,97	878 848,33
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	3 743,37	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	700 000,00
III.	Inne koszty operacyjne	2 867 241,60	178 848,33
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	54 373 863,33	35 075 201,63
J.	Przychody finansowe	871 903,40	434 419,10
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	379,82	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	379,82	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	830 979,48	339 320,29
	- od jednostek powiązanych	640 622,92	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V.	Inne	40 544,10	95 098,81
K.	Koszty finansowe	8 008 072,44	2 745 426,26
I.	Odsetki, w tym:	5 503 049,98	2 737 100,58
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	184 634,66	5 860,54
	- w jednostkach powiązanych	184 634,66	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	2 320 387,80	2 465,14
L.	Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
M.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K+/-L)	47 237 694,29	32 764 194,47
N.	Odpis wartości firmy	0,00	0,00
O.	Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
P.	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
R.	Zysk (strata) brutto (M-N+O+/-P)	47 237 694,29	32 764 194,47
S.	Podatek dochodowy	9 592 423,26	6 248 322,56
T.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
U.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
W.	Zysk (strata) netto (R-S-T+/-U)	37 645 271,03	26 515 871,91

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	37 645 271,03	26 515 871,91
II.	Korekty razem	-11 991 320,30	-28 020 738,29
1.	Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3.	Amortyzacja	1 682 342,77	1 278 168,15
4.	Odpisy wartości firmy	0,00	0,00
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-320 635,71	0,00
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 198 610,29	2 737 100,58
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	188 378,03	-105 600,29
9.	Zmiana stanu rezerw	15 656 866,94	10 197 304,33
10.	Zmiana stanu zapasów	-35 645 914,16	-34 101 756,37
11.	Zmiana stanu należności	-15 374 691,63	-4 982 920,73
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	36 754 605,86	1 466 840,69
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-20 113 455,50	-4 509 874,65
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	-17 427,19	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	25 653 950,73	-1 504 866,38
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	608 584,57	114 034,96
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	10 873,57	109 034,96
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	597 711,00	5 000,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	597 711,00	5 000,00
	- zbycie aktywów finansowych	597 711,00	5 000,00
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	40 083 394,47	525 653,99
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 111 849,69	514 543,99
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	36 971 544,78	13 385,36
a)	w jednostkach zależnych i współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	36 775 629,12	0,00
b)	w pozostałych jednostkach:	195 915,66	13 385,36
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	13 385,36
	- udzielone pożyczki długoterminowe	195 915,66	0,00
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
5.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	-2 275,36
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-39 474 809,90	-411 619,03

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy	61 931 899,87	-13 749 017,73
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	-25 471 570,00
2.	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	61 931 899,87	11 722 552,27
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	48 590 837,79	-19 167 245,04
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	7 950 000,00	3 300 000,00
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4.	Spląty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	29 957 790,48	0,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	6 004 633,91	280 054,38
8.	Odsetki	4 678 413,40	2 737 100,58
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	-25 484 400,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	13 341 062,08	5 418 227,31
D.	Przepływy pieniężne netto razem	-479 797,09	3 501 741,90
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-479 797,09	3 501 741,90
F.	Środki pieniężne na początek okresu	24 765 696,74	21 262 631,46
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	24 285 899,65	24 765 696,74

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	77 469 965,67	54 254 814,61
	- zmiana przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	77 463 415,67	54 254 814,61
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	667 000,00	667 000,00
2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	667 000,00	667 000,00
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	48 284 330,95	40 259 642,40
4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	18 594 712,38	8 024 688,55
a)	zwiększenie (z tytułu)	18 594 712,38	8 024 688,55
	- z podziału zysku	18 594 712,38	8 024 688,55
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	66 879 043,33	48 284 330,95
5.	Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu	6 246,47	0,00
5.1	zmiany różnic kursowych	- 2 811,04	6 246,47
5.2	Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu	3 435,43	6 245,47
6.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	26 513 675,28	11 328 172,21
6.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	26 513 675,28	11 324 688,55
	- korekty błędów	0,00	0,00
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
6.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	26 513 675,28	11 324 688,55
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	26 544 712,38	11 324 688,55
	- podział zysku	18 594 712,38	8 024 688,55
	- wypłata dywidendy	7 950 000,00	3 300 000,00
6.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-31 037,10	-3 483,66
6.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-3 483,66
a)	zwiększenie (z tytułu)	-254,00	0,00
	- zmiana zasad rachunkowości	-254,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
6.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-254,00	-3 483,66
6.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-31 291,10	-3 483,66
7.	Wynik netto	37 645 271,02	26 515 871,91
a)	Zysk netto	37 645 271,02	26 515 871,91
b)	Strata netto	0,00	0,00
c)	Odpisy z zysku	0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	107 163 458,68	77 469 965,67
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	107 163 458,68	77 463 415,67

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

AKTYWA TRWAŁE

Wartości niematerialne i prawne

Nota nr 1. Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
BZ 31.12.2016 r.	0,00	0,00	435 260,58	32 000,00	467 260,58
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	182 602,36	0,00	182 602,36
- zakup			182 602,36		182 602,36
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	32 000,00	32 000,00
- przemieszczenie				32 000,00	32 000,00
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	617 862,94	0,00	617 862,94
Umorzenie					
BZ 31.12.2016 r.	0,00	0,00	145 660,75	0,00	145 660,75
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	92 912,05	0,00	92 912,05
- amortyzacja			92 912,05		92 912,05
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- inne / likwidacja					0,00
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	238 572,80	0,00	238 572,80
Odpisy aktualizujące					
BZ 31.12.2016 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
BZ 31.12.2016 r.	0,00	0,00	289 599,83	32 000,00	321 599,83
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	379 290,14	0,00	379 290,14

Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 2. Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
BZ 31.12.2016 r.	902 933,44	4 216 500,67	2 450 865,92	5 169 502,03	626 166,01	13 365 968,07
Zwiększenia w tym:	77 532,40	295 610,02	244 019,09	13 401 123,68	224 733,04	14 243 018,23
- zakup	77 532,40	295 610,02	244 019,09	60 975,61	224 733,04	902 870,16
- leasing	0,00	0,00	0,00	13 340 148,07	0,00	13 340 148,07
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	52 262,94	0,00	42 225,27	94 488,21
- sprzedaż				0,00	35 144,12	35 144,12
- likwidacja			52 262,94		7 081,15	59 344,09
BZ 31.12.2017 r.	980 465,84	4 512 110,69	2 642 622,07	18 570 625,71	808 673,78	27 514 498,09
Umorzenie						
BZ 31.12.2016 r.	0,00	809 621,24	1 451 104,43	2 488 492,02	334 264,31	5 083 482,00
Zwiększenia w tym:	0,00	105 412,44	106 458,93	1 256 776,60	120 782,75	1 589 430,72
- amortyzacja		105 412,44	106 458,93	1 256 776,60	120 782,75	1 589 430,72
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	51 459,46	0,00	28 411,81	79 871,27
- likwidacja	0,00	0,00	51 459,46	0,00	7 081,15	58 540,61
BZ 31.12.2017 r.	0,00	915 033,68	1 506 103,90	3 745 268,62	426 635,25	6 593 041,45
Odpisy aktualizujące						
BZ 31.12.2016 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BZ 31.12.2017 r.	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
Wartość netto						
BZ 31.12.2016 r.	902 933,44	3 406 879,43	799 761,49	2 681 010,01	291 901,70	8 082 486,07
BZ 31.12.2017 r.	980 465,84	3 597 077,01	936 518,17	14 825 357,09	382 038,53	20 721 456,64

Nota nr 3: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	B.Z. 31.12.2017	B.Z. 31.12.2016
poniesione w roku	1 085 472,52	652 836,00
planowane na rok następy	1 000 000,00	500 000,00
w tym na ochronę środowiska:	0,00	0,00

Nota nr 6. Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
prowinzje od obligacji	410 273,21	175 000,08
RAZEM	410 273,21	175 000,08

AKTYWA OBROTOWE**Zapasy**

Nota nr 7. Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
31.12.2016 r.	0,00	114 567 195,12	5 526 100,84	35 093 458,09	2 303 150,00	156 638 880,89
31.12.2017 r.	0,00	142 327 317,91	4 518 226,10	41 338 287,79	4 097 962,00	191 781 793,80
Odpisy aktualizujące						
31.12.2016 r.	0,00	1 100 000,00	0,00	0,00	0,00	1 100 000,00
Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia		600 000,00	0,00	0,00	0,00	600 000,00
31.12.2017 r.	0,00	500 000,00	0,00	0,00	0,00	500 000,00
Wartość bilansowa						
31.12.2016 r.	0,00	112 616 171,96	5 526 100,84	35 093 458,09	2 303 150,00	155 538 880,89
31.12.2017 r.	0,00	141 827 317,91	4 518 226,10	41 338 287,79	4 097 962,00	191 781 793,80

Nota nr 8. Zapasy według okresów zalegania (wg stanu na 31.12.2017 r.)

Wyszczególnienie	Okres zalegania w dniach				Razem
	0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
Materiały (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materiały (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materiały netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku (brutto)	141 827 317,91	0,00	0,00	500 000,00	142 327 317,91
Półprodukty i produkty w toku (odpisy)	0,00	0,00	0,00	500 000,00	500 000,00
Półprodukty i produkty w toku (netto)	141 827 317,91	0,00	0,00	0,00	141 827 317,91
Produkty gotowe (brutto)	4 518 226,10	0,00	0,00	0,00	4 518 226,10
Produkty gotowe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Produkty gotowe (netto)	4 518 226,10	0,00	0,00	0,00	4 518 226,10
Towary (brutto)	41 338 287,79	0,00	0,00	0,00	41 338 287,79
Towary (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Towary (netto)	41 338 287,79	0,00	0,00	0,00	41 338 287,79

Nota nr 4. Wartość netto amortyzowanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu finansowego

Wyszczególnienie	31.12.2017 r.		31.12.2016 r.	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	0,00	0,00	0,00	0,00
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Urządzenia techniczne i maszyny	777 532,34	0,00	807 032,30	0,00
Środki transportu	13 719 522,00	0,00	871 555,93	0,00
Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	14 497 054,34	0,00	1 678 588,23	0,00

AKTYWA TRWAŁE

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	31.12.2017 r.			31.12.2016 r.		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU						
- odpis na należności	22 287,77	19%	4 234,68	35 497,08	19%	6 744,45
- odpis aktualizujący zapasy	500 000,00	19%	95 000,00	1 100 000,00	19%	209 000,00
- odpis aktualizujący środki trwałe	200 000,00	19%	38 000,00	200 000,00	19%	38 000,00
- TKW ze sprzedaży lokali, dla których nie zawarto umów przenoszących własność / przekazanie na podstawie protokołu odbioru	106 968 788,37	19%	20 324 069,78	58 051 586,15	19%	11 029 801,37
- program opcji menadżerskich	629 000,00	19%	119 510,00	564 000,00	19%	107 160,00
- instrumenty pochodne	0,00	19%	0,00	32 879,98	19%	6 247,20
- badanie bilansu	71 640,00	19%	13 611,60	15 500,00	19%	2 945,00
- odsetki niezapłacone od obligacji	994 384,80	19%	188 933,11	0,00	19%	0,00
- wynagrodzenia nie wypłacone	20 500,00	19%	3 895,00	29 892,00	19%	5 679,48
- składki na ubezpieczenia społeczne niezapłacone	31 308,37	19%	5 948,59	30 953,09	19%	5 881,08
- dyskonto / obligacje seria E	4 250,00	19%	807,50	0,00	19%	0,00
- różnice kursowe / wycena bilansowa	1 227 688,13	19%	233 260,75	0,00	19%	0,00
- sprawy sporne	178 377,74	19%	33 891,77	136 998,21	19%	26 029,66
RAZEM	110 848 225,18	x	21 061 162,78	60 197 306,51	x	11 437 488,24
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitału własnego						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				x	x	
OGÓŁEM			21 061 162,78			11 437 488,24

Nota nr 9. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących zapasy w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące materiały	Odpisy aktualizujące półprodukty i produkty w toku	Odpisy aktualizujące produkty gotowe	Odpisy aktualizujące towary	Razem odpisy aktualizujące zapasy
31.12.2016 r.	0,00	1 100 000,00	0,00	0,00	1 100 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- utworzenie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi kosztami operacyjnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	600 000,00	0,00	0,00	600 000,00
- rozwiązanie odpisów aktualizujących w korespondencji z pozostałymi przychodami operacyjnymi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- wykorzystanie odpisów	0,00	600 000,00	0,00	0,00	600 000,00
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2017 r.	0,00	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00

Nota nr 10. - Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienia	31.12.2017 r.			31.12.2016 r.		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1. Od jednostek powiązanych	293 616,66	0,00	293 616,66	13 094,14	0,00	13 094,14
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	82 946,66	0,00	82 946,66	13 094,14	0,00	13 094,14
- do 12 miesięcy	82 946,66	0,00	82 946,66	13 094,14	0,00	13 094,14
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	210 670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w tym:	10 474 496,01	22 287,77	10 452 208,24	8 081 560,88	29 036,65	8 052 524,23
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	9 633 076,46	22 287,77	9 610 788,69	2 578 081,65	29 036,65	2 549 045,00
- do 12 miesięcy	9 633 076,46	22 287,77	9 610 788,69	2 578 081,65	29 036,65	2 549 045,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	608 061,35	0,00	608 061,35	5 459 067,02	0,00	5 459 067,02
c) inne	233 358,20	0,00	233 358,20	44 412,21	0,00	44 412,21
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	10 768 112,67	22 287,77	10 745 824,90	8 094 655,02	29 036,65	8 065 618,37

Nota nr 11. - Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności)				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
- od jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	82 946,66	0,00	0,00	0,00	0,00	82 946,66
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	82 946,66	0,00	0,00	0,00	0,00	82 946,66
Pozostałe (brutto)	210 670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210 670,00
Pozostałe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (netto)	210 670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	210 670,00
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	9 200 534,43	409 908,22	1 009,08	9 510,47	12 114,26	9 633 076,46
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)			663,04	9 510,47	12 114,26	22 287,77
Z tytułu dostaw i usług (netto)	9 200 534,43	409 908,22	346,04	0,00	0,00	9 610 788,69
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (brutto)	841 419,55	0,00	0,00	0,00	0,00	841 419,55
Pozostałe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (netto)	841 419,55	0,00	0,00	0,00	0,00	841 419,55

Nota nr 12. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2017 r.

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	pozostałe należności od jednostek powiązanych	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
31.12.2016 r.	0,00	0,00	29 036,65	0,00	0,00	29 036,65
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	22 287,77	0,00	0,00	22 287,77
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	22 287,77	0,00	0,00	22 287,77
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	29 036,65	0,00	0,00	29 036,65
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	29 036,65	0,00	0,00	29 036,65
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	29 036,65	0,00	0,00	29 036,65
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2017 r.	0,00	0,00	22 287,77	0,00	0,00	22 287,77

Inwestycje krótkoterminowe

Nota nr 13. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	19 090 074,50	11 764 481,62
	Środki na rachunkach bankowych	19 090 074,50	11 764 481,62
2.	Inne środki pieniężne:	5 195 825,15	13 001 215,12
	Środki pieniężne w drodze	5 195 825,15	13 001 215,12
3.	Inne aktywa pieniężne:	0,00	0,00
4.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24 285 899,65	24 765 696,74
5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	0,00	0,00
6.	Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy	0,00	0,00
7.	Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)	24 285 899,65	24 765 696,74

Nota nr 14. Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	75 975,16	59 274,10
Opłacone z góry prenumeraty	2 527,80	2 341,14
Opłaty z tytułu mediów	56 383,78	75 615,03
Reklama	18 221,02	10 975,64
Prowizja	244 731,42	179 999,96
Usługi obce	86 776,30	36 780,30
Pozostałe	54 451,78	15 449,86
Razem	539 067,26	380 436,03

KAPITAŁY WŁASNE

Nota nr 15. Dane o strukturze kapitału podstawowego

Lp.	Seria/emisja Rodzaj akcji (udziałów)	Rodzaj uprzywilejowania	Liczba akcji (udziałów)	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
1	Zwykłe (nie uprzywilejowane)	x	19 000 000	1 900 000,00	przekształcenie	14-05-2008	14-05-2008
2	Zwykłe (nie uprzywilejowane)	x	1 000 000	100 000,00	emisja	14-03-2014	podział wyniku 2013
	Kapitał razem	X	20 000 000	2 000 000,00	X	X	X

Nota nr 16. Struktura własnościowa kapitału jednostki dominującej oraz liczba i wartość nominalna

Lp.	Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	Wartość udziałów/akcji	Udział %
1	Victoria Holding sp. z o.o. (dawniej Polastar Sp. zoo)	20 000 000	2 000 000,00	100,00%
	Razem	20 000 000	2 000 000,00	100,00%

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 17. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	31.12.2017 r.			31.12.2016 r.		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy bieżącego roku						
- środki trwale ww leasingu	958 991,43	19%	182 208,37	960 657,32	19%	182 524,89
- przychody ze sprzedaży lokali, dla których nie zawarto umów przenoszących własność / przekazanie na postawie protokołu odbioru	157 733 030,43	19%	29 969 275,78	81 341 527,51	19%	15 454 890,24
- wycena bilansowa środków na rachunkach walutowych	0,00	19%	0,00	653,61	19%	124,19
- koszty emisji obligacji własnych	655 004,63	19%	124 450,88	232 515,11	19%	44 177,87
- niezapłacone należne odsetki	549 837,32	19%	104 469,09	18 549,18	19%	3 524,34
- strata	1 775 856,68	19%	337 412,77			
- art. 16k ust 14-21 ustawy CIT/ jednorazowy odpis amortyzacyjny	95 833,87	19%	18 208,44		19%	0,00
RAZEM	161 768 554,36	x	30 736 025,33	82 553 902,73	x	15 685 241,53
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitałów						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
OGÓLEM			30 736 025,33			15 685 241,53

Nota nr 18. Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Na sprawy sporne	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Opcje menadżerskie	Koszty budowy	Razem
31.12.2016, w tym:	136 998,21	66 075,98	564 000,00	302 500,00	1 069 574,19
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	136 998,21	66 075,98	564 000,00	302 500,00	1 069 574,19
Zwiększenia	178 377,74	113 349,00	629 000,00	753 475,39	1 674 202,13
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	136 998,21	66 075,98	564 000,00	302 500,00	1 069 574,19
31.12.2017, w tym:	178 377,74	113 349,00	629 000,00	753 475,39	1 674 202,13
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	178 377,74	113 349,00	629 000,00	753 475,39	1 674 202,13

Nota nr 19. Zobowiązania długoterminowe, o pozostały od dnia bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Inne	Razem
- od jednostek powiązanych:					
31.12.2016 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:					
31.12.2016 r.	0,00	35 000 000,00	406 444,12	4 422 323,21	39 828 767,33
powyżej 1 roku do 2 lat	0,00		1 412 434,69	650 503,12	2 062 937,81
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	20 000 000,00	1 215 837,67	1 043 068,59	22 258 906,26
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	61 060 000,00	1 921 172,96	4 795 087,30	67 776 260,26
powyżej 5 lat	0,00		5 052 081,60		5 052 081,60
31.12.2017 r.	0,00	81 060 000,00	9 601 526,92	6 488 659,01	97 150 185,93

Nota nr 20. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
Kredyty i pożyczki	10 180,82	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 994 384,80	122 484,93
- odsetki z tytułu emisji obligacji	15 994 384,80	122 484,93
Inne zobowiązania finansowe	1 256 006,00	311 486,79
- zobowiązania z tytułu leasingu	1 256 006,00	311 486,79
Z tytułu dostaw i usług:	18 738 835,06	17 489 166,76
- do 12 miesięcy	18 738 835,06	17 489 166,76
- powyżej 12 miesięcy		
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 953 166,86	4 166 393,32
- Urząd Skarbowy CIT	2 843 772,00	4 059 379,00
- Urząd Skarbowy PIT	32 221,00	33 698,00
- Urząd Skarbowy VAT		
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych	77 173,86	73 316,32
Z tytułu wynagrodzeń	83 388,52	86 065,57
- z tytułu umowy o pracę	66 518,52	62 542,20
- z tytułu umowy zlecenia	16 870,00	23 523,37
Inne	3 449 189,92	2 184 183,79
- kaucje gwarancyjne i pozostałe	3 348 918,52	2 159 934,99
- zobowiązania z tytułu zabezpieczeń i ubezpieczeń majątkowych	21 795,18	21 688,02
- pozostałe	78 476,22	2 560,78
Razem	42 485 151,98	24 359 781,16

50

Wyszczególnienie	31.12.2017 r.	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	10 180,82	10 180,82	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 994 384,80	15 994 384,80	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	1 256 006,00	1 256 006,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług:	18 738 835,06	18 738 835,06	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 953 166,86	2 953 166,86	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	83 388,52	83 388,52	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	3 449 189,92	3 449 189,92	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	42 485 151,98	42 485 151,98	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 21. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	31.12.2017 r.	31.12.2016 r.	31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
do 1 roku	1 034 838,26	271 629,15	1 256 006,00	311 486,79
od 1 roku do 3 lat	2 128 470,31	316 352,01	2 628 272,36	350 718,34
od 3 lat do 5 lat	1 539 187,03	53 703,51	1 921 172,96	55 725,78
powyżej 5 lat	4 929 363,46	0,00	5 052 081,62	
Razem	9 631 859,06	641 684,67	10 857 532,94	717 930,91
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	0,00	0,00	X	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:	9 631 859,06	641 684,67	10 857 532,94	717 930,91
zobowiązania krótkoterminowe			1 256 006,00	311 486,79
zobowiązania długoterminowe			9 601 526,94	406 444,12

Nota nr 22. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie		31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
Ujemna wartość firmy			
Stan na BO:		0,00	0,00
Stan na BZ:		0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe			
1.	Długoterminowe	26 781 760,13	0,00
2.	Krótkoterminowe	14 328 862,52	51 206 499,25
a)	opłacone z góry , nie wykonane świadczenia	14 328 862,52	51 206 499,25
RAZEM		41 110 622,65	51 206 499,25
OGÓLEM		41 110 622,65	51 206 499,25

Nota nr 23. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych (ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń)

Wyszczególnienie	stan na dzień 31.12.2017 r.			stan na dzień 31.12.2016 r.		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Charakter i forma zabezpieczeń
Pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kredyty		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych	97 054 384,80	niezabezpieczone i zabezpieczone seria F (20.000 tys)	art. 777 § 1 pkt 5 KPC	35 000 000,00	niezabezpieczone	x
Zobowiązania handlowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	97 054 384,80	0,00	X	35 000 000,00	0,00	X

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Nota nr 24. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	219 084 134,33	166 029 834,57
Sprzedaż zapasów	216 939 289,48	164 410 790,05
Usługi	2 144 844,85	1 619 044,52
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	13 485 449,91	1 268 563,55
- ze sprzedaży towarów	12 344 544,00	110 251,00
- ze sprzedaży materiałów	1 140 905,91	1 158 312,55
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	0,00	0,00
RAZEM	232 569 584,24	167 298 398,12

Struktura terytorialna	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	219 084 134,33	166 029 834,57
Kraj	219 084 134,33	166 029 834,57
Eksport	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów razem w tym:	13 485 449,91	1 268 563,55
Kraj	13 485 449,91	1 268 563,55
Eksport	0,00	0,00
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	0,00	0,00
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	0,00	0,00
Kraj	0,00	0,00
Eksport	0,00	0,00
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Kraj	0,00	0,00
Eksport	0,00	0,00
RAZEM	232 569 584,24	167 298 398,12

Nota nr 25. Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
Koszty według rodzaju	190 123 635,20	143 680 103,65
amortyzacja	1 682 342,77	1 078 168,15
zużycie materiałów i energii	48 016 662,43	38 991 455,51
usługi obce	128 066 356,09	96 827 431,96
podatki i opłaty	4 984 575,79	872 269,44
wynagrodzenia	3 721 848,69	3 372 610,97
ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym emerytalne	1 451 121,61	638 559,67
pozostałe koszty rodzajowe	2 200 727,82	1 899 607,95
Koszty według rodzaju razem	190 123 635,20	143 680 103,65
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-27 352 248,05	-13 159 376,06
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-3 969,53	0,00
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-3 837 453,69	-3 042 900,80
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-11 504 088,21	-7 673 849,55
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	147 425 875,72	119 803 977,24

Notata nr 26. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	106 381,22
-zbycie niefinansowych aktywów trwałych	0,00	106 381,22
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	379 190,78	195 867,86
uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	149 890,55	59 390,02
rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	90 351,69	6 461,51
zwrot kosztów sądowych	5 056,39	1 461,29
pozostałe	113 802,15	118 121,04
najem	20 090,00	10 434,00
RAZEM	379 190,78	302 249,08

Nota nr 27. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	3 743,37	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	700 000,00
- aktualizacja wartości zapasów	0,00	500 000,00
- aktualizacja wartości środków trwałych	0,00	200 000,00
III. Inne koszty operacyjne	2 867 241,60	178 848,33
odszkodowania	238 973,89	70 651,57
darowizny	2 232 868,30	18 644,70
spisane należności	12 587,37	47 348,03
sprawy sporne	116 557,74	0,00
pozostałe	266 254,30	42 204,03
RAZEM	2 870 984,97	878 848,33

Nota nr 28. Przychody finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych	0,00	0,00
II.	Odsetki:	830 979,48	339 320,41
	odsetki bankowe	830 979,48	287 220,53
	odsetki od należności	0,00	52 099,88
	w tym od jednostek powiązanych	640 622,92	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych:	0,00	0,00
	w tym od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych:	0,00	0,00
V.	Inne:	40 923,92	95 098,69
	opcje menadżerskie	3 751,00	3 204,00
	wycena transakcji pochodnych	32 878,98	91 241,08
	pozostałe	4 293,94	0,00
	wycena bilansowa	0,00	653,61
RAZEM		871 903,40	434 419,10

Przychody odsetkowe za okres 01-01-2017 r do 31-12-2017 r.

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Lokaty bankowe	169 228,30	0,00	0,00	0,00	169 228,30
Pożyczki udzielone i należności własne	24 450,00	17 549,18	0,00	380 614,64	422 613,82
Pozostałe aktywa	205 770,16	33 367,20	0,00	0,00	239 137,36
RAZEM	399 448,46	50 916,38	0,00	380 614,64	830 979,48

Przychody odsetkowe za okres 01-01-2016 r do 31-12-2016 r.

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Lokaty bankowe	287 220,53	0,00	0,00	0,00	287 220,53
Odsetki od należności	34 550,70	17 549,18	0,00	0,00	52 099,88
RAZEM	321 771,23	17 549,18	0,00	0,00	339 320,41

Nota nr 29. Koszty finansowe

Wyszczególnienie		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
I.	Odsetki	5 503 049,98	2 737 100,58
	odsetki od zobowiązań	5 503 049,98	2 737 100,58
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	184 634,66	5 860,54
	-zbycie udziałów	184 634,66	5 860,54
	<i>w tym w jednostkach powiązanych</i>	184 634,37	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	2 320 387,80	2 465,14
	różnice kursowe	1 945 809,35	2 465,14
	pozostałe	374 578,45	0,00
RAZEM		8 008 072,44	2 745 426,26

Koszty odsetkowe za okres 01-01-2016 r do 31-12-2016 r.

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
odsetki bankowe i poz. zobowiązań	2 615 898,44	0,00	0,00	0,00	2 615 898,44
odsetki od zobowiązań finansowych	121 202,14	0,00	0,00	0,00	121 202,14
RAZEM	2 737 100,58	0,00	0,00	0,00	2 727 100,58

Koszty odsetkowe za okres 01-01-2017 r do 31-12-2017 r.

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
odsetki bankowe i poz. zobowiązań	5 461 485,10	0,00	0,00	0,00	5 461 485,10
odsetki od zobowiązań finansowych	41 564,88	0,00	0,00	0,00	41 564,88
RAZEM	5 503 049,98	0,00	0,00	0,00	5 503 049,98

Nota nr 30. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku

Wyszczególnienie		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
Przychody bilansowe		233 820 678,4	168 035 066,3
Przychody zwiększające podstawę opodatkowania			
1.	Przychody z tytułu umów przenoszących własność	138 432 853,32	130 501 291,05
Razem		138 432 853,32	130 501 291,05
Przychody wyłączone z podstawy opodatkowania			
1.	Przychody z tytułu protokoły odbioru nieruchomości	214 824 347,98	163 788 409,79
2.	Różnice kursowe / odsetki naliczone /niezapłacone	543 595,91	18 202,79
3.	Rozliczenie leasingu	39 181,10	91 241,08
4.	Korekta odpisu aktualizującego należności	75 178,21	6 460,43
Razem		215 482 303,20	163 904 314,09
PRZYCHODY PODLEGAJĄCE OPODATKOWANIU		156 771 228,52	134 632 043,26
Koszty bilansowe		186 582 984,1	135 270 871,8

Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów			
1.	Składki na ubezpieczenia samochodów - powyżej 20 tys EUR	44 368,54	28 025,53
2.	Amortyzacja - leasing finansowy środków trwałych	521 681,96	483 869,16
3.	Koszty reprezentacji	19 371,85	45 078,90
4.	TKW nieruchomości z tytułu protokołów odbioru nieruchomości	144 677 334,17	117 581 105,56
5.	Odpis aktualizujący środki trwałe	0,00	200 000,00
6.	Należności nieściągalne	0,00	18 256,13
7.	Niezapłacone składki na ubezpieczenia społeczne	31 308,37	30 953,09
8.	Odsetki leasingowe / rozliczenie umów	50 739,02	41 564,88
9.	Rezerwa na badanie bilansu	71 640,00	15 500,00
10.	Premia dla Zarządu / opcje pracownicze	629 000,00	564 000,00
11.	Niewypłacone wynagrodzenia	20 500,00	29 892,00
12.	Odsetki budżetowe	337,89	852,36
13.	Kary i odszkodowania	58 709,74	5 907,00
14.	Odsetki od obligacji	4 967 003,07	214 482,19
15.	Pozostałe koszty nkup	0,00	1 398,92
16.	Dyskonto	4 250,00	0,00
17.	Darowizny	33 725,00	18 644,70
18.	Sprawy sporne	0,00	0,00
19.	Prowizja od obligacji	278 920,34	459 329,28
20.	Odpisy aktualizujące / zapasy i należności	123 901,76	500 000,00
21.	Niezrealizowane różnice kursowe	1 228 341,74	29 036,65
22.	Opłaty - obligacje Berlux	537 219,90	0,00
23.	Instrumenty pochodne	0,00	29 036,65
24.	Strata do rozliczenia w latach następnych	759 006,14	28 841,00
25.	Pozostałe	31 070,93	1 500,00
Razem		154 088 430,42	120 327 274,00

Inne korekty kosztów podatkowych			
1.	Raty leasingowe zapłacone / leasing operacyjny	531 573,99	387 479,01
2.	Zapłacone składki na ubezpieczenia społeczne za lata ubiegłe	30 953,09	35 728,92
3.	TKW nieruchomości z tytułu umów przenoszących własność nieruchomości	95 760 131,97	93 390 628,57
4.	Amortyzacja środków trwałych poleasingowych	8 950,80	8 531,12
5.	Wyplata wynagrodzeń za lata ubiegłe	29 892,00	30 204,00
6.	Prowizje odsetki / obligacje	4 095 103,20	349 932,66
7.	Rozwiązanie rezerwy z tytułu badania bilansu	15 500,00	24 500,00
8.	Rozwiązanie rezerwy z tytułu premii dla Zarządu	564 000,00	315 000,00
9.	Prowizja od obligacji	578 924,93	355 000,04
10.	Realizacja odsetek/ instrumenty pochodne	32 879,98	1 988,32
11.	Pozostałe	0,00	0,00
12.	Amortyzacja środków trwałych (do 100 tys.)	95 833,80	0,00
13.	Wykorzystanie odpisu na zapasy	600 000,00	0,00
Razem		102 343 743,76	94 898 992,64
RAZEM KOSZTY PODATKOWE		134 838 297,44	109 842 590,44

Zmniejszenia podstawy opodatkowania			
1.	Rozliczenie straty z xx roku	0,00	0,00
2.	Darowizny	10 225,00	16 695,70
Razem		10 225,00	16 695,70
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych		21 922 706,00	24 772 757,00
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych		0,19	0,19
Podatek dochodowy (zobowiązanie)		4 165 314,00	4 706 824,00
Podatek odroczony i inne, w tym:		5 427 109,26	1 547 016,56
1.	Przypis podatkowy		
2.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-9 623 674,54	-4 695 707,90
3.	Rezerwy na podatek odroczony	15 050 783,80	6 242 724,46
RAZEM PODATEK DOCHODOWY		9 592 423,26	6 253 840,56

RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota nr 31. Objaśnienia do rachunku przepłyów pieniężnych

Wyszczególnienie		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
1	Zysk/strata mniejszości	0,00	0,00
2	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3	Amortyzacja	1 682 342,77	1 278 168,15
	amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	92912,05	38608,23
	amortyzacja środków trwałych	1 589 430,72	1 239 559,92
4	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	5 198 610,29	2 737 100,58
	odsetki otrzymane	5 198 610,29	2 737 100,58
5	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	188 378,03	-105 600,29
	przychody ze sprzedaży środków trwałych	188 378,03	-105 600,29
6	Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	15 658 866,94	10 197 304,33
	zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	15 658 866,94	10 197 304,33
7	Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-35 645 914,16	-34 101 756,37
	zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	-35 645 914,16	-34 101 756,37
8	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	-15 374 691,63	-4 982 920,73
	zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-15 374 691,63	-4 982 920,73
9	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	36 754 605,86	1 466 840,69
	zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	36 754 605,86	1 466 840,69
10	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	-20 113 455,50	-4 509 874,65
	zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-20 113 455,50	-4 509 874,65
11	Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	-17 427,19	0,00

INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

Nota nr 32. Informacja o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe wraz z przeciętną liczbą zatrudnionych w jednostkach wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą proporcjonalną

Grupy zawodowe		01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
1	Pracownicy produkcyjni	0	0
2	Pracownicy nieprodukcyjni	12	13
Razem		12	13

Nota 33. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Wyszczególnienie		Organy zarządzające	Organy administrujące	Organy nadzorujące	Razem
01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.					
1	wynagrodzenia	2 012 000,00	228 000,00	120 000,00	2 360 000,00
2	wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3	emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
4	zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		0,00	0,00	0,00	0,00

01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.					
1	wynagrodzenia	1 942 400,00	228 000,00	120 000,00	2 290 400,00
2	wynagrodzenia z zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
3	emerytury i świadczenia o podobnym charakterze dla byłych członków organów	0,00	0,00	0,00	0,00
4	zobowiązania zaciągnięte na poczet wypłat emerytur	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem		0,00	0,00	0,00	0,00

WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA

Nota nr 34: Informacje o wynagrodzeniu firmy audytorskiej

Wyszczególnienie	01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.	01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.
Obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego	37 640,00	15 500,00
Przegląd podatkowy	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	66 200,00	1 200,00
Razem	103 840,00	16 700,00

DODATKOWE INFORMACJE

Nota nr 35. Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do wyceny

	Pozycja sprawozdawcza	Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
1	Pozycje bilansu	EUR	4,4240	252/A/NBP/2016	30-12-2016
2	Pozycje RZIS	EUR	4,3757		średnioroczny 2016
3	Pozycje bilansu	EUR	4,1709	251/A/NBP/2017	29-12-2017
4	Pozycje RZIS	EUR	4,2447		średnioroczny 2017

Nota nr 36. Charakterystyka instrumentów finansowych

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	29 957 790,48
Pożyczki udzielone	19 358 209,64
Środki pieniężne	24 285 899,65
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:	
- obligacje	97 054 384,80

Nota nr 37. Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Obligacje	97 054 384,80	WIBOR 6 M i 3 Mz kwotowania na fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego, plus stała marża na poziomie 4,25 - 5,6 %	Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

Nota nr 38. Informacje na temat ryzyka kredytowego

Zarząd stosuje politykę, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Spółka nie wymaga zabezpieczenia majątkowego od swoich klientów w stosunku do aktywów finansowych.

Na dzień bilansowy nie występowała znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Wartość bilansowa każdego aktywa finansowego, również pochodnych instrumentów finansowych, przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.


Nota nr 38. Wybrane dane finansowe zawierające pozycje przeliczone na walutę EUR w tys.

Pozycje rachunku zysków i strat	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Średni kurs PLN / EUR za okres sprawozdawczy			4,2447	4,3757
Przychody netto ze sprzedaży	232 570	167 298	54 791	38 234
EBITDA	56 056	36 353	13 206	8 308
EBIT	54 374	35 075	12 810	8 016
Zysk brutto ze sprzedaży	47 238	32 764	11 129	7 488
Zysk netto	37 645	26 516	8 869	6 060

Pozycje bilansu	PLN		EUR	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Średni kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,1709	4,2440
Aktywa trwałe	63 010	20 019	15 107	4 717
Aktywa obrotowe	257 310	189 602	61 692	44 675
Kapitał własny	107 163	77 470	25 693	18 254
Zobowiązania i rezerwy w tym:	213 157	132 151	51 106	31 138
Zobowiązania długoterminowe	97 150	39 829	23 292	9 385
Zobowiązania krótkoterminowe	42 486	24 360	10 186	5 740
Rozliczenia międzyokresowe	41 111	51 206	9 857	12 066

Miejscowość : Warszawa

Data: 10 maja 2018 roku


 Michał Jasiński
 Prezes Zarządu


 Waldemar Wasiluk
 Wiceprezes Zarządu


 Anna Mamcarz
 Członek Zarządu

Sprawozdanie sporządziła: Bożena Subda 