



Grant Thornton

An instinct for growth™

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

Nickel Development
Sp. z o.o.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

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

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

Dla Wspólników Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Spółka) z siedzibą Złotników, przy ul. Krzemowej 1, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność Zarządu Spółki za sprawozdanie finansowe

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

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

Audyt – Podatki – Outsourcing – Doradztwo
Member of Grant Thornton International Ltd

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3654.
Komplementariusz: Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Zarząd Komplementariusza: Cecylia Pol – Prezes Zarządu, Tomasz Wróblewski – Wiceprezes Zarządu.
Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, NIP: 778-14-76-013, REGON: 301591100, Rachunek bankowy: 18 1750 1019 0000 0000 0098 2229.
Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0000369869.



Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

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

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

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

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz jej wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami Ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.



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

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

Jan Letkiewicz

Biegły Rewident nr 9530

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

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

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

Poznań, 14 kwietnia 2017 roku.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Raport z badania sprawozdania finansowego za 2016 rok

Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Audyt – Podatki – Outsourcing – Doradztwo
Member of Grant Thornton International Ltd

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3654.
Komplementariusz: Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Zarząd komplementariusza: Cecylia Pol – Prezes Zarządu, Tomasz Wróblewski – Wiceprezes Zarządu.
Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 776-14-76-013, REGON: 301591100. Rachunek bankowy: 19 1750 1019 0000 0000 0098 2229.
Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0000369868.

1 Informacje o Spółce

Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Spółka) została utworzona w dniu 2 marca 2001 roku. Spółka została powołana na czas nieokreślony. Siedziba Spółki znajduje się w Złotnikach, przy ul. Krzemowej 1. W dniu 21 stycznia 2016 roku nastąpiło połączenie Spółki ze spółką Nickel Estate Duo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

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

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

Spółka posiada numer NIP 781-16-92-308 oraz symbol REGON 634188754.

Kapitał podstawowy Spółki na dzień kończący rok obrotowy, to jest 31 grudnia 2016 roku, wynosił 21 204 tysiące złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 147 666 tysięcy złotych.

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

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

Zgodnie ze stanem księgi udziałów na dzień 14 kwietnia 2017 roku w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz po dniu bilansowym, do dnia podpisania sprawozdania finansowego, nie wystąpiły zmiany właścicieli Spółki.

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Jednostki powiązane ze Spółką ujawniono w nocie 31 informacji dodatkowych i objaśnień do zbadanego przez nas sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku.

W skład Zarządu Spółki na dzień 14 kwietnia 2017 roku (dzień podpisania sprawozdania finansowego) wchodzi:

- Dagmara Nickel – Prezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 14 kwietnia 2017 roku (data wydania niniejszego raportu) skład Zarządu Spółki nie zmienił się.

2 Sprawozdanie finansowe za rok poprzedni

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

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku zostało zatwierdzone przez Zgromadzenie Wspólników w dniu 24 czerwca 2016 roku. Wspólnicy Spółki podjęli uchwałę, że strata netto za 2015 rok w kwocie 1 307 tysięcy złotych zostanie pokryta z zysków w latach przyszłych.

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku (poprzedni rok obrotowy) wraz z opinią biegłego rewidenta, Zgromadzenia Wspólników o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego i o pokryciu straty oraz sprawozdaniem z działalności Spółki zostały złożone w dniu 1 lipca 2016 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

3 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania i biegłym rewidencie

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

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

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. została wybrana w dniu 9 stycznia 2017 roku do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników. Badanie tego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy na podstawie umowy zawartej w dniu 16 listopada 2016 roku z Zarządem Spółki.

4 Zakres i termin badania

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

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod

uwagę działanie kontroli wewnętrznej w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

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

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

Badanie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku przeprowadziliśmy od 21 marca 2017 roku do 14 kwietnia 2017 roku, w tym w siedzibie Spółki od 21 marca 2017 roku do 24 marca 2017 roku.

5 Deklaracja niezależności

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., członkowie zarządu komplementariusza, sieć, do której należy podmiot uprawniony do badania, biegły rewident kierujący badaniem oraz inne osoby uczestniczące w badaniu spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym sprawozdaniu finansowym Spółki określone w art. 56 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku poz. 1000 z późniejszymi zmianami).

6 Dostępność danych i oświadczenia otrzymane

Zarząd Spółki przekazał nam datowane na 14 kwietnia 2017 roku pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości zbadanego sprawozdania finansowego oraz, iż pomiędzy dniem bilansowym a dniem zakończenia badania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpływać istotnie na sytuację finansową i majątkową Spółki i wymagałyby ujęcia w zbadanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki potwierdził swoją odpowiedzialność za podpisane sprawozdanie finansowe, a także oświadczył, że udostępnił nam w czasie badania wszystkie księgi rachunkowe, dane finansowe, informacje i inne wymagane dokumenty oraz przekazał nam wyjaśnienia niezbędne do wyrażenia opinii o zbadanym sprawozdaniu finansowym.

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

7 System rachunkowości

Księgi rachunkowe Spółki prowadzone są przy użyciu systemu komputerowego Globe 2003 w siedzibie Spółki. Spółka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 Ustawy o rachunkowości, w tym również politykę (zasady) rachunkowości. Naszym zdaniem, ujawniona we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego polityka (zasady) rachunkowości Spółki jest dostosowana do specyfiki jej działalności.

Zatwierdzone salda końcowe na 31 grudnia 2015 roku zostały prawidłowo wprowadzone do ksiąg rachunkowych jako salda początkowe na 1 stycznia 2016 roku.

Nasze badanie nie ujawniło istotnych słabości, które mogłyby wpłynąć na dane finansowe i informacje zawarte w zbadanym sprawozdaniu finansowym, a dotyczących:

- dokumentacji operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych,
- powiązania zapisów księgowych z dowodami księgowymi oraz zbadanym sprawozdaniem finansowym,
- metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- ochrony dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

8 Bilans

AKTYWA (w tys. zł)	31.12.2016	31.12.2015
A. AKTYWA TRWAŁE	94 471	162 104
1. Wartości niematerialne i prawne	-	28
2. Rzeczowe aktywa trwałe	3 407	1 919
3. Należności długoterminowe	-	-
4. Inwestycje długoterminowe	90 276	159 080
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	788	1 078
B. AKTYWA OBROTOWE	115 450	52 715
1. Zapasy	3 075	2 813
2. Należności krótkoterminowe	11 140	9 041
3. Inwestycje krótkoterminowe	100 440	37 417
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	796	3 445
C. NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	-	-
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	-	-
AKTYWA RAZEM:	209 921	214 820
PASYWA (w tys. zł)	31.12.2016	31.12.2015
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	147 666	135 597
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	62 256	79 222
1. Rezerwy na zobowiązania	4 539	3 185
2. Zobowiązania długoterminowe	19 614	24 087
3. Zobowiązania krótkoterminowe	32 290	45 960
4. Rozliczenia międzyokresowe	5 812	5 991
PASYWA RAZEM:	209 921	214 820

9 Rachunek zysków i strat

PRZYCHODY I KOSZTY (w tys. zł)	2016	2015
1. Przychody netto ze sprzedaży	10 176	7 809
2. Koszty działalności operacyjnej	9 079	8 159
3. Zysk (strata) ze sprzedaży	1 096	(349)
4. Pozostałe przychody operacyjne	669	339
5. Pozostałe koszty operacyjne	319	451
6. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 446	(461)
7. Przychody finansowe	15 308	8 914
8. Koszty finansowe	3 461	8 092
9. Zysk (strata) brutto	13 294	362
10. Podatek dochodowy	1 225	1 669
11. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
12. Zysk (strata) netto	12 068	(1 307)

10 Informacje o niektórych pozycjach sprawozdania finansowego

Struktura aktywów i pasywów bilansu Spółki jest przedstawiona w zbadanym przez nas sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku.

W okresie za które było przeprowadzone badanie nastąpiło połączenie Spółki ze spółką Nickel Estate Duo Sp. z o.o. na dzień 21 stycznia 2016 roku. Rozliczenie połączenia nastąpiło zgodnie z wymogami rozdziału 4a ustawy o rachunkowości. Spółka zapewniła zgodnie z wymogami tych przepisów pełną porównywalność danych finansowych zawartych w bilansie Spółki wykazanych jako dane porównywalne w stosunku do roku 2016. Ze względu na przekształcenia spółki Nickel Estate Duo Sp. z o.o. dokonane w roku 2015, dane wykazane w rachunku zysków i strat, zestawieniu zmian w kapitale własnym oraz sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych ujawnione jako dane porównywalne są danymi Nickel Development Sp. z o.o. a wyniki działalności Nickel Estate Duo Sp. z o.o. za rok 2015 zostały ujęte jako wynik niepodzielony roku porównywalnego.

Ujęcie powyższe nie wpływa na dane zarówno bilansowe jak i wynikowe oraz kapitał własny roku 2016

Przychody i związane z nimi koszty zostały ujęte w księgach rachunkowych z uwzględnieniem zasady memoriału i współmierności.

11 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

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

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	2016	2015
przychody ze sprzedaży (tys. zł)		10 176	7 809
wynik finansowy netto (tys. zł)		12 068	(1 307)
kapitały własne (tys. zł)		147 666	135 597
suma aktywów (tys. zł)		209 921	214 820
rentowność majątku (ROA) (%)	wynik finansowy netto / suma aktywów na koniec okresu	5,7%	-0,6%
rentowność kapitału własnego (ROE) (%)	wynik finansowy netto / kapitały własne na początek okresu	8,9%	-1,0%
rentowność sprzedaży (%)	wynik ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży produktów i towarów	10,8%	-4,5%
wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe ogółem* / zobowiązania krótkoterminowe*	3,6	1,1
wskaźnik płynności III	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*	0,0	0,2
szybkość obrotu należności (w dniach)	należności z tytułu dostaw i usług** x 365 dni / przychody ze sprzedaży produktów i towarów	216	399
okres spłaty zobowiązań (w dniach)	zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni / (wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów)	12	27
szybkość obrotu zapasów (w dniach)	zapasy x 365 dni / (wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów)	158	145
trwałość struktury finansowania	(kapitały własne + rezerwy długoterminowe + zobowiązania długoterminowe + bierne RMK długoterminowe) / suma pasywów	83,0%	78,2%
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	(pasywa ogółem – kapitały własne) / pasywa ogółem	29,7%	36,9%
Wskaźniki inflacji:			
średnioroczny (%)		-0,6	-0,9
od grudnia do grudnia (%)		0,8	-0,5

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

** przed pomniejszeniem o odpisy aktualizujące

12 Kontynuowanie działalności gospodarczej

W nocy 5 we wprowadzeniu do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku Zarząd poinformował, że wspomniane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2016 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

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

13 Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa, składająca się z wprowadzenia oraz dodatkowych informacji i objaśnień, do sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku została sporządzona we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości.

14 Sprawozdanie z działalności Spółki

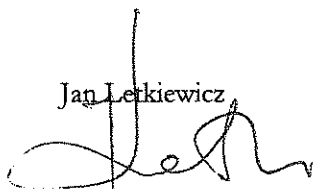
Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku. Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości i są, zgodnie z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.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

15 Przestrzeganie przepisów prawa

W otrzymanym przez nas pisemnym oświadczeniu Zarząd potwierdził, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą Spółka przestrzegała wszelkich przepisów prawa, których naruszenie mogłoby w sposób istotny wpłynąć na zbadane przez nas sprawozdanie finansowe.

Niniejszy raport zawiera 8 stron.

Jan Lerkiewicz



Biegły Rewident nr 9530

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

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

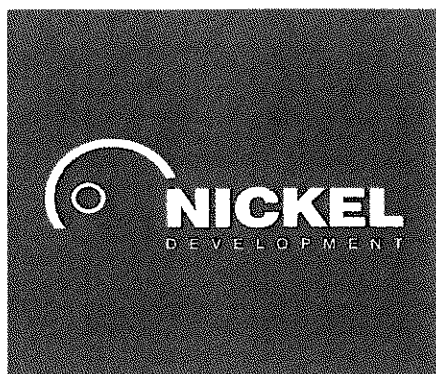
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, numer ewidencyjny 3654

Poznań, 14 kwietnia 2017 roku.

Sprawozdanie finansowe

NICKEL DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2016
ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU



Złotniki 14 kwietnia 2017

Handwritten signature
Handwritten initials

Spis treści

I.	WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	1
II.	BILANS	9
III.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	12
IV.	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	13
V.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	14
VI.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	15

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Spółka Nickel Development spółka z o.o. [„Spółka”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 02-03-2001 roku. W dniu 11-04-2001 roku Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000006973.

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

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

Według umowy Spółki podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

1. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
2. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
3. Realizacja działalności budowlanej i projektowej.

2. CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI

Czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

3. OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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

4. ŁĄCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W skład Spółki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe, dlatego sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

5. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

6. POŁĄCZENIE SPÓŁEK

Sprawozdanie finansowe sporządzone za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 roku jest sprawozdaniem sporządzonym po połączeniu spółek. 17 sierpnia 2015r. podjęto uchwałę o połączeniu spółek metodą łączenia udziałów ze spółką Nickel Estate Duo Sp. z o.o. Połączenie zostało zarejestrowane w KRS 21 stycznia 2016r. Rozliczenie połączenia nastąpiło zgodnie z wymogami rozdziału 4a ustawy o rachunkowości. Spółka zapewniła zgodnie z wymogami tych przepisów pełną porównywalność danych finansowych zawartych w bilansie Spółki wykazanych jako dane porównywalne w stosunku do roku 2016. Ze względu na przekształcenia spółki Nickel Estate Duo Sp. z o.o. dokonane w roku 2015, dane wykazane w rachunku zysków i strat, zestawieniu zmian w kapitale własnym oraz sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych ujawnione jako dane porównywalne są danymi Nickel Development Sp. z o.o. a wyniki działalności Nickel Estate Duo Sp. z o.o. za rok 2015 zostały ujęte jako wynik niepodzielony roku porównywalnego.

Ujęcie powyższe nie wpływa na dane zarówno bilansowe jak i wynikowe oraz kapitał własny roku 2016



7. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

7.1 *Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego*

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 1047) [„Ustawa”].

Spółka sporządza kalkulacyjny rachunek zysków i strat.

Spółka sporządza sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych metodą pośrednią

7.1 *Wartości niematerialne i prawne*

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

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

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

7.2 *Środki trwałe*

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

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

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

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

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy poniżej 3500 złotych, odnoszone są jednorazowo w koszty.

7.3 Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

7.4 Leasing

Spółka jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały według wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od okresu pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego amortyzowane są przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się tak, jak dla środków trwałych opisanych w punkcie 7.3.

7.5 Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

7.6 Udziały w jednostkach podporządkowanych

Udziały w jednostkach podporządkowanych wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

7.7 Aktywa finansowe

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

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

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

Orde

[Signature]

- aktywa finansowe, dla których jest ustalony termin wymagalności - w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej,
- aktywa finansowe, dla których nie jest ustalony termin wymagalności - w cenie nabycia.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego wartość aktywów finansowych aktualizuje się w razie utraty ich wartości zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 7.13.

7.8 Zapasy

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

Poszczególne grupy zapasów wyceniane są w następujący sposób:

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

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

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

7.9 Należności krótko- i długoterminowe

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

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

7.10 Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

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

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

7.11 Czynne rozliczenia międzyokresowe

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

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

Uchwałą nr 2/2012 z dnia 30-11-2012r. Zarząd dokonał uzupełnienia dokumentacji opisującej przyjęte zasady (politykę) rachunkowości o zapis:

Koszty przygotowania inwestycji niezależnie od decyzji o dalszym jej prowadzeniu lub zaniechaniu będą rozliczane najpóźniej po upływie 3 lat od daty, w jakiej koszt został poniesiony przez Spółkę, z

zastrzeżeniem, iż w przypadku zaniechania inwestycji możliwe jest wcześniejsze rozliczenie na podstawie odrębnej uchwały Zarządu.

7.12 *Kapitał zakładowy*

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

7.13 *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.

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

7.14 *Bierne rozliczenia międzyokresowe*

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

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

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

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

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

7.15 *Zobowiązania finansowe*

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

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

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

W momencie początkowego ujęcia w księgach rachunkowych, zobowiązania finansowe są ujmowane według wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych z uwzględnieniem poniesionych kosztów transakcji.

Po początkowym ujęciu pozostałe zobowiązania finansowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej temu zobowiązaniu wartość

[Signature]

bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę, nie różni się znacząco od kwoty wymagającej zapłaty.

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

7.16 *Przychody przyszłych okresów*

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

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

Ujemna wartość firmy stanowi różnicę między ceną nabycia określonej jednostki lub zorganizowanej jej części a wyższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów netto.

7.17 *Rachunkowość zabezpieczeń*

Spółka nie wykorzystuje rachunkowości zabezpieczeń.

7.18 *Odroczony podatek dochodowy*

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

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, za wyjątkiem różnic przejściowych dotyczących wartości firmy, której amortyzacja nie powoduje obniżenia podstawy opodatkowania lub wynikających z początkowego ujęcia składnika aktywów lub pasywów przy transakcji nie stanowiącej połączenia przedsiębiorstw ani nabycia jednostki albo jej zorganizowanej części i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto ani na podstawę opodatkowania.

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

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

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

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

7.19 *Transakcje w walucie obcej*

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

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

7.20 *Uznawanie przychodów*

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

7.20.1 *Sprzedaż towarów*

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

7.20.2 *Świadczenie usług*

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

7.20.3 *Odsetki*

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

7.20.4 *Dywidendy*

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

7.21 *Ujmowanie kosztów*

7.21.1 *Koszty z tytułu umów o budowę*

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

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

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

Poprawność ustalania przewidywanych całkowitych kosztów związanych z wykonaniem usługi, powinna być przez Spółkę, nie później niż na dzień bilansowy, zweryfikowana. Spowodowane weryfikacją korekty wpływają na wynik finansowy Spółki tego okresu sprawozdawczego, w którym przeprowadzono weryfikację.

II. BILANS

BILANS - AKTYWA			
Wyszczególnienie		na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
A. AKTYWA TRWAŁE		94 470 988,81	162 104 310,13
I. Wartości niematerialne i prawne		0,00	27 512,41
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne			27 512,41
4. Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji			
5. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II. Rzeczowe aktywa trwałe		3 407 147,10	1 918 696,02
1. Środki trwałe		3 407 147,10	1 918 696,02
a) grunty (w tym prawo użytkow. wieczystego gruntu)		205 214,87	205 214,87
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		1 489 041,10	1 533 371,12
c) urządzenia techniczne i maszyny		72 064,19	41 379,41
d) środki transportu		1 563 522,72	42 100,35
e) inne środki trwałe		77 304,22	96 630,27
2. Środki trwałe w budowie			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III. Należności długoterminowe		0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych			
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Od pozostałych jednostek			
IV. Inwestycje długoterminowe		90 275 893,82	159 079 721,48
1. Nieruchomości		39 607 118,77	39 603 587,77
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe		50 668 775,05	119 476 133,71
a) w jednostkach powiązanych		50 668 775,05	119 476 133,71
- udziały lub akcje		32 833 855,47	31 606 864,47
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki		4 198 615,07	69 305 909,57
- inne długoterminowe aktywa finansowe		13 636 304,51	18 563 359,67
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
c) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki			
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
4. Inne inwestycje długoterminowe			
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		787 947,89	1 078 380,22
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		694 552,51	575 786,64
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		93 395,38	502 593,58

Okole

K. B.

B.	AKTYWA OBROTOWE	115 450 392,23	52 715 370,95
I.	Zapasy	3 074 905,56	2 812 533,89
1.	Materiały		
2.	Półprodukty i produkty w toku	3 062 710,44	2 792 306,77
3.	Produkty gotowe	12 195,12	12 195,12
4.	Towary		8 032,00
5.	Zaliczki na dostawy		
II.	Należności krótkoterminowe	11 139 786,81	9 040 866,47
1.	Należności od jednostek powiązanych	6 089 569,54	8 739 286,62
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 170 437,82	8 376 668,04
-	do 12 miesięcy	5 170 437,82	8 376 668,04
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne	919 131,72	362 618,58
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy		
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
3.	Należności od pozostałych jednostek	5 050 217,27	301 579,85
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	843 886,47	152 857,89
-	do 12 miesięcy	843 886,47	152 857,89
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		1 891,25
c)	inne	4 206 330,80	146 830,71
d)	dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	100 440 163,98	37 417 315,47
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	100 440 163,98	37 417 315,47
a)	w jednostkach powiązanych	98 144 713,74	27 250 294,44
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki	73 871 159,96	779 298,32
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	24 273 553,78	26 470 996,12
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c)	w pozostałych jednostkach	1 982 190,26	20 985,99
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	1 982 190,26	20 985,99
d)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	313 259,98	10 146 035,04
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	313 259,98	10 146 035,04
-	inne środki pieniężne		
-	inne aktywa pieniężne		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	795 535,88	3 444 655,12
V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00
1.	Należności niezafakturowane		
2.	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		
C.	NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY		
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		
	AKTYWA RAZEM	209 921 381,04	214 819 681,08

BILANS - PASYWA		
Wyszczególnienie	na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	147 665 710,96	135 597 253,13
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	21 103 500,00	21 103 500,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	103 039 826,21	104 346 708,18
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	80 778 396,16	80 778 396,16
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje) własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	11 453 926,92	11 453 926,92
VI. Zysk (strata) netto	12 068 457,83	(1 306 881,97)
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	62 255 670,08	79 222 427,95
I. Rezerwy na zobowiązania	4 539 270,46	3 184 857,85
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 447 277,90	3 103 458,03
2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	63 992,56	53 399,82
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	63 992,56	53 399,82
3. Pozostałe rezerwy	28 000,00	28 000,00
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	28 000,00	28 000,00
II. Zobowiązania długoterminowe	19 613 855,51	24 087 100,59
1. Wobec jednostek powiązanych		3 359 079,45
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	19 613 855,51	20 728 021,14
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	15 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	1 613 855,57	728 021,28
d) zobowiązania weksłowe		
e) inne	2 999 999,94	4 999 999,86
III. Zobowiązania krótkoterminowe	32 290 477,40	45 959 710,75
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	25 759 998,81	38 496 811,49
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	12 506,00	353 771,31
- do 12 miesięcy	12 506,00	353 771,31
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne	25 747 492,81	38 143 040,18
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	6 530 478,59	7 462 899,26
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		5 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	544 569,67	246 544,35
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	213 948,35	180 121,68
- do 12 miesięcy	213 948,35	180 121,68
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania weksłowe	2 955 862,77	
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	769 341,54	35 726,07
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne	2 046 756,26	2 000 507,16
4. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe	5 812 066,71	5 990 758,76
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	5 812 066,71	5 990 758,76
- długoterminowe	2 548 090,68	5 298 209,07
- krótkoterminowe	3 263 976,03	692 549,69
V. Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00
1. Rozliczenia międzyokresowe przychodów		
2. Rozliczenia międzyokresowe kosztów		
PASYWA RAZEM	209 921 381,04	214 819 681,08

Handwritten signature and initials.

III. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(wariant kalkulacyjny)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE KALKULACYJNYM			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	10 175 713,13	7 809 358,54
	- od jednostek powiązanych	9 025 126,02	7 535 810,89
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 136 489,55	7 809 358,54
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	39 223,58	
B.	KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	7 104 243,92	7 089 955,83
	- jednostkom powiązanym	6 749 363,85	6 137 933,60
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	7 010 861,92	7 089 955,83
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	93 382,00	
C.	ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	3 071 469,21	719 402,71
D.	Koszty sprzedaży		
E.	Koszty ogólnego zarządu	1 975 055,61	1 068 612,54
F.	ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	1 096 413,60	(349 209,83)
G.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	669 029,76	339 094,66
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	216 526,42	
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	452 503,34	339 094,66
H.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	319 453,31	450 642,73
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		18 024,38
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		141 009,78
III.	Inne koszty operacyjne	319 453,31	291 608,57
I.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (F+G-H)	1 445 990,05	(460 757,90)
J.	PRZYCHODY FINANSOWE	15 308 395,29	8 914 488,83
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	7 585 966,12	2 114 029,18
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	7 585 966,12	2 114 029,18
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	6 559 221,59	5 249 651,66
	- od jednostek powiązanych	6 545 487,12	5 094 126,45
	- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne	1 163 207,58	1 550 807,99
K.	KOSZTY FINANSOWE	3 460 873,51	8 091 571,70
I.	Odsetki, w tym:	1 113 979,71	1 100 957,18
	- dla jednostek powiązanych		
	- dla pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	1 564,00	10 139,00
	- w jednostkach powiązanych		
	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne	2 345 329,80	6 980 475,52
L.	ZYSK (STRATA) BRUTTO (I + J - K)	13 293 511,83	362 159,23
M.	PODATEK DOCHODOWY	1 225 054,00	1 669 041,20
I.	Część bieżąca	1 225 054,00	1 669 041,20
II.	Część odroczone		
N.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIEKSZENIA STRATY)		
O.	ZYSK (STRATA) NETTO (L - M - N)	12 068 457,83	(1 306 881,97)

IV. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
I.	Kapitał własny na początek okresu (B0)	135 597 253,13	129 272 428,41
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
I.a.	Kapitał własny na początek okresu (B0), po korektach	135 597 253,13	129 272 428,41
1.	Kapitał podstawowy na początek okresu	21 103 500,00	21 103 500,00
1.1.	Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- wydania udziałów / emisji akcji		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- umorzenia udziałów / akcji		
1.2.	Kapitał podstawowy na koniec okresu	21 103 500,00	21 103 500,00
2.	Kapitał zapasowy na początek okresu	104 346 708,18	106 366 981,47
2.1.	Zmiany kapitału zapasowego	(1 306 881,97)	(2 020 273,29)
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	1 801 946,94
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)		1 801 946,94
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 306 881,97	3 822 220,23
	- pokrycia straty	1 306 881,97	
	- połączenie spółki z Nest Duo		3 822 220,23
2.2.	Kapitał zapasowy na koniec okresu	103 039 826,21	104 346 708,18
3.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
3.2.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- zbycia środków trwałych		
3.3.	Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2.	Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	10 147 044,95	1 801 946,94
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	11 453 926,92	1 801 946,94
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	11 453 926,92	1 801 946,94
5.3.	Zmiany zysku z lat ubiegłych	0,00	9 651 979,98
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	11 453 926,92
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	- podział z DUO		11 453 926,92
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	1 801 946,94
	- przeniesienie na kapitał zapasowy		1 801 946,94
5.4.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	11 453 926,92	11 453 926,92
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	1 306 881,97	
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 306 881,97	0,00
5.7.	Zmiany straty z lat ubiegłych	(1 306 881,97)	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 306 881,97	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	1 306 881,97	
5.8.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.9.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	11 453 926,92	11 453 926,92
6.	Wynik netto	12 068 457,83	(1 306 881,97)
	a) zysk netto	12 068 457,83	
	b) strata netto		1 306 881,97
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał własny na koniec okresu (B2)	147 665 710,96	135 597 253,13
III.	Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		

V. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I. Zysk (strata) netto		12 068 457,83	(1 306 881,97)
II. Korekty razem		(11 420 715,04)	(6 085 566,60)
1. Amortyzacja		399 597,30	143 167,39
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych			
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(14 087 902,01)	185 291,02
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej			-2 288 773,84
5. Zmiana stanu rezerw			1 288 573,15
6. Zmiana stanu zapasów		(262 371,67)	295 720,55
7. Zmiana stanu należności		(2 098 920,34)	-7 729 441,92
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		450 909,07	-99 256,58
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		4 115 272,13	3 948 989,99
10. Inne korekty		62 700,48	-1 829 836,36
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)		647 742,79	(7 392 448,57)
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
I. Wpływy		7 048 655,33	12 078 872,65
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych			
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
3. Z aktywów finansowych, w tym:		7 048 655,33	12 078 872,65
a) w jednostkach powiązanych		7 020 107,70	12 078 872,65
- zbycie aktywów finansowych			
- dywidendy i udziały w zyskach		1 000 000,00	
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		3 113 447,26	8 538 218,80
- odsetki			2 365 831,79
- inne wpływy z aktywów finansowych		2 906 660,44	1 174 822,06
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych			
- dywidendy i udziały w zyskach			
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych			
- odsetki			
- inne wpływy z aktywów finansowych			
c) w pozostałych jednostkach		28 547,63	0,00
- zbycie aktywów finansowych			
- dywidendy i udziały w zyskach			
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych			
- odsetki			
- inne wpływy z aktywów finansowych		28 547,63	
4. Inne wpływy inwestycyjne			
II. Wydatki		13 371 471,07	9 140 554,93
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 890 755,07	22 114,36
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		3 531,00	107 772,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:		11 477 185,00	9 010 668,57
a) w jednostkach powiązanych		11 164 685,00	9 010 668,57
- nabycie aktywów finansowych		2 710 935,00	3 231 814,24
- udzielone pożyczki długoterminowe		8 453 750,00	5 778 854,33
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych			
- udzielone pożyczki długoterminowe			
c) w pozostałych jednostkach		312 500,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych		312 500,00	
- udzielone pożyczki długoterminowe			
4. Inne wydatki inwestycyjne			
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		(6 322 815,74)	2 938 317,72
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
I. Wpływy		6 462 969,08	21 700 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału			
2. Kredyty i pożyczki			
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych			15 000 000,00
4. Inne wpływy finansowe		6 462 969,08	6 700 000,00
II. Wydatki		10 620 671,19	14 748 380,09
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych			
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli			
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku			
4. Spłaty kredytów i pożyczek			
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		5 000 000,00	10 000 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		605 819,14	
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego			171 211,90
8. Odsetki		106 841,56	75 239,46
9. Inne wydatki finansowe		4 908 010,49	4 501 928,73
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		(4 157 702,11)	6 951 619,91
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III+B.III+C.III)		(9 832 775,06)	2 497 489,06
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM		(9 832 775,06)	
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych			
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU		10 146 035,04	7 648 545,98
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM		313 259,98	10 146 035,04
- o ograniczonej możliwości dysponowania			

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM									
Lp	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne		Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem	
				Oprogramowa nie	Pozostałe				
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu			293 215,28				293 215,28	
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.1.	- nabycie							0,00	
2.2.	- wytworzenie we własnym zakresie							0,00	
2.3.	- przyjęcie z wartości niematerialnych i prawnych w trakcie realizacji							0,00	
2.4.	- zawarcie umowy leasingu finansowego							0,00	
2.5.	- aport, nieodpłatne otrzymanie							0,00	
2.6.	- aktualizacja wartości							0,00	
2.7.	- odebranie od zobowiązań finansowych (dotyczy WNIP w trakcie realizacji)							0,00	
2.8.	- skapitalizowanie różnice kursowe (dotyczy WNIP w trakcie realizacji)							0,00	
2.9.	- inne							0,00	
2.10.	- nabycie spółki zależnej							0,00	
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3.1.	- sprzedaż							0,00	
3.2.	- likwidacja							0,00	
3.3.	- inne							0,00	
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej							0,00	
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne							0,00	
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	293 215,28	0,00	0,00	0,00	293 215,28	
6.	Umorzenie - stan na początek okresu			265 702,87				265 702,87	
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	27 512,41	0,00	0,00	0,00	27 512,41	
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe							27 512,41	
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (utworzenie)			27 512,41				0,00	
7.3.	- aktualizacja wartości							0,00	
7.4.	- inne							0,00	
7.5.	- nabycie spółki zależnej							0,00	
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
8.1.	- sprzedaż							0,00	
8.2.	- likwidacja							0,00	
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (rozwiązanie)							0,00	
8.4.	- inne							0,00	
8.5.	- sprzedaż spółki zależnej							0,00	
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne							0,00	
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	0,00	293 215,28	0,00	0,00	0,00	293 215,28	
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	0,00	0,00	27 512,41	0,00	0,00	0,00	27 512,41	
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	27 512,41	0,00	0,00	0,00	

Molcu

M. B.

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM									
Lp	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne		Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem	
				Oprogramowanie	Pozostałe				
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu			293 215,28				293 215,28	
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.1.	- nabycie							0,00	
2.2.	- wytworzenie we własnym zakresie							0,00	
2.3.	- przyjęcie z wartości niematerialnych i prawnych w trakcie realizacji							0,00	
2.4.	- zawarcie umowy leasingu finansowego							0,00	
2.5.	- aport, nieodpłatne otrzymanie							0,00	
2.6.	- aktualizacja wartości							0,00	
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3.1.	- sprzedaż							0,00	
3.2.	- likwidacja							0,00	
3.3.	- inne							0,00	
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej							0,00	
4.	Wartość brutto - przemieszczeń wewnętrzne	0,00	0,00	293 215,28	0,00	0,00	0,00	293 215,28	
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu			232 293,05				232 293,05	
6.	Umorzenie - stan na początek okresu	0,00	0,00	33 409,82	0,00	0,00	0,00	33 409,82	
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):			33 409,82				33 409,82	
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe							0,00	
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (utworzenie)							0,00	
7.3.	- aktualizacja wartości							0,00	
7.4.	- inne			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
8.1.	- sprzedaż							0,00	
8.2.	- likwidacja							0,00	
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (rozwiązanie)							0,00	
8.4.	- inne							0,00	
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	265 702,87	0,00	0,00	0,00	265 702,87	
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	0,00	60 922,23	0,00	0,00	0,00	60 922,23	
11.	Wartość netto - stan na początek okresu			60 922,23	60 922,23				
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	27 512,41	0,00	0,00	0,00	27 512,41	

2 ŚRODKI TRWAŁE

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM									
Lp	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem		
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	205 214,87	1 770 717,37	416 648,16	262 643,20	485 899,62	3 141 123,22		
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	73 814,00	1 816 941,07	0,00	1 890 755,07		
2.1.	- nabycie			73 814,00	1 816 941,07		1 890 755,07		
2.2.	- przyjęcie ze środków trwałych w budowie						0,00		
2.3.	- zawarcie umowy leasingu finansowego						0,00		
2.4.	- aport, nieodpłatne otrzymanie						0,00		
2.5.	- aktualizacja wartości						0,00		
2.6.	- inne						0,00		
2.7.	- nabycie spółki zależnej						0,00		
2.8.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00		
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	39 577,99	129 194,80	0,00	168 772,79		
3.1.	- sprzedaż			19 674,19			19 674,19		
3.2.	- likwidacja			19 903,80	129 194,80		149 098,60		
3.3.	- inne						0,00		
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej						0,00		
3.5.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00		
4.	Wartość brutto - przemieszczeń wewnętrzne						0,00		
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	205 214,87	1 770 717,37	450 864,17	1 950 389,47	485 899,62	4 863 105,50		
6.	Umorzenie - stan na początek okresu		237 346,25	375 268,75	220 542,85	389 269,35	1 222 427,20		
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	0,00	44 330,02	34 217,22	274 211,60	19 326,05	372 084,89		
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe		44 330,02	34 217,22	274 211,60	19 326,05	372 084,89		
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości						0,00		
7.3.	- aktualizacja wartości						0,00		
7.4.	- inne						0,00		
7.5.	- nabycie spółki zależnej						0,00		
7.6.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00		
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	30 665,99	107 887,70	0,00	138 553,69		
8.1.	- sprzedaż						0,00		
8.2.	- likwidacja			30 665,99	107 887,70		138 553,69		
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości						0,00		
8.4.	- inne						0,00		
8.5.	- sprzedaż spółki zależnej						0,00		
8.6.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00		
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne						0,00		
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	281 676,27	378 819,98	386 866,75	408 595,40	1 455 958,40		
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	205 214,87	1 533 371,12	41 379,41	42 100,35	96 630,27	1 918 696,02		
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	205 214,87	1 489 041,10	72 064,19	1 563 522,72	77 304,22	3 407 147,10		

[Podpis]

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	205 214,87	1 770 717,37	395 588,97	356 222,18	485 899,62	3 213 643,01
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	21 059,19	1 055,17	0,00	22 114,36
2.1.	- nabycie			21 059,19	1 055,17		22 114,36
2.2.	- przyjęcie ze środków trwałych w budowie						0,00
2.3.	- zawarcie umowy leasingu finansowego						0,00
2.4.	- aport, nieodpłatne otrzymanie						0,00
2.5.	- aktualizacja wartości						0,00
2.6.	- inne						0,00
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	94 634,15	0,00	94 634,15
3.1.	- sprzedaż						0,00
3.2.	- likwidacja				94 634,15		94 634,15
3.3.	- inne						0,00
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej						0,00
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	205 214,87	1 770 717,37	416 648,16	262 643,20	485 899,62	3 141 123,22
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu		193 016,22	358 156,65	267 260,79	369 943,29	1 188 376,95
6.	Umorzenie - stan na początek okresu	0,00	44 330,03	17 112,10	28 989,38	19 326,06	109 757,57
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):		44 330,03	17 112,10	28 989,38	19 326,06	109 757,57
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe						0,00
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości	0,00	0,00	0,00	75 707,32	0,00	75 707,32
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):						0,00
8.1.	- sprzedaż						0,00
8.2.	- likwidacja						0,00
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości				75 707,32		75 707,32
8.4.	- inne	0,00	237 346,25	375 268,75	220 542,85	389 269,35	1 222 427,20
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu						
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	205 214,87	1 577 701,15	37 432,32	88 961,39	115 956,33	2 025 266,06
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	205 214,87	1 533 371,12	41 379,41	42 100,35	96 630,27	1 918 696,02

Spółka użytkuje środki trwałe na podstawie umów leasingu, zaklasyfikowanych do ujęcia w ewidencji bilansowej jako leasing finansowy. Wartość bilansowa tych składników na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 2.902.590,47 (31 grudnia 2015 roku: 1.323.801,08) i przedstawiała się następująco:

WARTOŚĆ NETTO AMORTYZOWANYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH UŻYWANYCH NA PODSTAWIE UMOWY LEASINGU FINANSOWEGO			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
1.	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1 285 430,16	1 323 801,08
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	54 971,83	
4.	Środki transportu	1 562 188,48	
5.	Inne środki trwałe		
	Razem	2 902 590,47	1 323 801,08

WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
1.	Złotniki	35 676 000,00	35 676 000,00
	Razem	35 676 000,00	35 676 000,00

3 ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE

W roku 2016 spółka nie odnotowała zapisów na koncie „Środki trwałe w budowie”

Handwritten signature and initials

4 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Lp	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa finansowe			Inne inwestycje długoterminowe
				w jednostkach powiązanych	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
1.	Wartość bilansowa na początek okresu	39 603 587,77		119 476 133,71			0,00
2.	Zwiększenia (tytuły):	3 138 954,77	0,00	49 049 038,74	0,00		
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	3 138 954,77		20 409 518,11			
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie						
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji						
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat			8 042 599,68			
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej						
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości			340 782,93			
2.7.	- inne			20 256 138,02			
2.8.	- nabycie spółki zależnej						
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych				0,00		0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	3 135 423,77	0,00	23 247 523,25			
3.1.	- sprzedaż	3 135 423,77		17 297 493,56			
3.2.	- wykup / spłata pożyczki						
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji						
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat						
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki						
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości						
3.7.	- umorzenie ujęte w okresie (dotyczy nieruchomości oraz WNIP)			5 948 029,69			
3.8.	- inne			2 000,00			
3.9.	- sprzedaż spółki zależnej						
3.10.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						
4.	Przenieszenia wewnętrzne						
5.	Wartość bilansowa na koniec okresu	39 607 118,77	0,00	50 668 775,05	0,00		0,00

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM									
Lp	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa finansowe			Inne inwestycje długoterminowe	Razem	
				w jednostkach powiązanych	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	w pozostałych jednostkach			
1.	Wartość bilansowa na początek okresu	36 368 580,00		191 252 845,20				227 621 425,20	
2.	Zwiększenia (tytuły):	3 235 007,77	0,00	14 965 628,50	0,00	0,00	0,00	18 200 636,27	
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki								
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	3 235 007,77		10 312 635,51				13 547 643,28	
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji							0,00	
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat (wycena w walucie i inne)							0,00	
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej							0,00	
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości			4 652 992,99				4 652 992,99	
2.7.	- inne							0,00	
3.	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	8 713 354,57	0,00	0,00	0,00	8 713 354,57	
3.1.	- sprzedaż			10 140,00				10 140,00	
3.2.	- wykup / spłata pożyczki								
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji			8 019 300,00				8 019 300,00	
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat (wycena w walucie i inne)							0,00	
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki			683 914,57				683 914,57	
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości							0,00	
3.7.	- umorzenie ujęte w okresie (dotyczy nieruchomości oraz WNip)							0,00	
3.8.	- inne							0,00	
4.	Przemieszczenia wewnętrzne			-3 448 482,13				(3 448 482,13)	
5.	Wartość bilansowa na koniec okresu	39 603 587,77	0,00	194 056 637,00	0,00	0,00	0,00	233 660 224,77	

W zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym za rok 2015 sytuacja połączenia spółki Nickel Estate DUO Sp. z o.o. z Nickel Development Sp. z o.o. nie została uwzględniona ze względu na zatwierdzenie jej w KRS w roku 2016. Bilans otwarcia w roku 2016 został doprowadzony do porównywalności w sytuacji w której to operacja gospodarcza połączenia nastąpiła w roku 2015. Stąd różnice porównywalności not z poprzedniego sprawozdania finansowego różnią się w stosunku do bilansu otwarcia o operację gospodarczą połączenia z Nickel Estate DUO Sp. z o.o.

[Signature]

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH W JEDNOSTKACH POWIAZANYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM						
Lp	Wyszczególnienie	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	31 606 864,47		69 305 909,57	18 563 359,67	119 476 133,71
2.	Zwiększenia (tytuły):	5 205 555,00	0,00	1 879 533,31	2 107 428,50	9 192 516,81
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	5 555,00		583 250,00	500 000,00	1 088 805,00
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	5 200 000,00				5 200 000,00
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji					0,00
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat					0,00
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej			1 296 283,31	1 545 192,88	2 841 476,19
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości					0,00
2.7.	- inne				62 235,62	62 235,62
2.8.	- nabycie spółki zależnej					0,00
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych					0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	3 978 564,00	0,00	5 369 477,10	9 191 297,36	18 539 338,46
3.1.	- sprzedaż	100 564,00				100 564,00
3.2.	- wykup / spłata pożyczki			5 369 279,84	7 320 797,46	12 690 077,30
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji					0,00
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat					0,00
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki			197,26		197,26
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości					0,00
3.7.	- inne	3 876 000,00			1 870 499,90	5 746 499,90
3.8.	- sprzedaż spółki zależnej	2 000,00				2 000,00
3.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych					0,00
4.	Przemieszczenia wewnętrzne / przekwalifikowanie			-61 617 350,71	2 156 813,70	(59 460 537,01)
5.	Wartość na koniec okresu	32 833 855,47	0,00	4 198 615,07	13 636 304,51	50 668 775,05

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH W JEDNOSTKACH POWIAZANYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM						
Lp	Wyszczególnienie	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	102 342 443,76		62 304 745,08	26 605 656,36	191 252 845,20
2.	Zwiększenia (tytuły):	3 855 084,00	0,00	11 839 418,83	0,00	15 694 482,83
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki					
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	3 855 084,00		7 186 425,84		11 041 489,84
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji					0,00
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat					0,00
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej			4 652 992,99		4 652 992,99
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości					
2.7.	- inne					0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	10 140,00	0,00	4 958 214,57	3 745 000,00	8 713 354,57
3.1.	- sprzedaż	10 140,00				10 140,00
3.2.	- wykup / spłata pożyczki			4 274 300,00	3 745 000,00	8 019 300,00
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji					0,00
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat					0,00
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki			683 914,57		683 914,57
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości					0,00
3.7.	- inne					0,00
4.	Przemieszczenia wewnętrzne / przekwalifikowanie			119 960,23	-4 297 296,69	(4 177 336,46)
5.	Wartość na koniec okresu, w tym:	106 187 367,76	0,00	69 305 909,57	18 563 359,67	194 056 637,00

W zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym za rok 2015 sytuacja połączenia spółki Nickel Estate DUO Sp. z o.o. z Nickel Development Sp. z o.o. nie została uwzględniona ze względu na zatwierdzenie jej w KRS w roku 2016. Bilans otwarcia w roku 2016 został doprowadzony do porównywalności w sytuacji w której to operacja gospodarcza połączenia nastąpiła w roku 2015. Stąd różnice porównywalności not z poprzedniego sprawozdania finansowego różnią się w stosunku do bilansu otwarcia o operację gospodarczą połączenia z Nickel Estate DUO Sp. z o.o.

WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM SPÓŁKI LUB POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE WEDŁUG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY					
Lp	Nazwa oraz siedziba spółki	Wartość udziałów/akcji w cenie nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% posiadanych udziałów w kapitale
1.	Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	11 132 314,76		11 132 314,76	67,38
2.	Nickel Asystent Sp. z o.o.	59 138,38		59 138,38	100,00
3.	Nickel Invest nr 9 Sp. z o.o.	10 000,00		10 000,00	100,00
4.	Nickel Development Sp. z o.o. sp. komandytowa	223 519,28		223 519,28	55,00
5.	Nickel Invest nr 2 Sp. z o.o.	25 000,00		25 000,00	100,00
6.	Stary Strzeszyn Sp. z o.o.	6 884 189,00		6 884 189,00	100,00
7.	Kamienica za teatrem Sp. z o.o.	61 000,00		61 000,00	100,00
8.	Nickel Projects BIS Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00
9.	Nickel Invest nr 5 Sp. z o.o.	5 115,00		5 115,00	100,00
10.	Nickel Invest nr 8 Sp. z o.o.	5 115,00		5 115,00	100,00
11.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	50 000,00		50 000,00	100,00
12.	BDL Sp. z o.o.	5 120,00		5 120,00	100,00
13.	Nickel Projects Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00
14.	Galerie Nickel Sp. z o.o.	5 175,00		5 175,00	100,00
15.	Nickel Invest nr 10 Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	99,94
16.	Galerie Nickel Sp. z o.o. sp.k.	3 862 847,47		3 862 847,47	100,00
17.	Nickel Invest nr 11 Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00
18.	Garbary 72 sp. z o.o. sp.k.	4 935,00		4 935,00	100,00
19.	Nickel Invest nr 12 Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00
20.	Nickel Estate Sp. z o.o.	1 529 886,58		1 529 886,58	100,00
21.	Centrum handlowe Złotniki Sp. z o.o.	8 945 500,00		8 945 500,00	100,00
	Razem	32 833 855,47	0,00	32 833 855,47	

5 AKTYWA FINANSOWE

PODZIAŁ AKTYWÓW FINANSOWYCH WEDŁUG KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Lp	Wyszczególnienie	Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Pożyczki udzielone i należności własne	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe będące instrumentami zabezpieczającymi (rachunkowość zabezpieczeń)	Udziały w jednostkach podporządkowa- nych	Razem
1.	Aktywa finansowe długoterminowe	0,00	4 198 615,07	13 636 304,51	0,00	0,00	32 833 855,47	50 668 775,05
1.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	4 198 615,07	13 636 304,51	0,00	0,00	32 833 855,47	50 668 775,05
	- udziały lub akcje						32 833 855,47	32 833 855,47
	- inne papiery wartościowe							0,00
	- udzielone pożyczki		4 198 615,07					4 198 615,07
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			13 636 304,51				13 636 304,51
	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2.	- udziały lub akcje							0,00
	- inne papiery wartościowe							0,00
	- udzielone pożyczki							0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe							0,00
1.3.	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje							0,00
	- inne papiery wartościowe							0,00
	- udzielone pożyczki							0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe							0,00
2.	Aktywa finansowe krótkoterminowe (bez środków pieniężnych)	0,00	73 871 159,96	26 265 744,04	0,00	0,00	0,00	100 126 904,00
2.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	73 871 159,96	24 273 553,78	0,00	0,00	0,00	98 144 713,74
	- udziały lub akcje							0,00
	- inne papiery wartościowe							0,00
	- udzielone pożyczki		73 871 159,96					73 871 159,96
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			24 273 553,78				24 273 553,78
	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2.	- udziały lub akcje							0,00
	- inne papiery wartościowe							0,00
	- udzielone pożyczki							0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe							0,00
2.3.	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	1 982 190,26	0,00	0,00	0,00	1 982 190,26
	- udziały lub akcje							0,00
	- inne papiery wartościowe							0,00
	- udzielone pożyczki							0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe							0,00
	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	1 982 190,26	0,00	0,00	0,00	1 982 190,26
	- udziały lub akcje							0,00
	- inne papiery wartościowe							0,00
	- udzielone pożyczki							0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			1 982 190,26				1 982 190,26
3.	Aktywa finansowe ogółem, w tym:	0,00	78 069 775,03	39 892 048,55	0,00	0,00	32 833 855,47	150 795 679,05
3.1.	wycenione w wartości godziwej		X	X				0,00
3.2.	wycenione w skorygowanej cenie nabycia							0,00
3.3.	wycenione w cenie nabycia	0,00	78 069 775,03	39 892 048,55	0,00	0,00	32 833 855,47	150 795 679,05

Nickel Development Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH									
Lp	Wyszczególnienie	Aktywa finansowe przeznaczane do obrotu	Pożyczki udzielone i należności własne	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe będące instrumentami zabezpieczającymi (rachunkowość zabezpieczeń)	Udziały w jednostkach podporządkowanych	Razem	
1.	Aktywa finansowe na początek okresu		70 085 207,89	23 302 091,20			106 187 367,78	199 574 666,85	
2.	Zwiększenia (tytuły):								
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki		13 454 044,24	30 389 439,50	0,00	0,00	5 205 555,00	49 049 038,74	
2.2.	- przeszacowanie odniesione na przychody finansowe, w tym różnice kursowe		8 453 750,00	6 750 213,11			X	20 409 518,11	0,00
2.3.	- przeszacowanie odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	X							0,00
2.4.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		5 000 294,24	3 042 305,44				8 042 599,68	0,00
2.5.	- odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości odniesione na przychody								0,00
2.6.	- zmiana kategorii składnika aktywów	X						340 782,93	340 782,93
2.7.	- inne zmiany			20 256 138,02				20 256 138,02	0,00
2.8.	- nabycie spółki zależnej								0,00
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych								0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):								
3.1.	- zbycie / spłata pożyczki		5 469 477,10	13 799 482,15	0,00	0,00	78 559 067,29	97 828 026,54	
3.2.	- przeszacowanie odniesione na koszty finansowe, w tym różnice kursowe		5 469 477,10	11 727 452,46			100 584,00	17 297 493,56	0,00
3.3.	- przeszacowanie odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	X							0,00
3.4.	- odpisy z tytułu utraty wartości odniesione na koszty								0,00
3.5.	- zmiana kategorii składnika aktywów	X							0,00
3.6.	- inne zmiany								0,00
3.7.	- sprzedaż spółki zależnej								0,00
3.8.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych								0,00
4.	Aktywa finansowe na koniec okresu		78 069 775,03	39 892 045,56	0,00	0,00	32 833 855,47	150 795 679,05	

W zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym za rok 2015 sytuacja połączenia spółki Nickel Estate DUO Sp. z o.o. z Nickel Development Sp. z o.o. nie została uwzględniona ze względu na zatwierdzenie jej w KRS w roku 2016. Bilans otwarcia w roku 2016 został doprowadzony do porównywalności w sytuacji w której to operacja gospodarcza połączenia nastąpiła w roku 2015. Stąd różnice porównywalności not z poprzedniego sprawozdania finansowego różnią się w stosunku do bilansu otwarcia o operację gospodarczą połączenia z Nickel Estate DUO Sp. z o.o.

WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW FINANSOWYCH, KTÓRYCH NIE WYCENIA SIĘ W WARTOŚCI GODZIWEJ				
Lp	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Nadwyżka wartości bilansowej nad godziwą
1.	Pożyczki udzielone i należności własne	78 069 775,03	78 069 775,03	0,00
1.1.	- pożyczki	78 069 775,03	78 069 775,03	0,00
1.2.	- dłużne papiery wartościowe			0,00
1.3.	- Inne aktywa			0,00
2.	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	39 892 048,55	39 892 048,55	0,00
2.1.	- pożyczki			0,00
2.2.	- dłużne papiery wartościowe	39 892 048,55	39 892 048,55	0,00
2.3.	- Inne aktywa			0,00
	Razem	117 961 823,58	117 961 823,58	0,00

Ryzyko stopy procentowej

RYZKO STOPY PROCENTOWEJ - POŻYCZKI UDZIELONE WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY									
Lp	Wyszczególnienie	Oprocentowanie		Termin spłaty	Kwota nominalna wg umowy	Wartość bilansowa, w tym:		część długoterm.	część krótkoterm.
		nominalne	efektywne						
1.	Nickel Invest nr 3	7,00		01.03.2017	6 078 000,00	8 631 925,64			8 631 925,64
2.	Nickel Invest nr 3	7,00		01.01.2014	16 500 000,00	187 866,46			187 866,46
3.	Nickel Invest nr 3	11,00		01.01.2017	3 200 000,00	4 712 786,31			4 712 786,31
4.	Nickel Projects	11,00		20.03.2017	9 639 906,03	13 082 076,82			13 082 076,82
5.	Kamienica za Teatrem	5,00		01.01.2014	30 000,00	55 066,82			55 066,82
6.	Kamienica za Teatrem	11,00		01.01.2014	28 500,00	44 561,51			44 561,51
7.	Nickel Invest nr 12	8,00		01.05.2017	2 386 425,84	822 351,22			822 351,22
8.	Galerie Nickel Sp.z o.o.	11,00		31.12.2012	19 000,00	28 270,44			28 270,44
9.	Nickel Invest nr 3	6,00		01.03.2017	600 000,00	665 687,67			665 687,67
10.	Nickel Invest nr 10	11,00		31.12.2016	188 739,00	251 819,19			251 819,19
11.	Nickel Invest nr 11	11,00		31.12.2016	195 390,00	158 288,72			158 288,72
12.	Nickel Invest nr 3	11,00		01.03.2017	65 000,00	83 687,95			83 687,95
13.	Nickel Invest nr 3	8,00		01.03.2017	50 000,00	60 246,58			60 246,58
14.	Nickel Projects	8,00		20.03.2017	30 332 476,51	34 099 504,94			34 099 504,94
15.	Nickel Invest nr 3	8,00		01.03.2017	1 950 000,00	2 314 635,62			2 314 635,62
16.	Nickel Invest nr 3	8,00		01.03.2017	4 200 000,00	4 723 791,78			4 723 791,78
17.	Nickel Projects BIS sp.z o.o	6,00		30.09.2019	4 643 250,00	4 198 615,07		4 198 615,07	
18.	Nickel Projects	6,00		20.03.2017	2 060 500,00	2 155 431,65			2 155 431,65
19.	Nickel Invest nr 3	6,00		01.03.2017	1 500 000,00	1 571 696,72			1 571 696,72
20.	Nickel Invest nr 11	6,00		31.12.2017	210 000,00	221 463,92			221 463,92
Razem						78 069 775,03	4 198 615,07		73 871 159,96

POŻYCZKI UDZIELONE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY						
Lp	Wyszczególnienie	Wartość pożyczki przypadająca do spłaty:				Razem
		do roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	
1.	Pożyczki udzielone długoterminowe	0,00	#####	0,00	0,00	4 198 615,08
1.1.	- w jednostkach powiązanych		#####			4 198 615,08
	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					0,00
1.2.	- w pozostałych jednostkach					0,00
1.3.	- w pozostałych jednostkach	73 871 159,95	0,00	0,00	0,00	73 871 159,95
2.	Pożyczki udzielone krótkoterminowe	73 871 159,95				73 871 159,95
2.1.	- w jednostkach powiązanych	73 871 159,95				
	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					0,00
2.2.	- w pozostałych jednostkach					0,00
2.3.	- w pozostałych jednostkach					0,00
	Razem	73 871 159,95	#####	0,00	0,00	78 069 775,03

POŻYCZKI UDZIELONE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY WG STANU NA POPRZEDNI DZIEŃ BILANSOWY						
Lp	Wyszczególnienie	Wartość pożyczki przypadająca do spłaty:				Razem
		do roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	
1.	Pożyczki udzielone długoterminowe	0,00	69 305 909,57	0,00	0,00	69 305 909,57
1.1.	- w jednostkach powiązanych		69 305 909,57			69 305 909,57
	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					0,00
1.2.	- w pozostałych jednostkach					0,00
1.3.	- w pozostałych jednostkach	779 298,32	0,00	0,00	0,00	779 298,32
2.	Pożyczki udzielone krótkoterminowe	779 298,32				779 298,32
2.1.	- w jednostkach powiązanych	779 298,32				
	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					0,00
2.2.	- w pozostałych jednostkach					0,00
2.3.	- w pozostałych jednostkach					0,00
	Razem	779 298,32	69 305 909,57	0,00	0,00	70 085 207,89

Ryzyko kredytowe

RYZIKO KREDYTOWE - MAKSYMALNA KWOTA STRATY, NA JAKĄ NARAŻONA JEST JEDNOSTKA		
Lp	Wyszczególnienie	Maksymalna strata
1.	Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	0,00
1.1.	- instrumenty pochodne	
1.2.	- jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	
1.3.	- pożyczki	
1.4.	- dłużne papiery wartościowe	
1.5.	- inne aktywa narażone na ryzyko kredytowe	
2.	Pożyczki udzielone i należności własne	78 069 775,03
2.1.	- pożyczki	78 069 775,03
2.2.	- dłużne papiery wartościowe	
2.3.	- inne aktywa narażone na ryzyko kredytowe	
3.	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0,00
3.1.	- pożyczki	
3.2.	- dłużne papiery wartościowe	
3.3.	- inne aktywa narażone na ryzyko kredytowe	
4.	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0,00
4.1.	- jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	
4.2.	- pożyczki	
4.3.	- dłużne papiery wartościowe	
4.4.	- inne aktywa narażone na ryzyko kredytowe	
5.	Należności z tytułu dostaw i usług	6 014 324,29
6.	Pozostałe należności	
7.	Zobowiązania warunkowe	
	Razem	84 084 099,32

Inne aktywa finansowe

INNE AKTYWA FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY								
Lp	Wyszczególnienie	Kwota nominalna / waluta / ilość	Opis praw	Waluta	Termin spłaty	Wartość bilansowa, w tym:		
							część długoterm.	część krótkoterm.
1.	Nickel Estate Sp. z o.o.	5 140 622,95	weksel	PLN	31.12.2019	7 156 067,12	7 156 067,12	
2.	Kamienica za Teatrem Sp. z o.o.	4 235 309,59	weksel	PLN	31.12.2019	5 960 995,19	5 960 995,19	
3.	Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	100 000,00	weksel	PLN	31.12.2018	69 729,87	69 729,87	
4.	Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	400 000,00	weksel	PLN	31.12.2018	449 512,33	449 512,33	
5.	Galerie Nickel Sp. z o.o.	55 182,81	weksel	PLN	31.12.2016	64 024,15		64 024,15
6.	Grupa Nickel Sp. z o.o.	117 136,25	weksel	PLN	31.12.2016	135 959,82		135 959,82
7.	Kamienica za Teatrem Sp. z o.o.	28 561,75	weksel	PLN	31.12.2016	33 137,89		33 137,89
8.	Nickel Commerce	6 331,91	weksel	PLN	31.12.2016	7 346,40		7 346,40
9.	Nickel Invest nr 10 sp. z o.o.	72 365,48	weksel	PLN	31.12.2016	83 959,82		83 959,82
10.	Nickel Invest nr 11 sp. z o.o.	72 365,48	weksel	PLN	31.12.2016	83 959,82		83 959,82
11.	W Zaciszu Stawów nr 1	37 309,72	weksel	PLN	31.12.2016	43 287,45		43 287,45
12.	W Zaciszu Stawów nr 2	38 060,97	weksel	PLN	31.12.2016	44 159,07		44 159,07
13.	W Zaciszu Stawów nr 3	48 180,03	weksel	PLN	31.12.2016	55 899,39		55 899,39
14.	W Zaciszu Stawów nr 4	42 711,92	weksel	PLN	31.12.2016	49 555,19		49 555,19
15.	W Zaciszu Stawów nr 5	17 796,48	weksel	PLN	31.12.2016	20 647,82		20 647,82
16.	W Zaciszu Stawów nr 6	40 036,87	weksel	PLN	31.12.2016	46 451,54		46 451,54
17.	W Zaciszu Stawów nr 7	243 033,85	weksel	PLN	31.12.2016	281 972,53		281 972,53
18.	Kamienica za Teatrem Sp. z o.o.	6 000,00	weksel	PLN	31.12.2016	6 671,67		6 671,67
19.	Nickel Commerce	7 500,00	weksel	PLN	31.12.2016	8 339,59		8 339,59
20.	Galerie Nickel Sp. z o.o. Sp. kom.	250 000,00	weksel	PLN	31.12.2016	281 945,21		281 945,21
21.	Grupa Nickel Sp. z o.o.	400 000,00	weksel	PLN	31.12.2016	430 443,84		430 443,84
22.	Nickel Invest nr 10 sp. z o.o.	9 169 676,00	weksel	PLN	31.12.2014	11 416 064,95		11 416 064,95
23.	Nickel Invest nr 11 sp. z o.o.	9 544 231,00	weksel	PLN	31.12.2014	11 882 378,51		11 882 378,51
24.	MAC Alpha	5 000,00	weksel	PLN	31.12.2017	5 568,77		5 568,77
25.	Kamienica za Teatrem Sp. z o.o.	7 000,00	weksel	PLN	31.12.2017	7 793,97		7 793,97
26.	Nickel Invest nr 9 sp. z o.o.	430 000,00	weksel	PLN	31.12.2017	198 772,60		198 772,60
27.	W Zaciszu Stawów nr 1 Sp. z o.o.	14 000,00	weksel	PLN	31.12.2017	15 587,95		15 587,95
28.	Galerie Nickel Sp. z o.o.	6 000,00	weksel	PLN	31.12.2017	6 680,55		6 680,55
29.	MAC Alpha	300 000,00	weksel	PLN	31.12.2016	314 893,15		314 893,15
30.	Stary Strzeszyn-Grupa Nickel sp. z o.o.	40 000,00	weksel	PLN	31.12.2016	41 361,10		41 361,10
31.	Stary Strzeszyn-Grupa Nickel sp. z o.o.	25 000,00	weksel	PLN	31.12.2016	25 493,15		25 493,15
32.	IVI Sp. z o.o.	549 817,64	weksel	PLN	30.09.2017	596 695,24		596 695,24
33.	Nickel Estate Sp. z o.o.	62 795,47	weksel	PLN	31.12.2017	66 749,00		66 749,00
Razem						35 682 045,43	13 636 394,51	22 045 744,94

Orce
[Signature]

6 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW.

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa zapasów	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa zapasów
				0,00			0,00
1.	Materiały			3 062 710,44	2 792 306,77		2 792 306,77
2.	Półprodukty i produkty w toku	3 062 710,44		12 195,12	153 204,90	141 009,78	12 195,12
3.	Produkty gotowe	12 195,12		0,00	8 032,00		8 032,00
4.	Towary			0,00			0,00
5.	Zaliczki na dostawy						
	Razem	3 074 905,56	0,00	3 074 905,56	2 953 543,67	141 009,78	2 612 533,89

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

ZMIANA WYSOKOŚCI ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ ZAPASÓW W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące:					
		materiały	półprodukty i produkty w toku	produkty gotowe	towary	zaliczki na dostawy	zapasy ogółem
1.	Stan odpisów aktualizujących na początek okresu						0,00
2.	Zwiększenie odpisów (tytuły):	0,00	0,00	141 009,78	0,00	0,00	141 009,78
2.1.	- odpisy utworzone w okresie ujęte w pozostałych kosztach operacyjnych			141 009,78			141 009,78
2.2.	- inne						0,00
3.	Zmniejszenie odpisów (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1.	- odpisy rozwiązane w okresie ujęte w pozostałych przychodach operacyjnych						0,00
3.2.	- inne						0,00
4.	Stan odpisów aktualizujących na koniec okresu	0,00	0,00	141 009,78	0,00	0,00	141 009,78

7 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Należności od jednostek powiązanych	6 089 569,54	0,00	6 089 569,54	8 739 286,62	0,00	8 739 286,62
1.1.	- z tytułu dostaw i usług	5 170 437,82		5 170 437,82	8 376 668,04		8 376 668,04
1.2.	- inne	919 131,72		919 131,72	362 618,58		362 618,58
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1.	- z tytułu dostaw i usług			0,00			0,00
2.2.	- inne			0,00			0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	5 050 217,27	0,00	5 050 217,27	299 688,60	0,00	299 688,60
3.1.	- z tytułu dostaw i usług	843 886,47		843 886,47	152 857,89		152 857,89
3.2.	- z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezp. społ. i zdrow.			0,00			0,00
3.3.	- inne	4 206 330,80		4 206 330,80	146 830,71		146 830,71
3.4.	- dochodzone na drodze sądowej			0,00			0,00
	Razem	11 139 786,81	0,00	11 139 786,81	9 038 975,22	0,00	9 038 975,22

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG W PRZEKROJU PRZEDZIAŁÓW PRZETERMINOWANIA WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane, w tym:	1 169 212,20	0,00	1 169 212,20	1 595 483,65	0,00	1 595 483,65
1.1.	- do 1 miesiąca	609 765,66		609 765,66	386 511,37		386 511,37
1.2.	- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	436 305,82		436 305,82	331 855,54		331 855,54
1.3.	- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	44 848,83		44 848,83	768 689,32		768 689,32
1.4.	- powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	50 350,96		50 350,96			0,00
1.5.	- powyżej 12 miesięcy	27 940,93		27 940,93	108 427,42		108 427,42
2.	Należności z tytułu dostaw i usług bieżące	4 845 112,09		4 845 112,09	6 934 042,28		6 934 042,28
	Razem	6 014 324,29	0,00	6 014 324,29	8 529 525,93	0,00	8 529 525,93

8 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH CZYNNYCH					
Lp	Wyszczególnienie	na dzień			
		31.12.2016		31.12.2015	
		długoterminowe	krótkoterminowe	długoterminowe	krótkoterminowe
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	694 552,51		575 786,64	
2.	część odsetkowa zakupu ST (leasing)	53 673,01	47 774,88	101 447,89	60 962,96
3.	koszty obsługi obligacji	39 722,37	48 833,20	139 710,08	171 660,60
4.	dyskonto weksli własnych		162 621,93	261 435,61	2 283 482,83
5.	Rozliczenie kosztów dotyczących innego okresu		1 367,97		4 389,10
6.	Ubezpieczenia		40 046,74		9 826,45
7.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe		60 635,07		46 526,53
8.	zaliczki na poczet usług		434 056,09		867 806,65
	Razem	787 947,89	795 535,88	1 078 380,22	3 444 655,12

SPECYFIKACJA INNYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH BIERNYCH					
Lp	Wyszczególnienie	na dzień			
		31.12.2016		31.12.2015	
		długoterminowe	krótkoterminowe	długoterminowe	krótkoterminowe
1.	- przychody przyszłych okresów leasing	236 472,61	97 851,12	334 323,73	97 851,12
2.	- dyskonto weksli	2 311 618,07	71 318,95	4 963 885,34	302 101,39
3.	- przychody przyszłych okresów				122 152,56
4.	- koszty roku dotyczące innego okresu		56 635,90		170 444,62
5.	najem		6 000,00		
6.	zaliczka na zakup gruntu		3 032 170,06		
	Razem	2 548 090,68	3 263 976,03	5 298 209,07	692 549,69

[Podpis]
 31 *[Inne oznaczenia]*

9 KAPITAŁ PODSTAWOWY

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

STRUKTURA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY					
Lp	Seria / emisja Rodzaj akcji / udziałów (zwykłe / imienne)	Rodzaj uprzywilejowa nia	Liczba akcji / udziałów	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Data rejestracji
			10 265	5 132 500,00	01-07-2014
1.	Nickel Dagmara		24 457	12 228 500,00	01-07-2014
2.	Nickel Marian		657	328 500,00	01-07-2014
3.	PTB Nickel Sp.z o.o.		6 828	3 414 000,00	01-07-2014
4.	Grupa Nickel Sp.z o.o.				
		Razem	42 207	21 103 500,00	

10 KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY

Na dzień bilansowy spółka nie wykazuje kapitału z aktualizacji wyceny.

11 REZERWY

ZMIANA STANU REZERW NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Rezerwy na:					Rezerwy ogółem
		odprawy emerytalne	nagrody jubileuszowe	deputaty	niewykorzystane urlopy	inne	
1.	Stan rezerw na początek okresu				53 399,82		53 399,82
2.	Zwiększenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	63 992,56	0,00	63 992,56
2.1.	- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat				63 992,56		
2.2.	- inne						0,00
2.3.	- nabycie spółki zależnej						0,00
2.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						
3.	Zmniejszenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	53 399,82	0,00	53 399,82
3.1.	- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat				53 399,82		
3.2.	- rezerwy wykorzystane w okresie						0,00
3.3.	- inne						0,00
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej						0,00
3.5.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						
4.	Stan rezerw na koniec okresu, w tym:	0,00	0,00	0,00	63 992,56	0,00	63 992,56
4.1.	- długoterminowa				63 992,56	0,00	63 992,56
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00			

ZMIANA STANU REZERW NA ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Rezerwy na:					Rezerwy ogółem
		odprawy emerytalne	nagrody jubileuszowe	deputaty	niewykorzystane urlopy	inne	
1.	Stan rezerw na początek okresu				53 386,74		53 386,74
2.	Zwiększenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	53 399,82	0,00	53 399,82
2.1.	- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat				53 399,82		53 399,82
2.2.	- inne						0,00
3.	Zmniejszenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	53 386,74	0,00	53 386,74
3.1.	- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat				53 386,74		53 386,74
3.2.	- rezerwy wykorzystane w okresie						0,00
3.3.	- inne						0,00
4.	Stan rezerw na koniec okresu, w tym:	0,00	0,00	0,00	53 399,82	0,00	53 399,82
4.1.	- długoterminowa						0,00
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	53 399,82	0,00	53 399,82

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Rezerwy na:					Rezerwy ogółem
		skutki toczących się postępowań sądowych	straty z transakcji gospodarczych w toku	naprawy gwarancyjne	restrukturyzacja-cję	inne	
1.	Stan rezerw na początek okresu					28 000,00	28 000,00
2.	Zwiększenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1.	- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat						0,00
2.2.	- inne						0,00
2.3.	- nabycie spółki zależnej						0,00
2.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00
3.	Zmniejszenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1.	- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat						0,00
3.2.	- rezerwy wykorzystane w okresie						0,00
3.3.	- inne						0,00
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej						0,00
3.5.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						0,00
4.	Stan rezerw na koniec okresu, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	28 000,00	28 000,00
4.1.	- długoterminowa						0,00
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00	28 000,00	28 000,00

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Rezerwy na:					Rezerwy ogółem
		skutki toczących się postępowań sądowych	straty z transakcji gospodarczych w toku	naprawy gwarancyjne	restrukturyzacja-cję	inne	
1.	Stan rezerw na początek okresu					58 000,00	58 000,00
2.	Zwiększenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1.	- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat						0,00
2.2.	- inne						0,00
3.	Zmniejszenie stanu rezerw (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	30 000,00	30 000,00
3.1.	- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat					30 000,00	30 000,00
3.2.	- rezerwy wykorzystane w okresie						0,00
3.3.	- inne						0,00
4.	Stan rezerw na koniec okresu, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	28 000,00	28 000,00
4.1.	- długoterminowa						0,00
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00	28 000,00	28 000,00

Nickel

33

12 ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

PODZIAŁ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH WEDŁUG KATEGORII INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH					
Lp	Wyszczególnienie	Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	Zobowiązania finansowe będące instrumentami zabezpieczającymi (rachunkowość zabezpieczeń)	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
1.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	16 613 855,57	16 613 855,57
1.1.	wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	- kredyty i pożyczki				0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				0,00
	- inne zobowiązania finansowe				0,00
	- zobowiązania weksłowe				0,00
1.2.	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
	- kredyty i pożyczki				0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				0,00
	- inne zobowiązania finansowe				0,00
	- zobowiązania weksłowe				0,00
1.3.	wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	16 613 855,57	16 613 855,57
	- kredyty i pożyczki				0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			15 000 000,00	15 000 000,00
	- inne zobowiązania finansowe			1 613 855,57	1 613 855,57
	- zobowiązania weksłowe				0,00
2.	Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	25 346 292,71	25 346 292,71
2.1.	wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	21 845 860,27	21 845 860,27
	- kredyty i pożyczki				0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				0,00
	- inne zobowiązania finansowe				0,00
	- zobowiązania weksłowe			21 845 860,27	21 845 860,27
2.2.	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
	- kredyty i pożyczki				0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				0,00
	- inne zobowiązania finansowe				0,00
	- zobowiązania weksłowe				0,00
2.3.	wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	3 500 432,44	3 500 432,44
	- kredyty i pożyczki				0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				0,00
	- inne zobowiązania finansowe			544 569,67	544 569,67
	- zobowiązania weksłowe			2 955 862,77	2 955 862,77
3.	Zobowiązania finansowe ogółem, w tym:	0,00	0,00	41 960 148,28	41 960 148,28
3.1.	wycenione w wartości godziwej			X	0,00
3.2.	wycenione w skorygowanej cenie nabycia				0,00
3.3.	wycenione w cenie nabycia				0,00

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH					
Lp	Wyszczególnienie	Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	Zobowiązania finansowe będące instrumentami zabezpieczającymi (rachunkowość zabezpieczeń)	Pozostałe zobowiązania finansowe	Razem
1.	Zobowiązania finansowe na początek okresu			58 529 159,79	58 529 159,79
2.	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	9 548 466,62	9 548 466,62
2.1.	- zaciągnięcie			7 894 065,48	7 894 065,48
2.2.	- przeszacownie odniesione na koszty finansowe, w tym różnice kursowe				0,00
2.3.	- przeszacowanie odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	X			0,00
2.4.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej			1 636 320,28	1 636 320,28
2.5.	- zmiana kategorii zobowiązania	X			0,00
2.6.	- inne zmiany			18 080,86	18 080,86
2.7.	- nabycie spółki zależnej				0,00
2.8.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych				0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	26 117 478,13	26 117 478,13
3.1.	- zbycie / spłata			19 140 960,07	19 140 960,07
3.2.	- wygaśnięcie				0,00
3.3.	- przeszacownie odniesione na przychody finansowe, w tym różnice kursowe				0,00
3.4.	- przeszacowanie odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	X			0,00
3.5.	- zmiana kategorii zobowiązania	X			0,00
3.6.	- inne zmiany			6 976 518,06	6 976 518,06
3.7.	- sprzedaż spółki zależnej				0,00
3.8.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych				0,00
4.	Zobowiązania finansowe na koniec okresu	0,00	0,00	41 960 148,28	41 960 148,28

WARTOŚĆ GODZIWA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH, KTÓRYCH NIE WYCENIA SIĘ W WARTOŚCI GODZIWEJ				
Lp	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Nadwyżka wartości bilansowej nad godziwą
1.	Pozostałe zobowiązania finansowe (tytuły)	41 960 148,28	41 960 148,28	0,00
1.1.	- kredyty i pożyczki			0,00
1.2.	- wyemitowane instrumenty dłużne	15 000 000,00	15 000 000,00	0,00
1.3.	- inne zobowiązania	26 960 148,28	26 960 148,28	0,00
	Razem	41 960 148,28	41 960 148,28	0,00

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej						
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY						
WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY						
Lp	Wyszczególnienie	Wartość zobowiązania przypadająca do spłaty:			Zobowiązania ogółem	
		do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat		
1.	wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.1.	- kredyty i pożyczki				0,00	
1.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				0,00	
1.3.	- inne zobowiązania finansowe				0,00	
1.4.	- zobowiązania wekslowe				0,00	
1.5.	- inne	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
2.1.	- kredyty i pożyczki				0,00	
2.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				0,00	
2.3.	- inne zobowiązania finansowe				0,00	
2.4.	- zobowiązania wekslowe				19 613 855,51	
2.5.	- inne	0,00	147 774,31	0,00	0,00	
3.	wobec pozostałych jednostek				15 000 000,00	
3.1.	- kredyty i pożyczki		15 000 000,00			
3.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		147 774,31		1 613 855,57	
3.3.	- inne zobowiązania finansowe				2 999 999,94	
3.4.	- zobowiązania wekslowe					
3.5.	- inne				0,00	
	Razem	0,00	147 774,31	0,00	19 613 855,51	

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ - WYEMITOWANE DŁUŻNE INSTRUMENTY FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	Oprocentowanie		Termin spłaty	Kwota nominalna wg umowy	Wartość bilansowa, w tym:	
		nominalne	efektywne			część długoterm.	część krótkoterm.
1.	obligacje na okaziciela seria D	4,27+wbior3m		11-2018		10 000 000,00	
2.	obligacje na okaziciela seria E	4,50+wbior3m		12-2018		5 000 000,00	
					Razem	15 000 000,00	0,00

13 RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

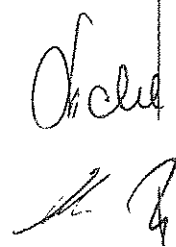
W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie dokonywała transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług w walutach obcych i nie jest narażona na ryzyko zmiany kursów walut.

14 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ ZABEZPIECZONYCH NA MAJĄTKU JEDNOSTKI		
Lp	Tytuł zabezpieczonego zobowiązania	Rodzaj zabezpieczenia
1.	umowa leasingowa 2010/01329/50001-008/F/04536 z dnia 17-06-2010	weksel in blanco
2.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z dnia 18/03/2011 na podstawie BTE wystawionego do kwoty 37.500 złotych (1 rok po rozwiązaniu) w zakresie wszelkich roszczeń wynikających z umowy	Umowa o Prowadzenie Rachunków Bankowych dla Klientów Korporacyjnych oraz o świadczenie Usług Związanych z tymi Rachunkami z dnia 23/11/2007
3.	działki w złołnikach	HIPOTEKA NA RZECZ I W CELU ZABEZPIECZENIA ROSZCZEŃ PIENIEŻNYCH OBLIGATARIUSZY (NA RACHUNEK KTÓRYCH PRAWA WYKONUJE ADMINISTRATOR HIPOTEKI) TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA EMISJI PRZEZ NICKEL DEVELOPMENT SPÓŁKA Z O.O. W ZŁOTNIKACH OBLIGACJI NA OKAZACIELA: - SERII B W ILOŚCI 100000 (STO TYSIĘC SZTUK) O NUMERACH OD 000001 DO 100000 O WARTOŚCI NOMINALNEJ 100 (STO) ZŁOTYCH KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 10000000 (DZIESIĘĆ MILIONÓW) ZŁOTYCH, - SERII C W ILOŚCI NIE WIĘKSZEJ NIŻ 50000 (PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘC SZTUK) O NUMERACH OD 000001 DO 50000 O WARTOŚCI NOMINALNEJ 100 (STO) ZŁOTYCH KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 5000000 (PIĘĆ MILIONÓW) ZŁOTYCH.

15 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe w okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły.



16 INNE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW WŁASNYCH

16.1. Proponowany podział wyniku finansowego

PROPONOWANY PODZIAŁ WYNIKU FINANSOWEGO (ZYSK)		
Lp	Wyszczególnienie	Wartość
1.	Wynik do podziału, w tym:	23 522 384,75
1.1.	- wynik finansowy za bieżący okres sprawozdawczy	12 068 457,83
1.2.	- nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych	11 453 926,92
2.	Proponowany podział (tytuły):	23 522 384,75
2.1.	- dywidenda	
2.2.	- przekazanie na kapitał zapasowy	23 522 384,75
2.3.	- przekazanie na kapitał rezerwowy	
2.4.	- przekazanie na kapitał podstawowy	
2.5.	- pokrycie strat z lat ubiegłych	
2.6.	- przekazanie na ZFŚS	
2.7.	- wypłata nagród z zysku	
2.8.	- inne	

17 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW - STRUKTURA RZECZOWA		
Lp	Wyszczególnienie	za okres
		od 01.01 do 31.12.2016
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (tytuły):	10 136 489,55
1.1.	- wyroby	10 136 489,55
1.2.	- usługi	7 772 773,17
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (tytuły):	39 223,58
2.1.	- towary	39 223,58
2.2.	- materiały	
	Razem	10 175 713,13
		7 809 358,54

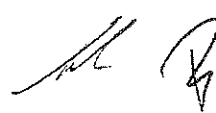
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW - STRUKTURA TERYTORIALNA			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (tytuły):	10 136 489,55	7 809 358,54
1.1.	- kraj	10 136 489,55	7 809 358,54
1.2.	- eksport		
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (tytuły):	39 223,58	0,00
2.1.	- kraj	39 223,58	
2.2.	- eksport		
	Razem	10 175 713,13	7 809 358,54

18 KOSZTY RODZAJOWE

KOSZTY WG RODZAJU			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Amortyzacja	399 597,30	175 607,39
2.	Zużycie materiałów i energii	340 858,75	315 154,94
3.	Usługi obce	6 396 035,89	5 152 817,04
4.	Podatki i opłaty	253 210,65	257 946,79
5.	Wynagrodzenia	868 271,44	878 595,75
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	157 730,42	169 477,91
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	911 914,98	1 199 600,05
8.	Koszty wg rodzaju	9 327 619,43	8 149 199,87
9.	Zmiana stanu produktów	-341 701,90	9 368,50
10.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)		
11.	Koszty sprzedaży (-)		
12.	Koszty zarządu (-)	-1 975 055,61	-1 068 612,54
13.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	7 010 861,92	7 089 955,83

19 PRZYCHODY I KOSZTY ZWIĄZANE Z UMOWAMI O BUDOWĘ

Nie dotyczy.



20 POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY

20.1. Pozostała działalność operacyjna

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	216 526,42	0,00
	- przychody ze zbycia (+)	246 745,52	
	- wartość netto zbytych aktywów (-)	-30 219,10	
2.	Dotacje	0,00	0,00
3.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
	- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności		
	- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość zapasów		
	- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość środków trwałych oraz środków trwałych w budowie		
4.	Inne przychody operacyjne (tytuły):	452 503,34	339 094,66
	- rozwiązanie rezerw na świadczenia pracownicze		
	- rozwiązanie pozostałych rezerw		30 000,00
	- uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	155 193,82	36 116,39
	- nadwyżki inwentaryzacyjne		
	- zobowiązania umorzone		
	- darowizny otrzymane		
	- refaktury	166 199,40	166 004,83
	- inne	131 110,12	106 973,44
5.	Razem pozostałe przychody operacyjne	669 029,76	339 094,66

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	18 024,38
	- przychody ze zbycia (-)		-902,45
	- wartość netto zbytych aktywów (+)		18 926,83
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	141 009,78
	- środki trwałe oraz środki trwałe w budowie		
	- wartości niematerialne i prawne		
	- zapasy		141 009,78
	- należności		
	- inne aktywa		
3.	Inne koszty operacyjne (tytuły):	319 453,31	291 608,57
	- utworzenie rezerw na świadczenia pracownicze		13,08
	- utworzenie pozostałych rezerw		
	- spisanie należności bezpośrednio w ciężar kosztów		
	- spisanie zadań inwestycyjnych zaniechanych		
	- koszty likwidacji, złomowania, napraw powypadkowych itp.		
	- zapłacone kary, grzywny, odszkodowania	40 464,00	76 124,91
	- niedobory inwentaryzacyjne		
	- przekazane darowizny	36 000,00	38 330,00
	- refaktury	166 199,40	166 004,82
	- inne	76 789,91	11 135,76
4.	Razem pozostałe koszty operacyjne	319 453,31	450 642,73

20.2. Działalność finansowa

PRZYCHODY FINANSOWE - ODSETKI						
Lp	Wyszczególnienie	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone i niezrealizowane w tym:			
			do 3 miesięcy	powyżej 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	od aktywów objętych odpisem aktualizującym
1.	Wobec jednostek powiązanych	197,26	6 435 210,85	11 463,93	98 615,08	6 545 487,12
	- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu					0,00
	- pożyczki udzielone i należności własne	197,26	4 890 017,98	11 463,93	98 615,08	5 000 294,25
	- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności		1 545 192,87			1 545 192,87
	- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży					0,00
	- inne aktywa (niefinansowe)					0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu					0,00
	- pożyczki udzielone i należności własne					0,00
	- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności					0,00
	- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży					0,00
	- inne aktywa (niefinansowe)					0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	13 734,47	0,00	0,00	0,00	13 734,47
	- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	6 191,18				6 191,18
	- pożyczki udzielone i należności własne					0,00
	- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	7 077,92				7 077,92
	- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży					0,00
	- inne aktywa (niefinansowe)	465,37				465,37
	Razem	13 931,73	6 435 210,85	11 463,93	98 615,08	6 559 221,59

INNE PRZYCHODY FINANSOWE		
Lp	Wyszczególnienie	za okres
		od 01.01 do 31.12.2016
1.1.	Nadwyżka dodatków różnic kursowych nad ujemnymi	od 01.01 do 31.12.2015
1.2.	Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość odsetek od należności handlowych	
1.3.	dyskonto weksli	1 151 802,96
1.4.	Inne	11 404,62
	Razem inne przychody finansowe	1 163 207,58

[Podpis]

KOSZTY FINANSOWE - ODSETKI					
Lp	Wyszczególnienie	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone i niezrealizowane wg terminów zapłaty:		Odsetki ogółem
			do 3 miesięcy	powyżej 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu				0,00
	- pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe				0,00
	- długoterminowe zobowiązania finansowe				0,00
	- inne zobowiązania				0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00
	- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu				0,00
	- pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe				0,00
	- długoterminowe zobowiązania finansowe				0,00
	- inne zobowiązania				0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	1 032 579,71	81 400,00	0,00	1 113 979,71
	- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	938 750,00	81 400,00		1 018 150,00
	- pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	93 787,85			93 787,85
	- długoterminowe zobowiązania finansowe				0,00
	- inne zobowiązania	2 041,86			2 041,86
	Razem	1 032 579,71	81 400,00	0,00	1 113 979,71

INNE KOSZTY FINANSOWE		
Lp	Wyszczególnienie	za okres
		od 01.01 do 31.12.2016
1.1.	Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	54,74
1.2.	Odpisy aktualizujące wartość od należności handlowych	116,99
1.3.	Provizje (inne niż ujęte w odsetkach)	
1.4.	Koszty zgromadzenia kapitału akcyjnego nie pokryte nadwyżką ceny emisji nad wartością nominalną akcji	
1.5.	dyskonto weksli	2 161 901,54
1.6.	Inne	183 373,52
	Razem inne koszty finansowe	2 345 329,80
		6 980 475,52

21 PODATEK DOCHODOWY

21.1. Bieżący podatek dochodowy

ROZLICZENIE BIEŻĄCEGO PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH ZA OKRES SPRAWOZDAWCZY			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Przychody i zyski w ewidencji	26 153 138,18	17 063 844,48
2.	Przychody nie podlegające opodatkowaniu i wolne od podatku (tytuły):	15 043 528,53	8 376 050,10
2.1.	wynik bilansowy ND spk	47 328,72	
2.2.	wynik bilansowy TR1 spk		3 488,10
2.3.	- rozwiązane rezerwy		30 000,00
2.4.	-odsetki od pożyczki udzielonej	6 545 289,86	4 739 500,52
2.5.	przychody z rozliczonej dotacji		
2.6.	statystyczne dyskonto wekslowe	912 272,55	1 492 520,40
2.9.	wynik bilansowy GNspk	292 484,12	
2.10.	dywidendy wypłacone	7 246 153,28	2 110 541,08
3.	Przychody podatkowe, nie będące przychodami księgowymi (tytuły):	1 036 857,17	2 049 991,61
3.1.	zapłacone odsetki od pożyczek udzielonych		2 011 205,86
3.2.	dyskonto wekslowe	698 976,71	38 785,75
3.3.	wynik podatkowy GNspk	337 880,46	
4.	Razem przychody podatkowe (1-2+3)	12 146 466,82	10 737 785,99
5.	Koszty i straty w ewidencji	12 859 626,35	16 701 685,25
6.	Koszty i straty trwale nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (tytuły):	421 317,03	379 518,46
6.1.	amortyzacja NKUP (leasing, dotacja)	285 167,16	31 251,58
6.2.	odsetki budżetowe	1 069,11	11,70
6.3.	odszkodowania, kary, grzywny	40 464,00	76 124,91
6.4.	darowizny	23 520,00	38 330,00
6.5.	pozostałe koszty operacyjne	14 975,52	624,10
6.6.	wynik bilansowy TR1		
6.6.	niezamortyzowana cz. Zlikw. ŚT - amortyzacja tylko bilansowa	21 307,10	19 829,28
6.7.	wynagrodzenia dotacji 3.1		64 089,84
6.8.	wynik bilansowy NDspk		149 257,05
6.9.	wynik bilansowy TR1	33 173,52	
6.10.	odpis należności	1 640,62	
7.	Koszty i straty przejściowo nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (tytuły):	1 726 509,75	6 965 105,73
7.1.	- utworzone odpisy aktualizujące		141 009,78
7.2.	- utworzone rezerwy	10 592,74	13,08
7.3.	- różnice kursowe		
7.4.	odsetki od pożyczek niezapłacone		
7.5.	dyskonto wekslowe	1 634 517,01	6 765 082,87
7.6.	niezapłacone odsetki od obligacji i kredytu	81 400,00	59 000,00
8.	Koszty podatkowe, nie będące kosztami księgowymi (tytuły):	1 495 182,07	965 986,94
8.1.	zapłacone odsetki od pożyczek otrzymanych		
8.2.	zrealizowane dyskonto weksli	815 856,50	
8.3.	wynik podatkowy TR1	1 669,10	552 181,36
8.4.	odsetki od kredytu, leasingu, obligacji	59 000,00	85 000,00
8.5.	wynik podatkowy NDspk	110 023,05	276 361,14
8.6.	sprzedaż spółki poza grupę		
8.7.	- usługi obce leasing	508 633,42	36 332,63
8.8.	wynik podatkowy GNspk		16 111,81
9.	Razem koszty podatkowe (5-6-7+8)	12 206 981,64	10 323 048,00
10.	Dochód / strata (4-9)	(60 514,82)	414 737,99
11.	Dochody wolne od opodatkowania (kwoty wpisywać ze znakiem dodatnim)		
12.	Odliczenia od dochodu (kwoty wpisywać ze znakiem dodatnim):	0,00	414 737,99
12.1.	- straty podatkowe z lat ubiegłych		414 737,99
13.	Podstawa opodatkowania (10-11-12)	(60 514,82)	0,00
14.	Podatek dochodowy wg stawki	0,00	0,00
15.	Odliczenia od podatku		
16.	Podatek należny (14-15)	0,00	0,00

Orle

21.2. Odroczone podatki dochodowy

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO							
Lp	Tytuły różnic przejściowych - różnica pomiędzy podatkową a bilansowa wartością:	stan aktywa w bilansie na dzień		zmiana aktywa ujęta w korespondencji z wynikiem finansowym za okres		zmiana aktywa ujęta w korespondencji z kapitałem za okres	
		31.12.2016	31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (bez leasingu)						
2.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w leasingu finansowym	63 521,51	82 113,21	18 591,70	18 591,71		
3.	pożyczek udzielonych (odpisy aktualizujące, różnice kursowe, wycena w skorygowanej cenie nabycia)						
4.	aktywów finansowych wycenianych w cenie nabycia (odpisy aktualizujące)						
5.	aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej						
6.	zapasów (odpisy aktualizujące, bonusy i rabaty rozliczone na zapas)						
7.	należności handlowych i innych (odpisy aktualizujące, różnice kursowe)	12 158,59	10 145,97	-2 012,62	-2,49		
8.	rezerw na świadczenia pracownicze	5 320,00	5 320,00	0,00	5 700,00		
9.	pozostałych rezerw						
10.	kredytów i pożyczek otrzymanych (wycena w skorygowanej cenie nabycia, różnice kursowe)						
11.	zobowiązań handlowych i innych (różnice kursowe)						
12.	zobowiązań z tytułu wynagrodzeń oraz ZUS						
13.	Straty podatkowe do rozliczenia w latach następnych	598 086,41	466 997,46	-131 088,95	321 251,90		
14.	dyskonto wekslowe	15 466,00	11 210,00	-4 256,00	4 940,00		
15.	odsetki od obligacji						
16.	korekta konsolidacyjna marży						
17.	Pozostałe różnice przejściowe						
Razem		694 552,51	575 786,64	(118 765,87)	350 481,12	0,00	0,00

REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO

Lp	Tytuły różnic przejściowych - różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością:	stan rezerwy w bilansie na dzień		zmiana rezerwy ujęta w korespondencji z wynikiem finansowym za okres		zmiana rezerwy ujęta w korespondencji z kapitałem za okres	
		31.12.2016	31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (bez leasingu)						
2.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w leasingu finansowym	35 013,46	672,52	34 340,94	-3 045,50		
3.	pożyczek udzielonych (różnice kursowe, skorygowana cena nabycia)	3 196 417,96	2 229 441,77	966 976,19	482 681,36		
4.	aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej						
5.	należności handlowych i innych (różnice kursowe)						
6.	należności (przychody zarachowane statystycznie)						
7.	kredytów i pożyczek otrzymanych (wycena w skorygowanej cenie nabycia, różnice kursowe)						
8.	zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej (przecena do wartości godziwej)						
9.	zobowiązań handlowych i innych (różnice kursowe)	1 215 846,48	873 343,74	342 502,74	838 924,21		
10.	dyskonto weksli						
11.	Pozostałe różnice przejściowe						
	Razem	4 447 277,90	3 103 458,03	1 343 819,87	1 318 560,07	0,00	0,00

Obciążenie podatkiem dochodowym wykazane w rachunku zysków i strat	1 225 054,00	1 669 041,19
- część odroczonego		



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

22 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W okresie sprawozdawczym dane zagadnienie nie wystąpiło.

23 INFORMACJE DODATKOWE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
1.	Środki pieniężne w kasie		
2.	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	313 259,98	10 146 035,04
3.	Inne środki pieniężne		
4.	Inne aktywa pieniężne		
5.	Razem środki pieniężne wykazane w bilansie	313 259,98	10 146 035,04
6.	Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych		
7.	Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie		
8.	Razem środki pieniężne wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	313 259,98	10 146 035,04

24 KURSY WALUTOWE

W okresie sprawozdawczym dane zagadnienie nie wystąpiło

25 PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Pracownicy umysłowi	12	11
2.	Pracownicy fizyczni		
3.	Pracownicy ogółem	12	11

26 WYNAGRODZENIA WYPŁACONE LUB NALEŻNE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH. ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z EMERYTUR I PODOBNYCH ŚWIADCZEŃ DLA BYŁYCH CZŁONKÓW TYCH ORGANÓW

WYNAGRODZENIA, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONE LUB NALEŻNE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ NADZORUJĄCYCH			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Zarząd Spółki	48 000,00	12 000,00
2.	Rada Nadzorcza		
	Razem	48 000,00	12 000,00

27 POŻYCZKI I ŚWIADCZENIA O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.

Nie wystąpiły.

28 WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY			
Lp	Wyszczególnienie	Kwota za okres:	
		od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015
1.	Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	47 200,00	47 200,00
2.	Inne usługi poświadczające		
3.	Usługi doradztwa podatkowego		
4.	Pozostałe usługi		
5.	Łączne wynagrodzenie	47 200,00	47 200,00

29 UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE

W okresie sprawozdawczym dane zagadnienie nie wystąpiło

30 TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI - SPRZEDAŻ ORAZ NALEŻNOŚCI						
Lp	Wyszczególnienie	Przych. ze sprz. produktów, towarów i materiałów	Pozostałe przychody operacyjne	Należności długoterminowe (wartość netto)	Należności z tytułu dostaw i odpisy aktualizujące	Należności krótkoterm. pozostałe (wartość netto)
2.	NTPP	322 100,00	26 554,69			
3.	NDspk	3 000,00	579,00			
4.	AS	57 400,00	824,95			253 531,06
5.	KzT	3 000,00	579,00			
6.	TR	6 000,00	579,00			
7.	NI2	2 750,00	579,00			
8.	NI3	1 906 832,12	1 930,00			
9.	NI5	63 044,51	579,00			
10.	NI8	12 000,00	579,00			62 865,74
11.	NI9	61 136,31	579,00			
12.	NI10	3 000,00	579,00			
13.	NI11	6 000,00	579,00			
14.	NI12	1 095 818,55	1 544,00			
15.	SS	6 000,00	579,00			
16.	NPRO	4 982 011,20	116 930,00			
17.	NEST	3 000,00				
18.	CHZ	3 000,00				
19.	BIS	231 333,33	579,00			
20.	IVOYM	3 000,00	579,00			
21.	GN	3 000,00	579,00			
22.	GNspk	60 000,00	2 222,00			602 734,92
23.	CB	168 300,00	214,00			
24.	IVIC	6 000,00				
25.	AMS	14 400,00				
26.	WZS1	3 000,00				
	Razem	9 025 126,02	157 746,64	0,00	0,00	919 131,72

[Podpis]

[Podpis] 47 *[Podpis]*

INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI - ZAKUP ORAZ ZOBOWIĄZANIA						
Lp	Wyszczególnienie	Zakupy wykazane jako:			Zobowiązania	
		koszty działalności podstawowej	pozostałe koszty operacyjne	aktywa obrotowe	pozostałe (bez pożyczek)	Zobowiązania długoterminowe (bez pożyczek)
1.	ND					
2.	NTPP	780 102,36				
3.	NDspk					
4.	AS	7 318,92				
5.	KzT					
6.	TR					
7.	NI2					
8.	NI3					
9.	NI5					
10.	NI8					
11.	NI9					
12.	NI10					
13.	NI11					
14.	NI12					
15.	SS					
16.	NPRO					
17.	NEST					
18.	CHZ					
19.	BIS	2 400,00		1 135,48		
Razem		789 821,28	0,00	1 135,48	0,00	0,00

INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI - DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA									
Lp	Wyszczególnienie	Pożyczki udzielone:				Pożyczki			
		długoterminowe aktywa finansowe	krótkoterm. aktywa finansowe	przychody finansowe z tytułu odsetek	koszty finansowe z tytułu odsetek	weksle obce	weksle własne	pozostałe koszty finansowe	pozostałe przychody finansowe
1.	ND					519242,2			87137,59
2.	NTPP						3497064,41	286094,13	
3.	NDspk							228503,42	
4.	AS					6008598,72			342779,21
5.	KzT		99 628,33	4 635,00			18348795,87	1119921,13	
6.	TR							125783,34	
7.	NI2								
8.	NI3		22 952 324,73	1 388 306,72				172358,04	
9.	NI5								
10.	NI8								
11.	NI9					198772,6			16160,55
12.	NI10		251 819,19	777 894,37		11500024,77			5805,1
13.	NI11		379 752,65	818 612,26		11966338,33			5805,1
14.	NI12		822 351,22	136 481,29					
15.	SS					66854,25			1854,25
16.	NPRO		49 337 013,40	3 318 655,14					
17.	NEST					7222816,12			411175,17
18.	CHZ								74114,24
19.	BIS	4 198 615,07		98 812,34					
20.	IVOYM								
21.	GN		28 270,44	2 090,00		70704,7			4747,27
22.	GNspk					281945,21			20054,79
23.	CB								
24.	IVIC					15685,99			959,17
25.	AMS								
26.	WZS1					58875,4			3740,9
27.	G72								12305,49
Razem		4 198 615,07	73 871 159,96	6 545 487,12	0,00	37 909 858,29	21 845 860,28	1 932 660,06	986 638,83

31 TRANSAKcje NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Dane zagadnienie nie wystąpiło.

32 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do 14.04.2017r. roku wystąpiły następujące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które zostały ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego, za który sporządzono sprawozdanie finansowe:

1. 25 kwietnia 2016r. zostało zarejestrowane w KRS połączenie spółki Nickel Development oraz Nickel Estate DUO Sp. z o.o. metodą łączenia udziałów. Uchwała wspólników podjęta została 17 sierpnia 2015r. W poprzednim roku sprawozdanie nie zawierało połączenia spółek Nickel Development oraz Nickel Estate DUO. W związku z rejestracją w KRS w 2016 roku bilans za 2016 zawiera dane po połączeniu spółek. Dla porównywalności sprawozdań rok porównawczy 2015 wykazaliśmy tak jakby połączenie miało miejsce z końcem roku 2015.

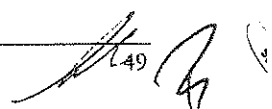
33 INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do 14.04.2017 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia, które nie zostały ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego, za który sporządzono sprawozdanie finansowe:

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

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2016 roku nastąpiła zmiana wzoru sprawozdania finansowego. Sprawozdanie spółki zostało sporządzone w oparciu o nowy wzór.



 49

Nickel Development Sp. z o.o.
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA UDZIAŁY

WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM SPÓŁKĘ LUB POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE WEDŁUG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY									
Lp	Nazwa oraz siedziba spółki	Wartość udziałów/akcji w cenie nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/akcji	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki	Wysokość kapitału własnego	Zysk/strata netto za okres sprawozda-wczy	Rodzaj powiązania oraz metoda konsolidacji
1.	Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	11 132 314,76		11 132 314,76	67,38	67,38	20 339 353,22	-688 090,11	pełna
2.	Nickel Asystent Sp. z o.o.	59 138,38		59 138,38	100,00	100,00	497 813,83	266 416,46	pełna
3.	Nickel Invest nr 9 Sp. z o.o.	10 000,00		10 000,00	100,00	100,00	-50 572,64	534 004,64	pełna
4.	Nickel Development Sp. z o.o. sp. komandytowa	223 519,28		223 519,28	55,00	55,00	3 845 172,22	86 052,22	pełna
5.	Nickel Invest nr 2 Sp. z o.o.	25 000,00		25 000,00	100,00	100,00	1 504 525,36	123 804,64	pełna
6.	Slary Strzeszyn Sp. z o.o.	6 884 189,00		6 884 189,00	100,00	100,00	6 294 838,65	-188 569,75	pełna
7.	Kamienica za teatrem Sp. z o.o.	61 000,00		61 000,00	100,00	100,00	7 474 328,85	-274 714,86	pełna
8.	Nickel Projects BIS Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	-69 076,21	-72 418,89	pełna
9.	Nickel Invest nr 5 Sp. z o.o.	5 115,00		5 115,00	100,00	100,00	4 065 207,85	856 524,46	pełna
10.	Nickel Invest nr 8 Sp. z o.o.	5 115,00		5 115,00	100,00	100,00	-7 933,62	-12 933,62	pełna
11.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	50 000,00		50 000,00	100,00	100,00	-2 615 025,00	-2 062 696,90	pełna
12.	BDL Sp. z o.o.	5 120,00		5 120,00	100,00	100,00	1 240,10	-3 659,90	pełna
13.	Nickel Projects Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	-25 413 175,90	-2 442 686,67	pełna
14.	Galerie Nickel Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	-69 871,88	-6 752,69	pełna
15.	Nickel Invest nr 10 Sp. z o.o.	5 175,00		5 175,00	100,00	100,00	-1 921 431,95	-492 057,64	pełna
16.	Galerie Nickel Sp. z o.o. sp.k.	5 000,00		5 000,00	99,94	99,94	1 094 159,72	292 659,72	pełna
17.	Nickel Invest nr 11 Sp. z o.o.	3 862 847,47		3 862 847,47	100,00	100,00	-2 010 660,97	-523 182,17	pełna
18.	Galerie Nickel Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	4 596,50	-403,50	pełna
19.	Nickel Invest nr 12 Sp. z o.o.	4 935,00		4 935,00	100,00	100,00	128 873,88	370 363,01	pełna
20.	Garbary 72 sp. z o.o. sp.k.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	378 012,76	-505 915,04	pełna
21.	Nickel Estate Sp. z o.o.	1 529 886,58		1 529 886,58	100,00	100,00	4 523 810,90	-301 319,87	pełna
21.	Centrum handlowe Złotniki Sp. z o.o.	8 945 500,00		8 945 500,00	100,00	100,00			
	Razem	32 833 855,47		32 833 855,47					

35 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Spółka jest jednostką dominującą w grupie kapitałowej Nickel Development i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016r. na potrzeby obligatoriuszy pomimo braku obowiązku ustawowego do sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

36 POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

Dnia 17.08.2015 roku Właściciele Spółki podjęli decyzję o połączeniu Spółki Nickel Development SP.z o.o (Spółka przejmująca) ze spółką Nickel Estate Duo Sp.z o.o. (Spółka przejęta) z siedzibą w Złotnikach, ul. Krzemowa 1. Przedmiotem działalności spółki Nickel Eastete DUO było:

Kupno i Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Aktywa netto spółki na dzień przejęcia wynosiły 76.298.088,83 zł.

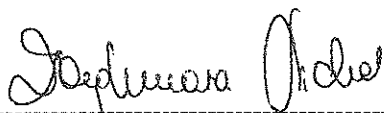
Połączenie zostało zarejestrowane w KRS 21.01.2016r.

37 NIEPEWNOŚĆ CO DO MOŻLIWOŚCI KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI

Nie wystąpiło dane zagadnienie

38 INNE ZNACZĄCE INFORMACJE

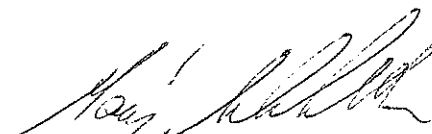
Nie wystąpiło dane zagadnienie



Dagmara Nickel Prezes Zarządu
14 kwietnia 2017



Justyna Tomelka Główny Księgowy
14 kwietnia 2017



Maciej Wieczorkiewicz, Z-ca Głównego
Księgowego
14 kwietnia 2017



Sprawozdanie z działalności jednostki

Sprawozdanie to nie jest częścią sprawozdania finansowego.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
ZA
2016 rok**

NICKEL DEVELOPMENT Sp. z o.o.

Złotniki, dnia 08 maj 2017 r.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Ole' or similar, located in the bottom right corner of the page.

WPROWADZENIE

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

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

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

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Według umowy Spółki dominującej jej podstawowym przedmiotem działalności jest:

1. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
2. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosił 21.103,5 tys. zł., natomiast kapitał własny zamknął się kwotą 147.665,71 tys. zł

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

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

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

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

1. Opis zasad sporządzenia rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009 roku nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami) [t.j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami]. Spółka sporządza kalkulacyjny rachunek zysków i strat. Spółka sporządza sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych metodą pośrednią.

Wartości niematerialne i prawne

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

Oprogramowanie komputerowe 2 lat,

Inne wartości niematerialne i prawne 5 lat.

Środki trwałe

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

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

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

Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 10 lat

Urządzenia techniczne i maszyny 5 lat

Środki transportu 5 lat

Inne środki trwałe 5 lat

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy poniżej 3500 złotych, odnoszone są jednorazowo w koszty.

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

Leasing

Spółka jest stroną umów leasingowych na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały według wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu.

Oplaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od okresu pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat. Środki trwale używane na podstawie umów leasingu finansowego amortyzowane są przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, który kształtuje się tak, jak dla środków trwałych opisanych w punkcie 7.3.

Koszty finansowania zewnętrznego

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

Udziały w jednostkach podporządkowanych

Udziały w jednostkach podporządkowanych wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Poszczególne grupy zapasów wyceniane są w następujący sposób:

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

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

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

Należności krótko- i długoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej. Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

Czynne rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Uchwałą nr 2/2012 z dnia 30-11-2012r. Zarząd dokonał uzupełnienia dokumentacji opisującej przyjęte zasady (politykę) rachunkowości o zapis:

Koszty przygotowania inwestycji niezależnie od decyzji o dalszym jej prowadzeniu lub zaniechaniu będą rozliczane najpóźniej po upływie 3 lat od daty, w jakiej koszt został poniesiony przez Spółkę, z zastrzeżeniem, iż w przypadku zaniechania inwestycji możliwe jest wcześniejsze rozliczenie na podstawie odrębnej uchwały Zarządu.

Kapitał zakładowy

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

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.

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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

W momencie początkowego ujęcia w księgach rachunkowych, zobowiązania finansowe są ujmowane według wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych z uwzględnieniem poniesionych kosztów transakcji.

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

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

Przychody przyszłych okresów

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

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

Ujemna wartość firmy stanowi różnicę między ceną nabycia określonej jednostki lub zorganizowanej jej części a wyższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów netto.

Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie wykorzystuje rachunkowości zabezpieczeń.

Transakcje w walucie obcej

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

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

Uznawanie przychodów

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

Sprzedaż towarów

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

Świadczenie usług

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

Odsetki

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

Dywidendy

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

Ujmowanie kosztów

Koszty z tytułu umów o budowę

Koszty wytworzenia, które można bezpośrednio przyporządkować przychodom osiągniętym przez Spółkę, wpływają na wynik finansowy Spółki za ten okres sprawozdawczy, w którym przychody te wystąpiły. Koszty wytworzenia, które można jedynie w sposób pośredni przyporządkować przychodom lub innym korzyściom osiąganym przez Spółkę, wpływają na wynik finansowy Spółki w części, w której dotyczą danego okresu sprawozdawczego, zapewniając ich współmierność do przychodów lub innych korzyści ekonomicznych.

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

Poprawność ustalania przewidywanych całkowitych kosztów związanych z wykonaniem usługi, powinna być przez Spółkę, nie później niż na dzień bilansowy, zweryfikowana. Spowodowane weryfikacją korekty wpływają na wynik finansowy Spółki tego okresu sprawozdawczego, w którym przeprowadzono weryfikację.

2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki.

CZYNNIKI RYZYKA NIE ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI

Ryzyko związane z czynnikami makroekonomicznymi

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

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

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

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

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

Ryzyko administracyjno - budowlane

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

Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI

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



Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Zarządza kosztami oprocentowania następuje poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Na dzień moment podpisania niniejszego sprawozdania wszystkie umowy kredytowe były oparte o oprocentowanie zmienne. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Spółki gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych. Niepewność co do przyszłego poziomu stóp procentowych, a w konsekwencji do wysokości przyszłych kosztów finansowych stanowi istotną przeszkodę w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych.

Ryzyko cen produktów i towarów

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

Poczynienie błędnych założeń co do konkretnych projektów polegające na niewłaściwej ocenie atrakcyjności lokalizacji, pożądanego powierzchni mieszkań, ich standardu, ceny, może doprowadzić do trudności w sprzedaży lokali nawet pomimo istniejącego dużego popytu na pierwotnym rynku nieruchomości, co może spowodować pogorszenie sytuacji finansowej Spółki i/lub jej podmiotów powiązanych.

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko związane z płynnością

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

Ryzyko związane z celami strategicznymi

Rynek, na którym działa Spółka oraz jej podmioty powiązane podlega ciągłym zmianom i zależy od wielu czynników, zwłaszcza czynników makroekonomicznych takich jak zmiany PKB, stopy procentowe, stopa inflacji, stopa bezrobocia. Podjęcie błędnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub brak możliwości dostosowania realizowanych

projektów deweloperskich do zmieniających się warunków rynkowych może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki i jej podmiotów powiązanych. W związku z tym przyjęcie błędne strategii może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową.

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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy

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

Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów

Sukces Nickel Development, a także wyniki finansowe przez nią osiągnięte zależą w znaczącym stopniu od zdolności i sprawności pozyskiwania atrakcyjnych nieruchomości w konkurencyjnych cenach, ich właściwego zabezpieczenia i zagospodarowania terenu robót, a następnie sprzedaży mieszkań w odpowiednim terminie i za odpowiednią cenę. Pozyskiwanie gruntów pod inwestycje jest procesem czasochłonnym i trudnym. Wpływa na to konkurencja wśród podmiotów szukających gruntów pod nowe projekty mieszkaniowe, czasochłonny proces uzyskiwania decyzji administracyjnych, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą, a także nieuregulowany stan prawny wielu nieruchomości na rynku. Duża liczba

Cholul

realizowanych w ostatnich latach inwestycji budowlanych na terenie Poznania i okolic ograniczyła dostępność gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach. Opóźnienia w procesie powiększania banku ziemi mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Nickel Development.

Grupa Nickel Development w przeciągu ostatnich lat zgromadziła nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, które stanowią bazę dla realizacji już rozpoczętych i planowanych inwestycji, przy czym najnowszymi nabytkami są trzy grunty, których zakup został sfinalizowany w latach 2015 i 2016. W listopadzie 2015 roku został nabyty grunt w Poznaniu przy ul. Lechickiej/Wojciechowskiego, następnie w styczniu 2016 roku zakupiono grunt w Poznaniu przy ul. Nałkowskiej (przy aktualnie realizowanej inwestycji Botaniczna), pozwalający na powstanie tam dodatkowego apartamentowca oraz w sierpniu 2016 przy ul. Drzymały wraz z kompletem pozwoleń administracyjnych. Spółka planuje w przyszłości zakup nowych gruntów, szczegółowo analizowanych pod względem bezpieczeństwa inwestycyjnego. Przy zakupie nowych terenów brane są pod uwagę czynniki takie jak: cena, dywersyfikacja lokalizacji, istniejące i przyszłe konkurencyjne projekty deweloperskie, jakość infrastruktury drogowej, dostęp do komunikacji miejskiej i terenów zielonych, bliskość obiektów handlowych, przedszkoli, szkół itp. oraz wymogi banków, stawiane przy uzyskiwaniu kredytu inwestycyjnego, co powoduje, że nowa inwestycja jest możliwie bezpieczna pod względem finansowym.

Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych

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

Ryzyko związane z możliwością zaciągania kredytów przez potencjalnych nabywców mieszkań

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

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

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

Ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej na rynku poznańskim

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

Ryzyko związane z ochroną środowiska

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

3. Informacje o podstawowych produktach NICKEL Development

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

Obecnie asortyment produktowy Grupy można określić w sposób następujący:

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

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

- o *Biura* – lokale biurowe w centrum miasta, w dedykowanych budynkach biurowych. Oferowane na wynajem lub do sprzedaży, w stanie deweloperskim lub pod klucz. Powierzchnie biur dopasowywane są do potrzeb najemców i nabywców.
- o *Powierzchnie usługowe* - głównie lokale handlowo-usługowe lokalizowane w parterach realizowanych budynków mieszkalnych. Lokale na wynajem lub do odsprzedaży.

- o *Centra handlowe* – projekty dedykowane dla konkretnych odbiorców oraz obiekty powstające w ramach spółki
- Galerie Nickel – niewielkie galerie handlowe lokalizowane w pobliżu osiedli podmiejskich (projekty w przygotowaniu).

4. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym NICKEL Development Sp. z o.o. przedstawione są poniżej.

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

Wybrane dane finansowe	w tys. zł	
	31.12.2016	31.12.2015
Przychody netto	10 175,71	7 809,36
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 445,99	- 460,76
Zysk (strata) netto	12 068,46	- 1 306,88
Aktywa razem	209 921,38	214 819,68
Aktywa trwałe	94 470,99	162 104,31
Aktywa obrotowe	115 450,39	52 715,37
Kapitał własny	147 665,71	135 597,25
Kapitał podstawowy	21 103,50	21 103,50
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	62 255,67	79 222,43

5. Zarządzanie zasobami finansowymi.

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki oraz Grupy Kapitałowej NICKEL Development, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności. Zarząd na bieżąco dokonuje analizy istniejącej i planowania przyszłej, optymalnej struktury finansowania w celu osiągnięcia zakładanych wskaźników i wyników finansowych przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce i Grupie płynności i szeroko rozumianego bezpieczeństwa finansowego.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa NICKEL Development na koniec 2016 roku jest stabilna i na oczekiwanym poziomie. Wynika to z osiągniętej przez Grupę ugruntowanej pozycji na wielkopolskim rynku mieszkaniowym, zakumulowaniem odpowiedniego doświadczenia i potencjału operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów. Biorąc pod uwagę kształtowanie się sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w ostatnich latach, wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę w roku 2016 należy uznać za dobre.

6. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w kolejnych okresach

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

Do niedawna część projektów Grupy Kapitałowej NICKEL Development była prowadzona bezpośrednio w spółce NICKEL Development Sp. z o.o. Aktualnie wszystkie nowe projekty deweloperskie realizowane są w ramach spółek celowych, które są w pełni zależne od Nickel Development Sp. z o.o. Każdorazowo finansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych (kredyty celowe) pozyskiwane jest/będzie bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem NICKEL Development Sp. z o.o. (jak np. środki pozyskane z emisji obligacji 3-letnich).

Najważniejsze inwestycje ostatnio zrealizowane

nazwa: RYCERSKA | Osiedle Księżnej Dąbrowki

adres: Dąbrowka, ul. Rycerska

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

termin rozpoczęcia budowy: rozpoczęcie 06.2013

termin oddania budynków: 03. 2014 r.

liczba mieszkań: 90

powierzchnia użytkowa mieszkań: 5.760 m²

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

kilka słów o inwestycji: RYCERSKA | Osiedla Księżnej Dąbrowki to



kolejny etap rozbudowy lubianego i rozpoznawalnego osiedla powstającego w Dąbrowce pod Poznaniem. Prosty, funkcjonalny projekt skupia się na tym, co mieszkańcy Osiedla cenili do tej pory najbardziej – bardzo funkcjonalnych układach mieszkań i dużych tarasach/ balkonach lub ogrodach. W tym projekcie najmniejsza powierzchnia balkonu to 13 metrów, co sprawia, że każdy klient otrzymuje dodatkowo zewnętrzny pokój. Mieszkania dwupokojowe dysponują tarasami, a trzy i czteropokojowe albo ogrodami, albo tarasami.

nazwa: DKF MOKOTÓW

standard: popularny, standard deweloperski

adres: Warszawa, ul. Bobrowiecka

termin rozpoczęcia budowy: 06.2012 r.

termin oddania budynków: 12.2014 r.

liczba mieszkań: 146

powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 8 057 m²

funkcje dodatkowe: budynek biurowy, lokale usługowe, hala garażowa i miejsca parkingowe, loggie, zieleń

kilka słów o inwestycji: Inwestycja zlokalizowana w



prestżowej dzielnicy Warszawy - na Dolnym Mokotowie. Usytuowanie przy ulicy Bobrowieckiej zapewnia swobodną i szybką komunikację z całym miastem, a starodrzew i budynek biurowy odgradzają mieszkańców od ewentualnego hałasu. Miłośnicy aktywnego wypoczynku docenią bliskość terenów nadwiślańskich, rezerwatu "Jezioro Czerniakowskie", licznych tras rowerowych oraz Ogrodu Botanicznego. Niewątpliwą zaletą tej inwestycji jest również sąsiedztwo centrum handlowego "Panorama".

Oficyna

nazwa: WARZELNIA I ETAP

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

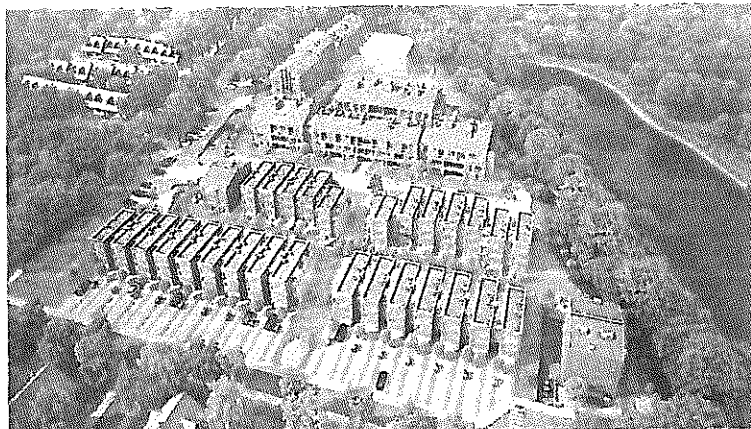
adres: Poznań, ul. Majakowskiego

termin rozpoczęcia budowy: kwiecień 2012 r.

termin oddania budynków: III kw 2014 r.

liczba mieszkań: 72

liczba domów: 28



powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 11 083 m²

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

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

nazwa: OSIEDLE BOTANICZNA

adres: Poznań, ul. Nałkowskiej i ul. Botaniczna

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

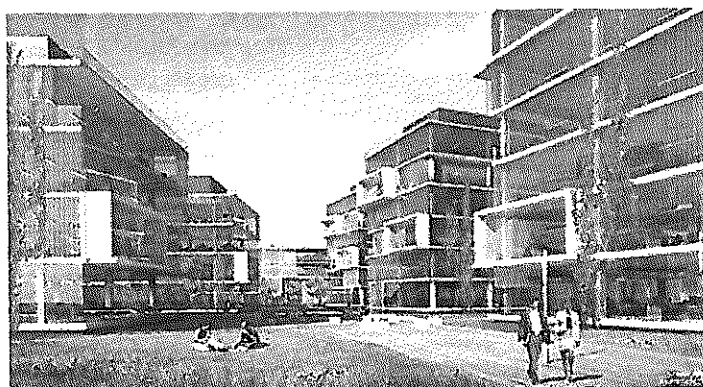
termin rozpoczęcia budowy: kwiecień 2014 r.

termin oddania budynków:

01.2016 r.

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

powierzchnia użytkowa mieszkań: 22 026 m²



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

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

nazwa: KSIĄŻĘCA | Osiedle Księżnej Dąbrówki

adres: Dąbrówka, ul. Książęca

standard: wygodne domy/mieszkania w zabudowie szeregowej z tarasami trzy- i czteropokojowe, standard deweloperski, na życzenie klienta wykończenie pod klucz

termin rozpoczęcia budowy: rozpoczęcie 05.2014 r.

termin oddania budynków: 07.2015 r.

liczba mieszkań: 24

powierzchnia użytkowa mieszkań: 2.095 m²

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



kilka słów o inwestycji: KSIĄŻĘCA | Osiedla Księżnej Dąbrówki to kolejny etap rozbudowy lubianego i rozpoznawalnego osiedla powstającego w Dąbrówce pod Poznaniem. Prosty, funkcjonalny projekt skupia się na tym, co mieszkańcy Osiedla cenili do tej pory najbardziej – bardzo funkcjonalnych układach lokali i dużych tarasach/ balkonach lub ogrodach. Na działkach należących do inwestora powstaje zespół zabudowy mieszkaniowej składający się z 18 budynków, w szeregach po trzy budynki. Dodatkowo na działce sąsiadującej zaprojektowana została identyczna zabudowa 3 kolejnych budynków. Szeregi budynków usytuowano prostopadłe do drogi wewnętrznej i ulicy Poznańskiej, z wejściami od ulicy Książęcej, tak, aby ogrody budynków znalazły się od południa. Każdy z szeregów ma swój wewnętrzny dojazd do budynków z jednej strony ograniczony trawnikiem, z drugiej – ogrodami sąsiada. Dzięki takiemu rozwiązaniu, oraz zastosowaniu niewysokich ogrodzeń, mieszkańcy będą mieli wrażenie, jakby mieszkali w dużym ogrodzie, a do posesji dochodzić będą alejkami zatopionymi w zieleni.

nazwa: RYCERSKA BIS | Osiedle Księżnej Dąbrówki

adres: Dąbrówka, ul. Rycerska

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

termin rozpoczęcia budowy: rozpoczęcie 05.2015

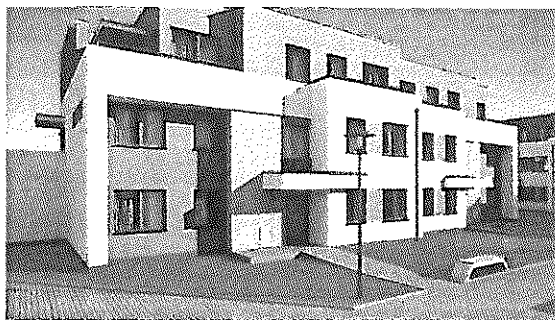
termin oddania budynków:

08.2016 r.

liczba mieszkań: 42

powierzchnia użytkowa mieszkań: 2 256 m²

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



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

Indel

Inwestycje w realizacji

Nazwa inwestycji:

OSIEDLE BOTANICZNA 2 ETAP

adres: Poznań, ul. Nałkowskiej i ul. Botaniczna

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

termin rozpoczęcia budowy: wrzesień 2015 r.

planowany termin oddania budynków:

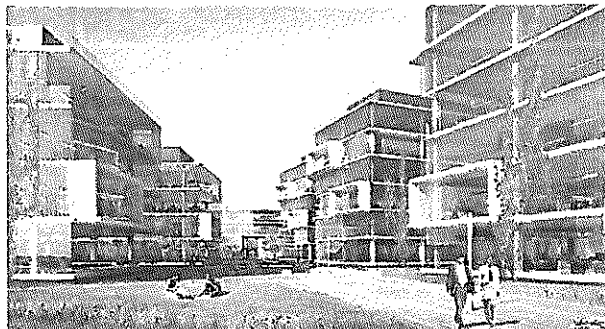
II kwartał 2018 r.

liczba mieszkań: łącznie 249

powierzchnia użytkowa mieszkań: 13 525 m²

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

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



nazwa inwestycji:

FOSOWA / GOŚCINIEC | Osiedle Księżnej Dąbrówki

adres: Dąbrówka, ul. Fosowa / Gościniec

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

termin rozpoczęcia budowy: rozpoczęcie 04.2017 r.

planowany termin oddania budynków:

III kw. 2018 r.

liczba mieszkań: 97

powierzchnia użytkowa mieszkań: 7 842 m²

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

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



nazwa: *WILLE WODZICZKI*

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

adres: Poznań, ul. Drzymały

termin rozpoczęcia budowy: I kw. 2017 r.

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

liczba mieszkań: 35

powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 2 640 m²

funkcje dodatkowe: park, garaże, miejsca postojowe;

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



Inwestycje planowane

nazwa: *WARZELNIA II ETAP*

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

adres: Poznań, ul. Majakowskiego

termin rozpoczęcia budowy: III kw. 2017 r.

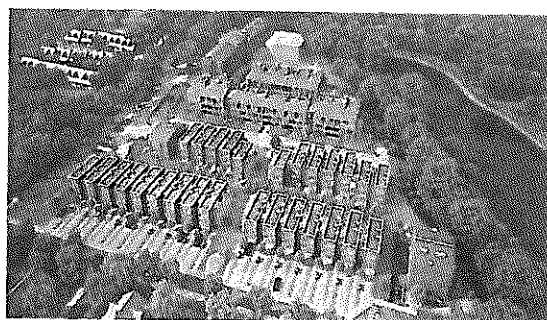
termin oddania budynków: IV kw. 2018 r.

liczba mieszkań: 120

powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 8 000 m²

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

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



Orchel

nazwa: LECHICKA

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

adres: Poznań, ul. Lechicka/Wojciechowskiego

termin rozpoczęcia budowy: III kw. 2017 r.

termin oddania budynków: II kw. 2019 r.

liczba mieszkań: 260

powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 14 000 m²

funkcje dodatkowe: miejsca postojowe, lokale użytkowe;

kilka słów o inwestycji:

Inwestycja mieszkaniowa lokali popularnych umiejscowiona w bardzo dobrej lokalizacji – w pobliżu jednego z głównych węzłów komunikacyjnych Poznania, w odległości kilku przystanków od centrum miasta oraz bezpośrednio przy Poznańskim Szybkim Tramwaju (przystanek Lechicka).



7. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej NICKEL Development Sp. z o.o. i jej podmiotów powiązanych

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

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

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

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

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

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

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

przypadającą na 36 miesięcy po dniu przydziału obligacji, tj. w grudniu 2018 roku.

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

Środki z emisji przeznaczone były na:

- 1) refinansowanie obligacji serii B i C.

Obligacje są zabezpieczone w następującej formie hipoteki ustanowionej na nieruchomości położonej w Złotnikach, woj. Wielkopolskie, obręb ew. Złotniki. Nieruchomość została poddana wycenie uprawnionego biegłego.

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

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

Złotniki, 08 maj 2017 roku


Dagnara Nickel
Prezes Zarządu

