

NICKEL DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2017
ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2017 ROKU**



Złotniki 09 maja 2018 roku

Inde
K-B

Spis treści

I.	WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	1-7
II.	BILANS	8-10
III.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	11
IV.	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	12
V.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	13
VI.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	14-54

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 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku oraz dane porównawcze za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 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 SPÓLEK

W okresie sprawozdawczym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka połączyła się z Nickel Estate sp. z o.o. Zmiana została wpisana w Krajowy Rejestr Sądowy pod datą 04.05.2017r. Łączenie nastąpiło metodą łączenia udziałów. Związku ze zmianą nastąpiła poprawa BZ 31.12.2016r.

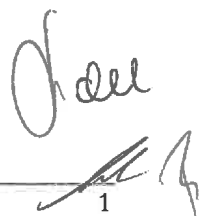
7. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

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 2018 roku, poz. 395) [„Ustawa”].

Spółka sporządza kalkulacyjny rachunek zysków i strat.

Spółka sporządza sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych metodą pośrednią



1

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 uiszczoną 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,
- 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.

Handwritten signature and initials:
Nickel
23 B

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 wypływ 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.

7.14 Bierno rozliczenia międzyokresowe

Bierno 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.

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

Bierno 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 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	
		31.12.2017	31.12.2016
A. AKTYWA TRWAŁE		134 648 508,48	93 233 874,98
I. Wartości niematerialne i prawne		6 488,50	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne		6 488,50	
4. Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji			
5. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II. Rzeczowe aktywa trwałe		4 017 414,07	3 407 147,10
1. Środki trwałe		4 017 414,07	3 407 147,10
a) grunty (w tym prawo użytkow. wieczystego gruntu)		205 214,87	205 214,87
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		2 298 827,84	1 489 041,10
c) urządzenia techniczne i maszyny		48 022,42	72 064,19
d) środki transportu		1 407 370,77	1 563 522,72
e) inne środki trwałe		57 978,17	77 304,22
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		129 951 683,11	89 040 579,99
1. Nieruchomości		46 706 706,64	47 057 758,64
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe		83 244 976,47	41 982 821,35
a) w jednostkach powiązanych		83 219 067,39	41 982 821,35
- udziały lub akcje		68 508 068,31	31 303 968,89
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki		6 536 192,38	4 198 615,07
- inne długoterminowe aktywa finansowe		8 174 806,70	6 480 237,39
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		25 909,08	0,00
- udziały lub akcje			
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki		25 909,08	
- inne długoterminowe aktywa finansowe			
4. Inne inwestycje długoterminowe			
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		672 922,80	787 947,89
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		482 755,16	694 552,51
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		190 167,64	93 395,38

B. AKTYWA OBROTOWE		83 767 528,66	83 767 528,66
I.	Zapasy	4 363 518,34	3 074 905,56
1.	Materiały		
2.	Półprodukty i produkty w toku	2 556 470,26	3 062 710,44
3.	Produkty gotowe	12 195,12	12 195,12
4.	Towary	1 794 852,96	
5.	Zaliczki na dostawy		
II.	Należności krótkoterminowe	9 317 257,20	11 297 119,51
1.	Należności od jednostek powiązanych	8 654 679,32	6 246 902,24
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	8 163 110,76	5 327 770,52
-	do 12 miesięcy	8 163 110,76	5 327 770,52
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne	491 568,56	919 131,72
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	662 577,88	5 050 217,27
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	436 923,01	843 886,47
-	do 12 miesięcy	436 923,01	843 886,47
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpiec. społ. i zdrow.	218 022,49	
c)	inne	7 632,38	4 206 330,80
d)	dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	69 589 059,41	100 503 412,28
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	69 589 059,41	100 503 412,28
a)	w jednostkach powiązanych	66 790 657,89	98 077 964,74
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki	40 340 259,22	73 871 159,96
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	26 450 398,67	24 206 804,78
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	2 523 661,54	1 982 190,26
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki	365 870,72	
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 157 790,82	1 982 190,26
d)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	274 739,98	443 257,28
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	274 739,98	443 257,28
-	inne środki pieniężne		
-	inne aktywa pieniężne		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	494 693,13	799 303,60
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		

BILANS - PASywa		na dzień	
Wyszczególnienie		31.12.2017	31.12.2016
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	21 103 500,00	21 103 500,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	116 420 140,77	104 351 682,94
	- 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	8 990 196,37	9 496 111,41
VI.	Zysk (strata) netto	7 726 384,76	11 562 542,79
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		
I.	Rezerwy na zobowiązania	5 300 659,90	4 356 683,11
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 224 652,51	4 264 690,55
2.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	48 007,39	63 992,56
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	48 007,39	63 992,56
3.	Pozostałe rezerwy	28 000,00	28 000,00
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	28 000,00	28 000,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	20 474 267,62	19 613 855,51
1.	Wobec jednostek powiązanych	17 172 156,19	
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3.	Wobec pozostałych jednostek	3 302 111,43	19 613 855,51
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	426 411,70	15 000 000,00
	c) inne zobowiązania finansowe	1 875 699,75	1 613 855,57
	d) zobowiązania wekslowe		
	e) inne	999 999,98	2 999 999,94
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	33 433 223,91	33 165 054,95
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	6 534 195,88	26 494 133,59
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	148 846,68	12 506,00
	- do 12 miesięcy	148 846,68	12 506,00
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne	6 385 349,20	26 481 627,59
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	26 899 028,03	6 670 921,36
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	
	c) inne zobowiązania finansowe	748 231,27	544 569,67
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 271 999,55	215 553,35
	- do 12 miesięcy	1 271 999,55	215 553,35
	- powyżej 12 miesięcy		
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe	3 527 823,30	2 955 862,77
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	39 867,14	908 179,31
	h) z tytułu wynagrodzeń		
	i) inne	6 311 106,77	2 046 756,26
4.	Fundusze specjalne		
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	4 964 663,23	5 260 985,22
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	4 964 663,23	5 260 985,22
	- długoterminowe	995 721,99	1 312 953,99
	- krótkoterminowe	3 968 941,24	3 948 031,23
V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00
1.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów		
2.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów		

III. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE KALKULACYJNYM			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	17 531 930,59	10 175 779,28
	- od jednostek powiązanych	15 958 396,17	9 025 126,02
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	17 531 930,59	10 136 555,70
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		39 223,58
B.	KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	14 512 218,78	7 104 243,92
	- jednostkom powiązanym	14 397 918,78	6 749 363,85
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	14 512 218,78	7 010 861,92
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		93 382,00
D.	Koszty sprzedaży		
E.	Koszty ogólnego zarządu	2 591 877,53	1 977 537,52
G.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	334 535,05	669 029,76
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	12 773,12	216 526,42
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	321 761,93	452 503,34
H.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	366 721,46	319 453,31
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	366 721,46	319 453,31
J.	PRZYCHODY FINANSOWE	11 155 652,47	14 855 655,12
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	5 789 313,68	7 585 966,12
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	5 789 313,68	7 585 966,12
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	4 765 206,04	6 559 221,59
	- od jednostek powiązanych	4 730 778,26	6 545 487,12
	- 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	601 132,75	710 467,41
K.	KOSZTY FINANSOWE	2 653 156,27	3 511 632,62
I.	Odsetki, w tym:	2 210 252,71	1 113 979,71
	- dla jednostek powiązanych	1 172 649,33	
	- dla pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		1 564,00
	- w jednostkach powiązanych		
	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne	442 903,56	2 396 088,91
M.	PODATEK DOCHODOWY	1 171 759,31	1 225 054,00
I.	Część bieżąca		
II.	Część odroczone	1 171 759,31	1 225 054,00
N.	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)		

IV. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
I.	Kapitał własny na początek okresu (B0)	146 513 837,14	134 551 254,35
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
I.	Kapitał własny na początek okresu (B0), po korektach	146 513 837,14	134 551 254,35
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	104 351 682,94	105 658 564,91
2.1.	Zmiany kapitału zapasowego	12 068 457,83	(1 306 881,97)
	a) zwiększenie (z tytułu)	12 068 457,83	0,00
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)	12 068 457,83	
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	1 306 881,97
	- pokrycia straty		1 306 881,97
2.2.	Kapitał zapasowy na koniec okresu	116 420 140,77	104 351 682,94
3.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
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	21 058 654,20	8 189 229,44
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	21 058 654,20	11 453 926,92
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	21 058 654,20	11 453 926,92
5.3.	Zmiany zysku z lat ubiegłych	(12 068 457,83)	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	12 068 457,83	0,00
	- połączenie z Nickel Estate Sp. zo.o.		
5.4.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	8 990 196,37	11 453 926,92
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		3 264 697,48
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	3 264 697,48
5.7.	Zmiany straty z lat ubiegłych	0,00	(1 306 881,97)
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	1 306 881,97
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia		1 306 881,97
5.8.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	1 957 815,51
5.9.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	8 990 196,37	9 496 111,41
6.	Wynik netto	7 726 384,76	11 562 542,79
	a) zysk netto	7 726 384,76	11 562 542,79
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał własny na koniec okresu (B2)	154 240 221,90	146 513 837,14
III.	Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	154 240 221,90	146 513 837,14

V. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I.	Zysk (strata) netto	7 726 384,76	11 562 542,79
II.	Korekty razem	(3 998 639,51)	(10 864 413,91)
1.	Amortyzacja	550 287,81	399 597,30
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(4 733 205,19)	(13 635 161,84)
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5.	Zmiana stanu rezerw		
6.	Zmiana stanu zapasów	(1 288 612,78)	(262 371,67)
7.	Zmiana stanu należności	1 979 862,31	(2 098 920,34)
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(707 724,52)	450 909,07
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 067 290,36	4 115 272,13
10.	Inne korekty	(866 537,50)	166 261,44
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)	3 727 745,25	698 128,88
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
I.	Wpływy	14 198 099,67	7 048 655,33
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	361 260,00	
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	13 836 839,67	7 048 655,33
	a) w jednostkach powiązanych	13 836 839,67	7 020 107,70
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach	2 088 543,74	1 000 000,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	11 184 516,76	3 113 447,26
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych	563 779,17	2 906 660,44
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach	0,00	28 547,63
	- inne wpływy z aktywów finansowych		28 547,63
4.	Inne wpływy inwestycyjne		
II.	Wydatki	16 597 190,70	13 371 471,07
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 167 043,28	1 890 755,07
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	10 208,00	3 531,00
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	15 419 939,42	11 477 185,00
	a) w jednostkach powiązanych	15 419 939,42	11 164 685,00
	- nabycie aktywów finansowych	12 224 219,42	2 710 935,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	3 195 720,00	8 453 750,00
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	c) w pozostałych jednostkach	0,00	312 500,00
	- nabycie aktywów finansowych		312 500,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(2 399 091,03)	(6 322 815,74)
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
I.	Wpływy	1 800 796,34	6 462 969,08
4.	Inne wpływy finansowe	1 800 796,34	6 462 969,08
II.	Wydatki	3 297 967,86	10 620 671,19
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		5 000 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	1 198 937,21	605 819,14
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki	99 030,69	106 841,56
9.	Inne wydatki finansowe	1 999 999,96	4 908 010,49
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(1 497 171,52)	(4 157 702,11)
D.	PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A+III±B-III±C-III)	(168 517,30)	(9 782 388,97)
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	(168 517,30)	(9 782 388,97)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	443 257,28	10 225 646,25
G.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	274 739,98	443 257,28
	- 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	
				Oprogramowanie	Pozostałe				
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu			293 215,28				293 215,28	
2.	Zmniejszenia wartości brutto - tytuły:			6 830,00		0,00	0,00	6 830,00	
2.1.	- nabycie			6 830,00				6 830,00	
2.2.	- wytworzenie we własnym zakresie							0,00	
2.3.	- przyjęcie z wartości niematerialnych i prawnych w trakcie realizacji							0,00	
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	300 045,28	0,00	0,00	0,00	300 045,28	
6.	Umorzenie - stan na początek okresu			293 215,28				293 215,28	
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	341,50	0,00	0,00	0,00	341,50	
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe			341,50				341,50	
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	0,00	293 556,78	0,00	0,00	0,00	293 556,78	
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	6 488,50	0,00	0,00	0,00	6 488,50	
					6 488,50				

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	
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	
7.1.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	0,00	0,00	27 512,41	0,00	0,00	0,00	27 512,41	
8.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
10.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	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	0,00	0,00	0,00	0,00	

[Signature]

2 ŚRODKI TRWAŁE

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM									
Lp	Wyszczególnienie	Grundy (w tym prawo użytkowa- nia wleczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii ląd- owej 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	483 324,17	1 950 389,47	485 899,62	4 895 545,50		
2.	Zwiększenia wartości brutto w tym:	0,00	854 116,76	77 503,90	228 592,62	0,00	1 160 213,28		
2.1.	- nabycie	0,00	854 116,76	77 503,90	228 592,62	0,00	1 160 213,28		
3.	Zmniejszenia wartości brutto w tym:	0,00	0,00	16 900,00	80 050,00	0,00	96 950,00		
3.1.	- sprzedaż	0,00	0,00	16 900,00	80 050,00	0,00	96 950,00		
3.2.	- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
4.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	205 214,87	2 624 834,13	560 828,07	2 038 982,09	485 899,62	5 958 808,78		
6.	Umorzenie - stan na początek okresu	0,00	281 676,27	411 259,98	386 866,75	408 595,40	1 488 398,40		
7.	Zwiększenia umorzenia w tym:	0,00	281 676,27	101 545,67	384 744,57	19 326,05	549 946,31		
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	0,00	44 330,02	101 545,67	384 744,57	19 326,05	549 946,31		
8.	Zmniejszenia umorzenia w tym:	0,00	0,00	16 900,00	80 050,00	0,00	96 950,00		
8.1.	- sprzedaż	0,00	0,00	16 900,00	80 050,00	0,00	96 950,00		
8.2.	- likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	326 006,29	495 905,65	891 361,32	427 921,45	1 941 394,71		
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	205 214,87	1 489 041,10	72 064,19	1 563 522,72	77 304,22	3 407 147,10		
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	205 214,87	2 298 827,84	48 022,42	1 407 370,77	57 978,17	4 017 414,07		

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowa- nia wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty Inżynierii lądo- wej 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	449 088,16	262 643,20	485 899,62	3 173 563,22
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
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły)	0,00	0,00	39 377,39	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
4.	Wartość brutto - przenieszc. wewnętrzne						0,00
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	205 214,87	1 770 717,37	488 462,17	1 950 369,47	485 899,62	4 895 545,50
6.	Umorzenie - stan na początek okresu		237 346,25	407 708,75	220 542,85	389 269,35	1 254 867,20
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
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
9.	Umorzenie - przenieszczenia wewnętrzne						0,00
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	281 676,27	411 259,98	386 866,75	406 593,40	1 488 398,40
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

Handwritten signature

Handwritten initials

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 2017 roku wynosiła 3 533 736,83 (31 grudnia 2016 roku: 2 902 590,47) i przedstawiała się następująco:

WARTOŚĆ NETTO AMORTYZOWANYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH UŻYWANYCH NA PODSTAWIE UMOWY LEASINGU FINANSOWEGO			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2017	31.12.2016
1.	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 101 176,00	1 285 430,16
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	25 190,13	54 971,83
4.	Środki transportu	1 407 370,70	1 562 188,48
5.	Inne środki trwałe		
Razem		3 533 736,83	2 902 590,47

WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2017	31.12.2016
1.	Złotniki	35 676 000,00	35 676 000,00
Razem		35 676 000,00	35 676 000,00

W 2017r. spółka zakupiła dwa samochody KiA Sportage oraz Ford Tourneo, dwa lokal usługowy przy ul. Nałkowskiej 59 oraz oprogramowanie finansowo-księgowe Sage/Symfonia.

3 ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE

W roku 2017 spółka nie odnotowała zapisów na koncie „Środki trwałe w budowie”

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	w pozostałych jednostkach	
1.	Wartość bilansowa na początek okresu	47 057 758,64		41 982 821,35			
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki			3 997 000,00		30 000,00	0,00
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie						
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji			37 221 989,42			
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat						
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej			300 577,30		409,08	
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości						
2.7.	- inne			253 811,51			
2.8.	- nabycie spółki zależnej			12 230,00			
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						
3.	Zmniejszenia (tytuł)	361 260,00	0,00	544 242,19	0,00	4 090,92	0,00
3.1.	- sprzedaż						
3.2.	- wykup / spłata pożyczki	361 260,00				4 090,92	
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji						
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat						
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki					409,08	
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości						
3.7.	- umorzenie ujęte w okresie (dotyczy nieruchomości oraz WNIp)						
3.8.	- inne			544 242,19			
3.9.	- sprzedaż spółki zależnej			5 120,00			
3.10.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						
4.	Przemieszczenia wewnętrzne						
5.	Wartość bilansowa na koniec okresu	46 706 705,64	0,00	83 219 067,39	0,00	25 909,08	0,00

Nice

MR

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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	w pozostałych jednostkach	
1.	Wartość bilansowa na początek okresu	39 603 587,77		119 476 133,71			
2.	Wartość bilansowa na koniec okresu	47 057 758,64	0,00	41 982 821,35	0,00	0,00	0,00
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	3 138 954,77		20 409 518,11		0,00	0,00
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie						
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji						
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat						
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej			8 042 599,68			
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości						
2.7.	- inne			340 782,93			
2.8.	- nabycie spółki zależnej	7 450 639,87		11 570 184,32			
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						
3.	Przebieg zmian (wg)	3 135 423,77	0,00	23 217 522,26	0,00	0,00	0,00
3.1.	- sprzedaż			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)						
3.8.	- inne			5 948 029,69			
3.9.	- sprzedaż spółki zależnej			2 000,00			
3.10.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						
4.	Przebieg zmian wewnętrzne			-94 608 874,15			
5.	Wartość bilansowa na koniec okresu	47 057 758,64	0,00	41 982 821,35	0,00	0,00	0,00

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Lp	Wyszczególnienie	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długotermino-we aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	31 303 968,89		4 198 615,07	6 480 237,39	41 982 821,35
2.	Zmniejszenia (wzrosty)	37 257 219,42	0,00	2 397 577,31	2 213 811,51	41 785 608,24
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	12 230,00				
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie			2 037 000,00	1 960 000,00	4 009 230,00
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	30 397 291,42				30 397 291,42
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat					0,00
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej					0,00
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości			300 577,31		300 577,31
2.7.	- inne					0,00
2.8.	- nabycie spółki zależnej				253 811,51	253 811,51
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	6 824 698,00				6 824 698,00
3.	Zmniejszenia (wzrosty)	50 120,00	0,00	0,00	519 242,20	549 362,20
3.1.	- sprzedaż					0,00
3.2.	- wykup / spłata pożyczki					0,00
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					0,00
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości					0,00
3.7.	- inne	30 120,00			519 242,20	549 362,20
3.8.	- sprzedaż spółki zależnej					0,00
3.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych					0,00
4.	Przemieszczenia wewnętrzne / przekwalifikowanie					0,00
5.	Wartość na koniec okresu	88 561 008,31	0,00	6 536 192,38	8 174 806,70	83 219 067,39

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH W POPRZEDNIM OKRESIE
SPRAWOZDAWCZYM

Lp	Wyszczególnienie	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długotermino-we 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.	Zmiany (wzrosty / spadki)					
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	5 555,00		583 250,00	500 000,00	9 192 516,81
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	5 200 000,00				1 088 805,00
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji					5 200 000,00
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.	Zmiana wartości					
3.1.	- sprzedaż	100 564,00				27 225 292,16
3.2.	- wykup / spłata pożyczki			5 369 279,84	7 320 797,46	100 564,00
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji					12 690 077,30
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat					0,00
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki			197,26		0,00
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości					197,26
3.7.	- inne	5 405 886,58			9 026 567,02	0,00
3.8.	- sprzedaż spółki zależnej	2 000,00				14 432 453,60
3.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych					2 000,00
4.	Przemieszczenia wewnętrzne / przekwalifikowanie					0,00
5.	Wartość na koniec okresu	31 305 989,99	0,00	-61 617 350,71	2 156 813,70	(59 460 537,01)
						41 982 821,35

**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	% głosów w organie stanowiącym spółki	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	pełna
2.	Nickel Asystent Sp. z o.o.	59 138,38		59 138,38	100,00	100,00	pełna
3.	Nickel Invest nr 9 Sp.z o.o.	10 000,00		10 000,00	100,00	100,00	pełna
4.	Nickel Development Sp. z o.o. sp. komandytowa	223 519,28		223 519,28	55,00	55,00	pełna
5.	White Sands Invest sp.z o.o. sp.k.	1 048 000,00		1 048 000,00	98,00	98,00	pełna
6.	Stary Strzeszyn Sp. z o.o.	6 884 189,00		6 884 189,00	100,00	100,00	pełna
7.	Kamienica za teatrem Sp.z o.o.	61 000,00		61 000,00	100,00	100,00	pełna
8.	Nickel Projects BIS Sp. z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	pełna
9.	Nickel Invest nr 5 Sp. z o.o.	5 115,00		5 115,00	100,00	100,00	pełna
10.	Nickel Invest nr 8 Sp.z o.o.	5 115,00		5 115,00	100,00	100,00	pełna
11.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	50 000,00		50 000,00	100,00	100,00	pełna
12.	Crystal Park Apartamenty Sp. z o.o.	2 950,00		2 950,00	51,00	51,00	pełna
13.	Nickel Projects Sp. z o.o.	28 005 000,00		28 005 000,00	100,00	100,00	pełna
14.	Galerie Nickel Sp. z o.o.	5 175,00		5 175,00	100,00	100,00	pełna
15.	Nickel Invest nr 10 Sp.z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	pełna
16.	Galerie Nickel Sp. z o.o. sp.k.	3 862 847,47		3 862 847,47	99,94	99,94	pełna
17.	Nickel Invest nr 11 Sp.z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	pełna
18.	Investment Vehicle of YM sp.z o.o. Sp.kom.	266 000,00		266 000,00	100,00	100,00	pełna
19.	Nickel Invest nr 12 Sp.z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00	100,00	pełna
20.	White Sands Invest Sp.z o.o.	6 700,00		6 700,00	100,00	100,00	pełna
21.	Centrum handlowe Złotniki Sp.z o.o.	8 945 500,00		8 945 500,00	100,00	100,00	pełna
22.	Crystal Park SP.z o.o.	6 821 748,00		6 821 748,00	51,00	51,00	pełna
23.	Koło Brzegu Sp.z o.o. sp.k	1 083 291,42		1 083 291,42	97,00	97,00	pełna
24.	Koło Brzegu Sp.z o.o.	5 530,00		5 530,00	100,00	100,00	pełna
25.	Nickel Invest nr 11 sp.k.	4 935,00		4 935,00	100,00	100,00	pełna
Razem		68 508 068,31	0,00	68 508 068,31			

[Signature]

[Signature]

5 AKTYWA FINANSOWE

PODZIAŁ AKTYWÓW FINANSOWYCH WEDŁUG KATEGORII INSTRUMENTÓW 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 długoterminowe	0,00	8 562 101,46	8 174 806,70	0,00	0,00	88 508 068,31	83 244 976,47	
1.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	8 536 192,38	8 174 806,70	0,00	0,00	88 508 068,31	83 219 067,39	
	- udziały lub akcje						88 508 068,31	88 508 068,31	
	- inne papiery wartościowe							0,00	
	- udzielone pożyczki							6 536 192,38	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		6 536 192,38	8 174 806,70				8 174 806,70	
	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.	w pozostałych jednostkach	0,00	25 909,08	0,00	0,00	0,00	0,00	25 909,08	
1.3.	- udziały lub akcje							0,00	
	- inne papiery wartościowe							0,00	
	- udzielone pożyczki		25 909,08					25 909,08	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe							0,00	
2.	Aktywa finansowe krótkoterminowe (bez środków pieniężnych)	0,00	40 706 129,94	28 608 189,49	0,00	0,00	0,00	69 314 319,43	
2.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	40 340 259,22	26 450 398,67	0,00	0,00	0,00	66 790 657,89	
	- udziały lub akcje							0,00	
	- inne papiery wartościowe							0,00	
	- udzielone pożyczki		40 340 259,22					40 340 259,22	
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			26 450 398,67				26 450 398,67	
	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.	w pozostałych jednostkach	0,00	365 870,72	2 157 790,82	0,00	0,00	0,00	2 523 661,54	
2.3.	- udziały lub akcje							0,00	
	- inne papiery wartościowe							0,00	
	- udzielone pożyczki		365 870,72					365 870,72	
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			2 157 790,82				2 157 790,82	
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	47 268 231,40	36 782 996,19	0,00	0,00	88 508 068,31	152 559 295,90	

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		78 069 775,03	32 669 232,43			31 303 968,89	142 042 976,35	
2.	Zmniejszenia (tytuły)							52 566 645,06	
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki								
2.2.	- przeszacowanie odniesione na przychody finansowe, w tym różnice kursowe		5 802 408,10	4 369 926,25			30 412 471,42	40 584 805,77	
2.3.	- przeszacowanie odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	X	X	X			X	0,00	
2.4.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej		3 283 590,28	1 449 614,91				4 733 205,19	
2.5.	- odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości odniesione na przychody							0,00	
2.6.	- zmiana kategorii składnika aktywów	X						0,00	
2.7.	- inne zmiany								
2.8.	- nabycie spółki zależnej			426 886,10				426 886,10	
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych						6 821 748,00	6 821 748,00	
3.	Zmniejszenia (tytuły)							42 050 325,51	
3.1.	- zbycie / spłata pożyczki		39 887 542,01	2 132 663,50				42 020 205,51	
3.2.	- przeszacowanie odniesione na koszty finansowe, w tym różnice kursowe						X	0,00	
3.3.	- przeszacowanie odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny	X	X	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								
3.7.	- sprzedaż spółki zależnej						30 120,00	30 120,00	
3.8.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych							0,00	
4.	Aktywa finansowe na koniec okresu	0,00	47 268 231,40	36 782 986,19	0,00	0,00	68 508 068,31	152 659 295,90	

Handwritten signature and initials

Ryzyko stopy procentowej

RYZYO STOPY PROCENTOWEJ - POZYCZKI UDZIELONE 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.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	7%		01.03.2017	6 078 000,00	2 693 714,30		2 693 714,30
2.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	7%		01.01.2014	16 500 000,00	187 866,46		187 866,46
3.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	11%		31.12.2018	500 000,00	298 054,80		298 054,80
4.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	11%		31.12.2018	200 000,00	111 145,21		111 145,21
5.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	11%		31.12.2018	2 300 000,00	1 319 533,48		1 319 533,48
6.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	11%		31.12.2018	100 000,00	129 269,04		129 269,04
7.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	11%		31.12.2018	100 000,00	150 509,59		150 509,59
8.	Nickel Projects sp. z o.o.	11%		20.03.2017	8 189 906,03	4 822 844,92		4 822 844,92
9.	Nickel Projects sp. z o.o.	11%		20.03.2017	1 450 000,00	343 071,80		343 071,80
10.	Kamienica za Teatrem sp. z o.o.	5%		01.01.2014	30 000,00	56 566,82		56 566,82
11.	Kamienica za Teatrem sp. z o.o.	11%		01.01.2014	28 500,00	47 696,51		47 696,51
12.	Nickel Invest nr 10 sp. z o.o.	11%		31.12.2018	188 739,00	272 580,48		272 580,48
13.	Nickel Invest nr 11 sp. z o.o.	11%		31.12.2018	195 390,00	168 781,62		168 781,62
14.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	11%		31.12.2018	65 000,00	90 837,95		90 837,95
15.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	8%		31.12.2018	50 000,00	64 246,58		64 246,58
16.	Nickel Projects sp. z o.o.	8%		20.03.2017	15 561 754,32	3 652 961,96		3 652 961,96
17.	Nickel Projects sp. z o.o.	8%		20.03.2017	14 770 722,19	10 279 408,41		10 279 408,41
18.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	8%		31.12.2018	150 000,00	191 293,15		191 293,15
19.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	8%		31.12.2018	1 800 000,00	2 279 342,47		2 279 342,47
20.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	6%		31.12.2018	600 000,00	701 687,67		701 687,67
21.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	8%		31.12.2018	2 200 000,00	2 674 476,71		2 674 476,71
22.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	8%		31.12.2018	2 000 000,00	2 385 315,07		2 385 315,07
23.	Nickel Projects sp. z o.o.	6%		20.03.2017	600 000,00	670 524,59		670 524,59
24.	Nickel Invest nr 11 Sp. z o.o.	6%		31.12.2017	210 000,00	234 063,93		234 063,93
25.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	6%		31.12.2018	1 150 000,00	1 280 081,97		1 280 081,97
26.	Nickel Projects sp. z o.o.	6%		20.03.2017	400 000,00	441 639,34		441 639,34
27.	Nickel Projects sp. z o.o.	6%		20.03.2017	1 060 500,00	1 166 897,71		1 166 897,71
28.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	6%		31.12.2018	350 000,00	381 614,75		381 614,75
29.	Nickel Projects Bis Sp. z o.o.	6%		30.09.2019	4 643 250,00	4 444 615,08	4 444 615,08	
30.	Kamienica za Teatrem sp. z o.o.	6%		31.12.2018	39 809,56	42 185,05		42 185,05
31.	Nickel Invest nr 11 sp. z o.o.	6%		31.12.2018	83 959,82	88 969,81		88 969,81
32.	Nickel Projects sp. z o.o.	6%		31.12.2018	2 318 958,90	2 456 571,64		2 456 571,64
33.	Nickel Invest nr 10 sp. z o.o.	6%		31.12.2018	83 959,82	88 969,81		88 969,81
34.	Nickel Invest nr 11 sp. z o.o.	6%		30.06.2017	70 000,00	74 084,93		74 084,93
35.	Stary Strzeszyn sp. z o.o.	6%		31.12.2018	80 000,00	83 747,95		83 747,95
36.	Nickel Projects Bis Sp. z o.o.	6%		30.09.2019	100 000,00	104 668,49	104 668,49	
37.	Younick Technology Park Sp. z o.o.	6%		31.03.2019	700 000,00	731 873,97	731 873,97	
38.	Nickel Invest nr 11 sp. z o.o.	6%		30.06.2019	150 000,00	156 805,48	156 805,48	
39.	Nickel Projects Bis Sp. z o.o.	6%		30.09.2019	65 000,00	66 901,92	66 901,92	
40.	Crystal Park Sp. z o.o.	6%		31.08.2020	22 000,00	22 473,75	22 473,75	
41.	Stary Strzeszyn sp. z o.o.	6%		31.12.2018	100 000,00	102 054,79		102 054,79
42.	Stary Strzeszyn sp. z o.o.	6%		31.12.2018	100 000,00	102 054,79		102 054,79
43.	Włodarska Paulina	6%		31.03.2018	71 020,00	72 467,64		72 467,64
44.	Koberstein Beata	6%		31.03.2018	71 350,00	72 804,37		72 804,37
45.	Tomelka Justyna	6%		31.03.2018	70 280,00	71 712,56		71 712,56
46.	Cegielski Paweł	6%		31.03.2018	70 600,00	72 039,08		72 039,08
47.	Centrum Handlowe Złotniki Sp. z o.o.	6%		31.12.2019	130 000,00	132 585,75	132 585,75	
48.	Sobkowiak Maciej	6%		31.03.2018	75 470,00	76 847,07		76 847,07
49.	Suchojad-Stefaniak Katarzyna	6%		13.05.2019	30 000,00	25 909,08	25 909,08	
50.	Younick Technology Park Sp. z o.o.	7%		31.12.2018	350 000,00	155 502,74		155 502,74
51.	Crystal Park Sp. z o.o.	6%		31.08.2020	150 000,00	151 652,05	151 652,05	
52.	Koło Brzegu Sp. z o.o. Sp.k.	6%		31.12.2019	720 000,00	724 615,89	724 615,89	
53.	Nickel Invest nr 3 Sp. z o.o.	6%		31.12.2018	50 000,00	50 090,41		50 090,41

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	6 562 101,46	0,00	0,00	6 562 101,46
1.1.	- w jednostkach powiązanych		6 536 192,38			6 536 192,38
1.2.	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					0,00
1.3.	- w pozostałych jednostkach		25 909,08			25 909,08
2	Pożyczki udzielone krótkoterminowe	40 706 129,94	0,00	0,00	0,00	40 706 129,94
2.1.	- w jednostkach powiązanych	40 340 259,22				40 340 259,22
2.2.	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
2.3.	- w pozostałych jednostkach	365 870,72				365 870,72
Razem		40 706 129,94	6 562 101,46	0,00	0,00	47 268 231,40

Ryzyko kredytowe

1.	Kamienica za Teatrem Sp. z o.o.	4 235 309,59
2.	Nickel Commerce	6 331,91
3.	Nickel Commerce	
4.	Nickel Commerce	7 500,00
5.	Nickel Commerce	
6.	Nickel Invest nr 10 sp. z o.o.	9 169 676,00
7.	Nickel Invest nr 10 sp. z o.o.	
8.	Nickel Invest nr 11 sp. z o.o.	9 544 231,00
9.	Nickel Invest nr 11 sp. z o.o.	
10.	MAC Alpha	5 000,00
11.	Kamienica za Teatrem Sp. z o.o.	7 000,00
12.	Nickel Invest nr 9 sp. z o.o.	430 000,00
13.	Stary Strzeszyn-Grupa Nickel sp. z o.o.	40 000,00
14.	Stary Strzeszyn-Grupa Nickel sp. z o.o.	
15.	Stary Strzeszyn-Grupa Nickel sp. z o.o.	25 000,00
16.	Stary Strzeszyn-Grupa Nickel sp. z o.o.	
17.	IVI Sp. z o.o.	549 817,64
18.	IVI Sp. z o.o.	
19.	Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	100 000,00
20.	Nickel Technology Park Poznań Sp. z o.o.	400 000,00
21.	W Zaciszu Stawów nr 2	44 159,07
22.	W Zaciszu Stawów nr 3	55 899,39
23.	W Zaciszu Stawów nr 4	49 555,19
24.	W Zaciszu Stawów nr 5	20 647,82
25.	W Zaciszu Stawów nr 6	46 451,54
26.	W Zaciszu Stawów nr 7	281 972,53
27.	Grupa Nickel Sp. z o.o.	566 347,56
28.	MAC Alpha	314 893,15
29.	Nickel Invest nr 11 sp. z o.o. sp. komandy	1 350 000,00
30.	Nickel Invest nr 11 sp. z o.o. sp. komandy	100 000,00
31.	Galerie Nickel Sp. z o.o. Sp. kom.	900 000,00
32.	Galerie Nickel Sp. z o.o. Sp. kom.	
33.	Nickel Invest nr 11 sp. z o.o. sp. komandy	510 000,00

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
1.	Materiały			0,00			0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	2 556 470,26		2 556 470,26	3 062 710,44		3 062 710,44
3.	Produkty gotowe	12 195,12		12 195,12	12 195,12		12 195,12
4.	Towary	1 794 852,96		1 794 852,96			0,00
5.	Zaliczki na dostawy			0,00			0,00
Razem		4 363 518,34	0,00	4 363 518,34	3 074 905,58	0,00	3 074 905,58

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	8 654 679,32	0,00	8 654 679,32	6 246 902,24	0,00	6 246 902,24
1.1.	- z tytułu dostaw i usług	8 163 110,76		8 163 110,76	5 327 770,52		5 327 770,52
1.2.	- inne	491 568,56		491 568,56	919 131,72		919 131,72
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	662 577,88	0,00	662 577,88	5 050 217,27	0,00	5 050 217,27
3.1.	- z tytułu dostaw i usług	436 923,01		436 923,01	843 886,47		843 886,47
3.2.	- z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezp. społ. i zdrow.	218 022,49		218 022,49			0,00
3.3.	- inne	7 632,38		7 632,38	4 206 330,80		4 206 330,80
3.4.	- dochodzone na drodze sądowej			0,00			0,00

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:	5 594 185,76	0,00	5 594 185,76	1 169 212,20	0,00	1 169 212,20
1.1.	- do 1 miesiąca	194 866,78		194 866,78	609 765,66		609 765,66
1.2.	- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 323 357,79		2 323 357,79	436 305,82		436 305,82
1.3.	- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 871 553,41		1 871 553,41	44 848,83		44 848,83
1.4.	- powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	1 176 549,98		1 176 549,98	50 350,96		50 350,96
1.5.	- powyżej 12 miesięcy	27 837,80		27 837,80	27 940,93		27 940,93
2.	Należności z tytułu dostaw i usług bieżące	3 005 868,01		3 005 868,01	5 002 444,79		5 002 444,79
Razem		8 600 053,77		8 600 053,77	6 248 713,00		6 248 713,00

8 ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH CZYNNYCH					
Lp	Wyszczególnienie	na dzień			
		31.12.2017		31.12.2016	
		długoterminowe	krótkoterminowe	długoterminowe	krótkoterminowe
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	482 755,16		694 552,51	
2.	część odsetkowa zakupu ST (leasing)	190 167,64	69 944,87	53 673,01	47 774,88
3.	koszty obsługi obligacji		39 722,26	39 722,37	48 833,20
4.	dyskonto weksli własnych		45 280,98		166 589,65
5.	Rozliczenie kosztów dotyczących innego okresu				1 367,97
6.	Ubezpieczenia		42 608,44		40 046,74
7.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe		56 227,49		60 635,07
8.	zaliczki na poczet usług		240 909,09		434 056,09
Razem		672 922,80	494 693,13	787 947,89	729 303,50

SPECYFIKACJA INNYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH BIERNYCH					
Lp	Wyszczególnienie	na dzień			
		31.12.2017		31.12.2016	
		długoterminowe	krótkoterminowe	długoterminowe	krótkoterminowe
1.	- przychody przyszłych okresów leasing	138 621,49	97 851,12	236 472,61	97 851,12
2.	- dyskonto weksli	857 100,50	112 802,67	1 076 481,38	71 318,95
3.	- przychody przyszłych okresów				
4.	- koszty roku dotyczące innego okresu		42 062,19		56 635,9
5.	najem				6 000
6.	zaliczka na zakup gruntu		3 716 225,26		37 162 225,26
Razem		995 721,99	3 968 941,24	1 312 953,99	3 948 031,23

9 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2017	31.12.2016
1.	Liczba akcji / udziałów	42 207	42 207
2.	Wartość nominalna 1 akcji / udziału	500,00	500,00
3.	Kapitał podstawowy	21 103 500,00	21 103 500,00

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

10 KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY

Na dzień bilansowy spółka nie wykazuje kapitału z aktualizacji wyceny.

Chau

 29

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				63 992,56		63 992,56
2.	Zwiększenie stanu rezerw (tym):	0,00	0,00	0,00	48 007,39	0,00	48 007,39
2.1.	- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat				48 007,39		48 007,39
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 (tym):	0,00	0,00	0,00	63 992,56	0,00	63 992,56
3.1.	- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat				63 992,56		63 992,56
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	48 007,39	0,00	48 007,39
4.1.	- długoterminowa						0,00
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	48 007,39	0,00	48 007,39

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				53 399,82		53 399,82
2.	Zwiększenie stanu rezerw (tym):	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		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						0,00
3.	Zmniejszenie stanu rezerw (tym):	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		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						0,00
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						0,00
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	63 992,56	0,00	63 992,56

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	restrukturyzacji	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

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	19 474 267,64	19 474 267,64
1.1.	wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	17 172 156,19	17 172 156,19
	- kredyty i pożyczki				0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			17 172 156,19	17 172 156,19
	- inne zobowiązania finansowe				0,00
	- zobowiązania wekslowe				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 wekslowe				0,00
1.3.	wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	2 302 111,45	2 302 111,45
	- kredyty i pożyczki				0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			426 411,70	426 411,70
	- inne zobowiązania finansowe			1 875 699,75	1 875 699,75
	- zobowiązania wekslowe				0,00
2.	Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	25 626 937,71	25 626 937,71
2.1.	wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	6 350 883,14	6 350 883,14
	- kredyty i pożyczki				0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				0,00
	- inne zobowiązania finansowe				0,00
	- zobowiązania wekslowe			6 350 883,14	6 350 883,14
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 wekslowe				0,00
2.3.	wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	19 276 054,57	19 276 054,57
	- kredyty i pożyczki				0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			15 000 000,00	15 000 000,00
	- inne zobowiązania finansowe			748 231,27	748 231,27
	- zobowiązania wekslowe			3 527 823,30	3 527 823,30
3.	Zobowiązania finansowe ogółem, w tym:	0,00	0,00	45 101 205,35	45 101 205,35
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			41 960 148,28	41 960 148,28
2.	Zwiększenia (tytuły):	0,00	0,00	23 159 685,29	23 159 685,29
2.1.	- zaciągnięcie			21 460 164,84	21 460 164,84
2.2.	- przeszacowanie 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			1 000 177,89	1 000 177,89
2.5.	- zmiana kategorii zobowiązania	X			0,00
2.6.	- inne zmiany			471 365,34	471 365,34
2.7.	- nabycie spółki zależnej			227 977,22	227 977,22
2.8.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych				0,00
3.	Zmniejszenia (tytuły):	0,00	0,00	20 018 628,22	20 018 628,22
3.1.	- zbycie / spłata			20 018 628,22	20 018 628,22
3.2.	- wygaśnięcie				0,00
3.3.	- przeszacowanie 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				0,00
3.7.	- sprzedaż spółki zależnej				0,00
3.8.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych				0,00

WARTOŚĆ GODZIWA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH, KTORYCH NIE WYCENIA SIĘ W WARTOŚCI GODZIWEJ

Lp	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Nadwyżka wartości bilansowej nad godziwą
1.	Pozostałe zobowiązania finansowe (tytuły)	45 101 205,35	45 101 205,35	0,00
1.1.	- kredyty i pożyczki			0,00
1.2.	- wyemitowane instrumenty dłużne	32 598 567,89	32 598 567,89	0,00
1.3.	- inne zobowiązania	12 502 637,46	12 502 637,46	0,00

Handwritten signature and initials

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	powyżej 5 lat	
1.	wobec jednostek powiązanych	0,00	17 172 156,19	0,00	17 172 156,19	
1.1.	- kredyty i pożyczki				0,00	
1.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		17 172 156,19		17 172 156,19	
1.3.	- inne zobowiązania finansowe				0,00	
1.4.	- zobowiązania wekslowe				0,00	
1.5.	- inne				0,00	
2.	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	
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					
2.5.	- inne				0,00	
3.	wobec pozostałych jednostek	0,00	2 595 221,13	702 787,28	0,00	3 302 111,43
3.1.	- kredyty i pożyczki				0,00	
3.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		426 411,70			426 411,70
3.3.	- inne zobowiązania finansowe		1 172 912,47	702 787,28		1 875 699,75
3.4.	- zobowiązania wekslowe					
3.5.	- inne		999 999,98			999 999,98
	Razem	0,00	19 771 480,34	702 787,28	0,00	20 474 267,62

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ - WYEMITOWANE DŁUŻNE INSTRUMENTY FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY									
Lp	Wyszczególnienie	Oprocentowanie		Termin spłaty	Kwota nominalna wg umowy	Wartość bilansowa, w tym:			część krótkoterm.
		nominalne	efektywne				część długoterm.		
1.	Nickel Development Sp. z o.o. sp. kom.	6,00		31.12.2019	3 497 070,00	3 715 475,98	3 715 475,98		
2.	Terza Sp. z o.o.	6,00		31.12.2019	12 698 920,00	13 456 680,21	13 456 680,21		
3.	Centrum Biotechnologii i Badań Mikrobiologicznych	6,00		31.12.2019	402 400,00	426 411,70	426 411,70		
4.	obligacje na okaziciela seria D	4,27+wiBOR3m		01.11.2018	10 000 000,00	10 000 000,00			10 000 000,00
5.	obligacje na okaziciela seria E	4,50+wiBOR3m		01.12.2018	5 000 000,00	5 000 000,00			5 000 000,00
6.	Instrument 6 / Klasa instrumentów 6					0,00			
7.	Instrument 7 / Klasa instrumentów 7					0,00			
8.	Instrument 8 / Klasa instrumentów 8					0,00			
9.	Instrument 9 / Klasa instrumentów 9					0,00			
10.	Instrument 10 / Klasa instrumentów 10					0,00			
Razem						32 598 567,89	17 598 567,89		15 000 000,00

13 RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Chole
K R

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.	Poręczenie weksla W.Mac-32	Poręczenie Nickel Development weksla wystawionego na Mac Alpha sp z o.o. – zobowiązanie do spółki PTB Nickel sp z o.o. na wartość 825 465,23 zł.
4.	działki w złotnikach	HIPOTEKA NA RZECZ I W CELU ZABEZPIECZENIA ROSZCZEŃ PIENIĘŻNYCH OBLIGATARIUSZY (NA RACHUNEK KTÓRYCH PRAWA WYKONUJE ADMINISTRATOR HIPOTEKI) TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA EMISJI PRZEZ NICKEL DEVELOPMENT SPÓŁKA Z O.O. W ZŁOTNIKACH OBLIGACJI NA OKAZICIELA: -SERII B W ILOŚCI 100000 (STO TYSIĘCU 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 (PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCU 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:	
1.1.	- wynik finansowy za bieżący okres sprawozdawczy	7 726 384,76
1.2.	- nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych	8 990 196,37
2.	Proponowany podział (tytuły):	16 716 581,13
2.1.	- dywidenda	
2.2.	- przekazanie na kapitał zapasowy	16 716 581,13
2.3.	- przekazanie na kapitał rezerwowy	
2.4.	- przekazanie na kapitał podstawowy	
2.5.	- pokrycie strat z lat ubiegłych	
2.6.	- przekazanie na ZFSS	
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 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (tytuły):	17 531 930,59	10 136 555,70
1.1.	- wyroby		
1.2.	- usługi	17 531 930,59	10 136 555,70
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (tytuły):	0,00	39 223,58
2.1.	- towary		39 223,58
2.2.	- materiały		
	Razem	17 531 930,59	10 175 779,28

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW - STRUKTURA TERYTORIALNA			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (tytuły):	17 531 930,59	10 136 555,70
1.1.	- kraj	17 531 930,59	10 136 555,70
1.2.	- eksport		
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (tytuły):	0,00	39 223,58
2.1.	- kraj		39 223,58
2.2.	- eksport		
	Razem	17 531 930,59	10 175 779,28

18 KOSZTY RODZAJOWE

KOSZTY WG RODZAJU			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
1.	Amortyzacja	550 287,81	399 597,30
2.	Zużycie materiałów i energii	5 283 842,78	340 858,75
3.	Usługi obce	7 808 536,24	6 396 035,89
4.	Podatki i opłaty	868 571,21	253 210,65
5.	Wynagrodzenia	962 412,67	868 271,44
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	151 417,84	157 730,42
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 144 147,33	911 914,98
8.	Koszty wg rodzaju	16 769 215,88	9 327 619,43
9.	Zmiana stanu produktów	334 880,43	(339 219,99)
10.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)		
11.	Koszty sprzedaży (-)		
12.	Koszty zarządu (-)	-2 591 877,53	(1 977 537,52)
		14 512 218,78	7 010 851,92

19 PRZYCHODY I KOSZTY ZWIĄZANE Z UMOWAMI O BUDOWĘ

Nie dotyczy.

Chace
[Signature]

20 POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY

20.1. Pozostała działalność operacyjna

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
1.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	12 773,12	216 526,42
	- przychody ze zbycia (+)	12 773,12	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):	321 761,93	452 503,34
	- rozwiązanie rezerw na świadczenia pracownicze	15 985,17	
	- rozwiązanie pozostałych rezerw		
	- uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	77 017,06	155 193,82
	- nadwyżki inwentaryzacyjne		
	- zobowiązania umorzone		
	- darowizny otrzymane		
	- refaktury	117 857,12	166 199,40
	- inne	110 902,58	131 110,12
	Razem pozostałe przychody operacyjne	334 535,05	569 029,78

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
1.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
	- przychody ze zbycia (-)		
	- wartość netto zbytych aktywów (+)		
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
	- środki trwałe oraz środki trwałe w budowie		
	- wartości niematerialne i prawne		
	- zapasy		
	- należności		
	- inne aktywa		
3.	Inne koszty operacyjne (tytuły):	366 721,46	319 453,31
	- utworzenie rezerw na świadczenia pracownicze		
	- utworzenie pozostałych rezerw		
	- spisanie należności bezpośrednio w ciężar kosztów		
	- spisanie zadań inwestycyjnych zaniechanych		
	- koszty likwidacji, złomowania, napraw powypadkowych itp.		
	- zapłacone kary, grzywny, odszkodowania	95 931,60	40 464,00
	- niedobory inwentaryzacyjne		
	- przekazane darowizny	40 080,00	36 000,00
	- refaktury	117 545,64	166 199,40
	- inne	113 164,22	76 789,91
	Razem pozostałe koszty operacyjne	366 721,46	319 453,31

20.2. Działalność finansowa

PRZYCHODY FINANSOWE - ODSETKI							
Lp	Wyszczególnienie	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone i niezrealizowane w tym:				Odsetki ogółem
			wg terminów zapłaty			od aktywów objętych odpisem aktualizującym	
			do 3 miesięcy	powyżej 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy		
1.	Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00	0,00	0,00	4 730 778,26
	- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu						0,00
	- pożyczki udzielone i należności własne	14 360,38			4 700 985,89		4 715 346,27
	- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	15 431,99					15 431,99
	- 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	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	16 568,86	0,00	0,00	17 449,84	0,00	34 427,78
	- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu						0,00
	- pożyczki udzielone i należności własne	409,08			17 449,84		17 858,92
	- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności						0,00
	- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży						0,00
	- inne aktywa (niefinansowe)	16 568,86					16 568,86
	Razem	46 770,31	0,00	0,00	4 718 435,73	0,00	4 765 206,04

Chom
h B

INNE PRZYCHODY FINANSOWE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
1.1.	Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi		
1.2.	Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość odsetek od należności handlowych		
1.3.	dyskonto weksli	601 132,75	699 062,79
1.5.	Inne		11 404,62
Razem inne przychody finansowe		601 132,75	710 467,41

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	1 172 649,33	1 172 649,33
	- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu					0,00
	- pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe				1 172 649,33	1 172 649,33
	- 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	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	1 013 591,68	0,00	0,00	24 011,70	1 037 603,38
	- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu					0,00
	- pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	98 271,60			24 011,70	122 283,30
	- długoterminowe zobowiązania finansowe	908 383,33				908 383,33
	- inne zobowiązania	6 936,75				6 936,75
Razem		1 013 591,68	0,00	0,00	1 196 661,03	2 210 252,71

INNE KOSZTY FINANSOWE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
1.1.	Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi		54,74
1.2.	Odpisy aktualizujące wartość odsetek od należności handlowych		
1.3.	Prowizje (inne niż ujęte w odsetkach)		
1.4.	Koszty zgromadzenia kapitału akcyjnego nie pokryte nadwyżką ceny emisyjnej nad wartością nominalną akcji		
1.5.	dyskonto weksli	362 284,73	2 212 660,65
1.7.	Inne	80 618,83	183 373,52
Razem inne koszty finansowe		442 903,56	2 396 088,91

20.3. PODATEK DOCHODOWY Bieżący podatek dochodowy

ROZLICZENIE BIEŻĄCEGO PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH ZA OKRES SPRAWOZDAWCZY			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
1.	Przychody i zyski w ewidencji	29 022 118,11	26 153 138,18
2.	Przychody nie podlegające opodatkowaniu i wolne od podatku (tytuły):	11 120 067,38	15 043 528,53
2.1.	wynik bilansowy ND spk	68 125,25	47 328,72
2.2.	wynik bilansowy TR1 spk		
2.3.	- rozwiązane rezerwy	15 985,17	
2.4.	- odsetki od pożyczki udzielonej	3 268 820,82	6 545 289,86
2.5.	przychody z rozliczonej dotacji		
2.6.	statystyczne dyskonto weksłowe	596 332,80	912 272,55
2.7.	otrzymane odszkodowania		
2.8.	odsetki karne od weksli	1 449 614,91	
2.9.	wynik bilansowy GNspk	238 399,95	292 484,12
2.10.	dywidendy wypłacone	5 482 788,48	7 246 153,28
3.	Przychody podatkowe, nie będące przychodami księgowymi (tytuły):	452 885,42	1 036 857,17
3.1.	zapłacone odsetki od pożyczek udzielonych		
3.2.	dyskonto weksłowe	209 239,15	698 976,71
3.3.	wynik podatkowy GNspk	243 646,27	337 880,46
5.	Koszty i straty w ewidencji	20 123 974,04	12 859 626,35
6.	Koszty i straty trwale nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (tytuły):	596 602,30	421 317,03
6.1.	amortyzacja NKUP (leasing, dotacja)	400 040,80	285 167,16
6.2.	odsetki budżetowe	6 768,06	1 069,11
6.3.	odszkodowania, kary, grzywny	95 931,60	40 464,00
6.4.	darowizny	40 080,00	23 520,00
6.5.	pozostałe koszty operacyjne	36 824,13	14 975,52
6.6.	nie zapłacone wynagrodzenia	10 238,63	
6.6.	niezamortyzowana cz. Zlikw. ST - amortyzacja tylko bilansowa		21 307,10
6.7.	wynagrodzenia dotacji 3.1		
6.8.	wynik bilansowy Koło Brzegu sp.k.	6 719,08	
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):	1 641 279,09	1 726 509,75
7.1.	- utworzone odpisy aktualizujące		
7.2.	- utworzone rezerwy		10 592,74
7.3.	- różnice kursowe		
7.4.	odsetki od pożyczek niezapłacone		
7.5.	dyskonto weksłowe	362 284,73	1 634 517,01
7.6.	niezapłacone odsetki od obligacji i kredytu	1 082 511,22	81 400,00
7.7.	- odsetki karne	196 483,14	
8.	Koszty podatkowe, nie będące kosztami księgowymi (tytuły):	3 171 525,82	1 495 182,07
8.1.	zapłacone odsetki od pożyczek otrzymanych		
8.2.	zrealizowane dyskonto weksli	2 529 775,47	815 856,50
8.3.	wynik podatkowy TR1		1 669,10
8.4.	odsetki od kredytu, leasingu, obligacji	81 400,00	59 000,00
8.5.	wynik podatkowy NDspk	51 998,04	110 023,05
8.6.	sprzedaż spółki poza grupę		
8.7.	- usługi obce leasing	506 110,64	508 633,42
8.8.	wynik podatkowy KoOo Brzegu spk	2 241,67	
9.	Razem koszty podatkowe (5-6-7+8)	21 051 010,47	12 200 501,04
10.	Dochód / strata (4-9)	(2 702 682,22)	(60 514,92)
11.	Dochody wolne od opodatkowania (kwoty wpisywać ze znakiem dodatnim)		
12.	Odliczenia od dochodu (kwoty wpisywać ze znakiem dodatnim):	0,00	0,00
12.1.	- straty podatkowe z lat ubiegłych		
12.2.	- darowizny		
12.3.	- inne		
13.	Podstawa opodatkowania (10-11+12)	(2 702 682,22)	(60 514,92)
14.	Podatek dochodowy w wstawki	0,00	0,00
15.	Odliczenia od podatku		

Oran

20.4. Odroczony podatek dochodowy

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODRÓCZONEGO							
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	
		31.12.2017	31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
1.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (bez leasingu)						
2.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w leasingu finansowym	44 929,80	63 521,51	18 591,71	18 591,70		
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)						
8.	rezerw na świadczenia pracownicze	9 121,40	12 158,59	3 037,19	-2 012,62		
9.	pozostałych rezerw	5 320,00	5 320,00	0,00			
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						
14.	dyskonto wekslowe	217 706,83	598 086,41	380 379,58	-131 088,95		
15.	odsetki od obligacji	205 677,13	15 466,00	-190 211,13	-4 256,00		
16.	korekta konsolidacyjna marży						
17.	Pozostałe różnice przejściowe			182 587,35			
20.	Pozostałe różnice przejściowe						
Razem		482 755,16	634 552,51	394 384,70	(118 769,27)	0,00	0,00

REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO						
Lp	Tytuły różnic przejściowych - różnica pomiędzy podatkową a bilansowa 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
		31.12.2017	31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2016
1.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (bez leasingu)					
2.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w leasingu finansowym	39 213,06	35 013,46	4 199,60	34 340,94	
3.	pożyczek udzielonych (różnice kursowe, skorygowana cena nabycia)	3 783 943,58	3 196 417,96	587 525,62	966 976,19	
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)					
10.	dyskonto weksli	1 401 495,87	1 033 259,13	185 649,39	342 502,74	
11.	Pozostałe różnice przejściowe					
15.	Pozostałe różnice przejściowe					
Razem		5 224 652,51	4 264 690,55	777 374,61	1 343 819,87	0,00

Obciążenie podatkiem dochodowym wykazane w rachunku zysków i strat - część odroczonego		
1 171 759,31	1 225 054,00	

[Podpis]

Na dzień 31 grudnia 2017 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.

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien. Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględnienia także postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzulę GAAR należy stosować tak w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. W konsekwencji ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego może wymagać istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych, a kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych

21 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W okresie sprawozdawczym dane zagadnienie nie wystąpiło.

22 INFORMACJE DODATKOWE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH			
Lp	Wyszczególnienie	na dzień	
		31.12.2017	31.12.2016
1.	Środki pieniężne w kasie		
2.	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	274 739,98	443 257,28
3.	Inne środki pieniężne		
4.	Inne aktywa pieniężne		
5.	Razem środki pieniężne wykazane w bilansie	274 739,98	443 257,28
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	274 739,98	443 257,28

23 KURSY WALUTOWE

W okresie sprawozdawczym dane zagadnienie nie wystąpiło

24 PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
1.	Pracownicy umysłowi	9	12
2.	Pracownicy fizyczni		
3.	Pracownicy ogółem	9	12

25 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 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
1.	Zarząd Spółki	48 000,00	48 000,00
2.	Rada Nadzorcza		
Razem		48 000,00	48 000,00

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

Nie wystąpiły.

27 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 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
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

28 UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE

W okresie sprawozdawczym dane zagadnienie nie wystąpiło

29 TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

[Signature]
 45

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIAZANYMI - SPRZEDAŻ ORAZ NALEŻNOŚCI								
Lp	Wyszczególnienie	Przych. ze sprz. produktów, towarów i materiałów	Pozostałe przychody operacyjne	Należności długoterminowe (wartość netto)	Należności z tytułu dostaw i usług:			Należności krótkoterm. pozostałe (wartość netto)
					wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	
1.	ND				0,00			
2.	NTPP		7 748,64		18 436,72	18 436,72		
3.	NDspk	3 000,00	832,00		832,00	832,00		
4.	AS	42 000,00	1 664,00		4 305,00	4 305,00		
5.	KzT	3 000,00	208,00		3 590,50	3 590,50		
6.	TR	6 000,00	208,00		0,00			
7.	NI2				0,00			
8.	NI3	929 580,63	32 295,00		0,00			
9.	NI5	3 000,00	416,00		0,00			
10.	NI8	3 000,00	416,00		0,00			
11.	NI9	3 000,00	416,00		0,00			
12.	NI10	3 000,00	624,00		0,00			
13.	NI11	6 000,00	624,00		0,00			
14.	NI12	128 573,95	832,00		0,00			
15.	SS	6 000,00	416,00		0,00			
16.	NPRO	4 370 710,00	2 080,00		3 962 051,02	3 962 051,02		
17.	NEST	1 000,00			0,00			
18.	CHZ	3 000,00	208,00		0,00			
19.	BIS	914 091,85	2 080,00		885 866,99	885 866,99		
20.	IVOYM	12 000,00			9 840,00	9 840,00		
21.	GN	3 000,00	208,00		0,00			
22.	GNspk	64 800,00	2 080,00		12 071,00	12 071,00		
23.	CB	138 000,00	3 985,17		20 421,60	20 421,60		
24.	IMC	6 000,00			14 760,00	14 760,00		
25.	AMS	14 400,00	120,96		10 861,58	10 861,58		
26.	WZS1				0,00			
27.	G72				0,00			
28.	NI11spk	8 517 794,78	2 080,00		2 254 720,15	2 254 720,15		
29.	BDL				0,00			
30.	Grupa Nickel				0,00	0,00		
31.	PTB Nickel				0,00			
32.	Nickel Edu				0,00	0,00		
48.	Crystal Park	2 500,00			3 075,00	3 075,00		
49.	Koło Brzegu sp.z o.o.				0,00	0,00		
50.	Koło Brzegu sp.z o.o. spk	774 944,96	3 102 143,00		953 348,80	953 348,80		
51.	Bridge Alpha				8 930,40	8 930,40		

INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI - ZAKUP ORAZ ZOBOWIĄZANIA								
Lp	Wyszczególnienie	Zakupy wykazane jako:				Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe (bez pożyczek)
		koszty działalności podstawowej	pozostałe koszty operacyjne	aktywa obrotowe	aktywa trwałe	z tytułu dostaw i usług	pozostałe (bez pożyczek)	
1.	ND							
2.	NTPP					85 480,09		
3.	NDspk							
4.	AS							
5.	KzT							
6.	TR							
7.	NI2							
8.	NI3	673 111,10				62 382,58		
9.	NI5							
10.	NI8							
11.	NI9	9 455,20						
12.	NI10							
13.	NI11							
14.	NI12	45 958,58						
15.	SS							
16.	NPRO	4 429 501,69						
17.	NEST							
18.	CHZ							
19.	BIS	907 559,93						
20.	IVOYM							
21.	GN	100 000,00						
22.	GNspk							
23.	CB							
24.	IVIC							
25.	AMS							
26.	WZS1							
27.	G72							
28.	NI11spk	8 232 332,28						
29.	BDL							
30.	Grupa Nickel							
31.	PTB Nickel							
32.	Nickel Edu							
33.	Pozlab							
34.	Medibase							
35.	Mikrobiologia							
36.	Medventures							
37.	Centrum Edukacji BIO							
38.	VTS Project							
39.	3R Studio							
40.	GoSell							
41.	nxdata							
42.	IVI							
43.	Smart Pharma							
44.	Bluehat							
45.	Cem kolor							
46.	Dataleezer							
47.	Spark software							
48.	Koło Brzegu spk					984,00		
49.								
50.								
51.								
Razem		14 397 918,78	0,00	0,00	0,00	148 848,57	0,00	0,00

Now

47

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI - DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA											
Lp	Wyszczególnienie	Pożyczki udzielone:			Pożyczki otrzymane:			Weksła obce i własne			
		długoterminowe aktywa finansowe	krótkoterm. aktywa finansowe	przychody finansowe z tytułu odsetek	zobowiązania długoterminowe	zobowiązania krótkoterminowe	koszty finansowe z tytułu odsetek	weksle obce	weksle własne	pozostałe koszty finansowe	pozostałe przychody finansowe
1.	ND										
2.	NTPP	731 873,97	155 502,74	37 376,71				519242,2			
3.	NDspk										
4.	AS										
5.	KzT		146 448,38	7 010,49				5968789,16			
6.	TR								5846362,59		
7.	NI2										
8.	NI3		14 989 079,61	1 086 754,88							
9.	NI5								504520,55		
10.	NI8										
11.	NI9							198772,6			
12.	NI10		361 550,30	720 546,34				12110840			
13.	NI11	156 805,48	565 900,29	762 147,92				12605533,13			
14.	NI12			9 729,86							
15.	SS		287 857,53	12 537,33				71534,05			
16.	NPRO		23 833 920,38	1 796 008,05							
17.	NEST										
18.	CHZ	132 585,75		2 585,75							
19.	BIS	4 616 185,49		252 570,41							
20.	IVOYM										
21.	GN			4 860,64							
22.	GNspk			30 810,17				919898,71			
23.	CB										
24.	IVC			1 098,02				16784,01			
25.	AMS										
26.	WZS1										
27.	G72										
28.	NI11spk							2213811,51			
48.	Crystal Park	174 125,80		2 125,80							
49.	Kolo Brzegu spk	724 615,89		4 615,89							
Razem		6 536 192,36	40 340 239,23	4 730 778,26	0,00	0,00	0,00	34 623 203,37	0,00	0,00	0,00

30 TRANSAKCJE NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Dane zagadnienie nie wystąpiło.

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do 09.05.2018r. nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które by nie zostały ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego, za który sporządzono sprawozdanie finansowe

32 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 09.05.2018 roku nie wystąpiły istotne zdarzenia, które nie zostały ujęte w księgach rachunkowych roku obrotowego, za który sporządzono sprawozdanie finansowe:

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

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 roku nastąpiła zmiana wzoru sprawozdania finansowego. Sprawozdanie spółki zostało zmienione o Bilans Otwarcia w związku z połączeniem się spółki Nickel Development sp. z o.o. ze spółką Nickel Estate sp z o.o. Wpis Ten został dokonany po dniu bilansowym. Różnice zostały przedstawione jak poniżej.

INFORMACJE LICZBOWE ZAPEWNIAJĄCE PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH - ZMIANA ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI, KOREKTY BŁĘDÓW PODSTAWOWYCH			
BILANS			
AKTYWA		Bilans na dzień 31.12.2016	
Wyszczególnienie	Dane ujęte w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy	Kwota korekty	Dane ze sprawozdania finansowego za rok poprzedni
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00		
2. Wartość firmy	0,00		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00		
4. Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	0,00		
5. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 407 147,10	0,00	3 407 147,10
1. Środki trwałe	3 407 147,10	0,00	3 407 147,10
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		1 489 041,10
c) urządzenia techniczne i maszyny	72 064,19		72 064,19
d) środki transportu	1 563 522,72		1 563 522,72
e) inne środki trwałe	77 304,22		77 304,22
2. Środki trwałe w budowie	0,00		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00		
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00		
3. Od pozostałych jednostek	0,00		
IV. Inwestycje długoterminowe	89 040 579,99	(1 235 313,83)	90 275 893,82
1. Nieruchomości	47 057 758,64	7 450 639,87	39 607 118,77
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	41 982 821,35	(8 685 953,70)	50 668 775,05
a) w jednostkach powiązanych	41 982 821,35	(8 685 953,70)	50 668 775,05
- udziały lub akcje	31 303 968,89	(1 529 886,58)	32 833 855,47
- inne papiery wartościowe	0,00		
- udzielone pożyczki	4 198 615,07		4 198 615,07
- inne długoterminowe aktywa finansowe	6 480 237,39	(7 156 067,12)	13 636 304,51
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	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		
c) w pozostałych jednostkach	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		
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	787 947,89	0,00	787 947,89
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	694 552,51		694 552,51
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	93 395,38		93 395,38

Handwritten signature and date 49 7

AKTYWA OBROTOWE		31.12.2017 r.		31.12.2016 r.	
I.	Zapasy	3 074 905,56	0,00	3 074 905,56	
1.	Materiały	0,00			
2.	Półprodukty i produkty w toku	3 062 710,44		3 062 710,44	
3.	Produkty gotowe	12 195,12		12 195,12	
4.	Towary	0,00			
5.	Zaliczki na dostawy	0,00			
II.	Należności krótkoterminowe	11 297 119,51	157 332,70	11 139 786,81	
1.	Należności od jednostek powiązanych	6 246 902,24	157 332,70	6 089 569,54	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	5 327 770,52	157 332,70	5 170 437,82	
	- do 12 miesięcy	5 327 770,52	157 332,70	5 170 437,82	
	- powyżej 12 miesięcy	0,00			
	b) inne	919 131,72		919 131,72	
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	
	- do 12 miesięcy	0,00			
	- powyżej 12 miesięcy	0,00			
	b) inne	0,00			
3.	Należności od pozostałych jednostek	5 050 217,27	0,00	5 050 217,27	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	843 886,47	0,00	843 886,47	
	- do 12 miesięcy	843 886,47		843 886,47	
	- powyżej 12 miesięcy	0,00			
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpiec. społ. i zdrow.	0,00			
	c) inne	4 206 330,80		4 206 330,80	
	d) dochodzone na drodze sądowej	0,00			
III.	Inwestycje krótkoterminowe	100 503 412,28	63 248,30	100 440 163,98	
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	100 503 412,28	63 248,30	100 440 163,98	
	a) w jednostkach powiązanych	98 077 964,74	(66 749,00)	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	24 206 804,78	(66 749,00)	24 273 553,78	
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	
	- udziały lub akcje	0,00			
	- inne papiery wartościowe	0,00			
	- udzielone pożyczki	0,00			
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00			
	c) w pozostałych jednostkach	1 982 190,26	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	
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	443 257,28	129 997,30	313 259,98	
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	443 257,28	129 997,30	313 259,98	
	- inne środki pieniężne	0,00			
	- inne aktywa pieniężne	0,00			
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00			
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	799 303,60	3 767,72	795 535,88	
V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00	0,00	
1.	Należności niezafakturowane	0,00			
2.	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00			
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	0,00			
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00			

PASywa		Bilans na dzień 31.12.2016		
Wyszczególnienie		Dane ujęte w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy	Kwota korekty	Dane ze sprawozdania finansowego za rok poprzedni
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	21 103 500,00		21 103 500,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	104 351 682,94	1 311 856,73	103 039 826,21
	- 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:	0,00		
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00		
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00		
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00		
	- na udziały (akcje) własne	0,00		
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	9 496 111,41	(1 957 815,51)	11 453 926,92
VI.	Zysk (strata) netto	11 562 542,79	(505 915,04)	12 068 457,83
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00		
I.	Rezerwy na zobowiązania	4 356 683,11	(182 587,35)	4 539 270,46
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 264 690,55	(182 587,35)	4 447 277,90
2.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	63 992,56	0,00	63 992,56
	- długoterminowe	0,00		
	- krótkoterminowe	63 992,56		63 992,56
3.	Pozostałe rezerwy	28 000,00	0,00	28 000,00
	- długoterminowe	0,00		
	- krótkoterminowe	28 000,00		28 000,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	19 613 855,51	0,00	19 613 855,51
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00		
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00		
3.	Wobec pozostałych jednostek	19 613 855,51	0,00	19 613 855,51
	a) kredyty i pożyczki	0,00		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00		15 000 000,00
	c) inne zobowiązania finansowe	1 613 855,57		1 613 855,57
	d) zobowiązania wekslowe	0,00		
	e) inne	2 999 999,94		2 999 999,94
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	33 165 054,95	874 577,55	32 290 477,40
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	26 494 133,59	734 134,78	25 759 998,81
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	12 506,00	0,00	12 506,00
	- do 12 miesięcy	12 506,00		12 506,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00		
	b) inne	26 481 627,59	734 134,78	25 747 492,81
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00		
	- powyżej 12 miesięcy	0,00		
	b) inne	0,00		
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	6 670 921,36	140 442,77	6 530 478,59
	a) kredyty i pożyczki	0,00		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00		
	c) inne zobowiązania finansowe	544 569,67		544 569,67
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	215 553,35	1 805,00	213 948,35
	- do 12 miesięcy	215 553,35	1 805,00	213 948,35
	- powyżej 12 miesięcy	0,00		
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00		
	f) zobowiązania wekslowe	2 955 862,77		2 955 862,77
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	908 179,31	138 837,77	769 341,54
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00		
	i) inne	2 046 756,26		2 046 756,26
4.	Fundusze specjalne	0,00		
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	5 260 985,22	(551 081,49)	5 812 066,71
1.	Ujemna wartość firmy	0,00		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	5 260 985,22	(551 081,49)	5 812 066,71
	- długoterminowe	1 312 953,99	(1 235 136,69)	2 548 090,68
	- krótkoterminowe	3 948 031,23	684 055,20	3 263 976,03
V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00	0,00
1.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00		
2.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00		

Okau

INFORMACJE LICZBOWE ZAPEWNIAJĄCE PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH - ZMIANA ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI, KOREKTY BŁĘDÓW PODSTAWOWYCH				
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE KALKULACYJNYM				
Wyszczególnienie	Rachunek zysków i strat za okres od 01.01 do 31.12.2016			
	Dane ujęte w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy	Kwota korekty	Dane ze sprawozdania finansowego za rok poprzedni	
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	10 175 779,28	66,15	10 175 713,13	
- od jednostek powiązanych	9 025 126,02		9 025 126,02	
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 136 555,70	66,15	10 136 489,55	
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	39 223,58		39 223,58	
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	7 104 243,92	0,00	7 104 243,92	
- jednostkom powiązanym	6 749 363,85		6 749 363,85	
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	7 010 861,92		7 010 861,92	
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	93 382,00		93 382,00	
D. Koszty sprzedaży				
E. Koszty ogólnego zarządu	1 977 537,52	2 481,91	1 975 055,61	
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	669 029,76	0,00	669 029,76	
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	216 526,42		216 526,42	
II. Dotacje	0,00			
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00			
IV. Inne przychody operacyjne	452 503,34		452 503,34	
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	319 453,31	0,00	319 453,31	
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00			
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00			
III. Inne koszty operacyjne	319 453,31		319 453,31	
J. PRZYCHODY FINANSOWE	14 855 655,12	(452 740,17)	15 308 395,29	
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	7 585 966,12	0,00	7 585 966,12	
a) od jednostek powiązanych, w tym:	7 585 966,12		7 585 966,12	
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00			
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00			
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00			
II. Odsetki, w tym:	6 559 221,59		6 559 221,59	
- od jednostek powiązanych	6 545 487,12		6 545 487,12	
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00			
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00			
- w jednostkach powiązanych	0,00			
- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00			
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00			
V. Inne	710 467,41	(452 740,17)	1 163 207,58	
K. KOSZTY FINANSOWE	3 511 632,62	50 759,11	3 460 873,51	
I. Odsetki, w tym:	1 113 979,71		1 113 979,71	
- dla jednostek powiązanych	0,00			
- dla pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00			
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	1 564,00		1 564,00	
- w jednostkach powiązanych	0,00			
- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00			
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00			
IV. Inne	2 396 088,91	50 759,11	2 345 329,80	
M. PODATEK DOCHODOWY	1 225 054,00	0,00	1 225 054,00	
I. Część bieżąca	0,00			
II. Część odroczone	1 225 054,00		1 225 054,00	
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00			

34. 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 SPÓŁKI LUB POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE WEDŁUG STANU

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.	White Sands Invest sp.z o.o. sp.k.	1 048 000,00		1 048 000,00	98,00
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.	Crystal Park Apartamenty SP.z o.o.	2 950,00		2 950,00	51,00
13.	Nickel Projects Sp. z o.o.	28 005 000,00		28 005 000,00	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	100,00
16.	Galerie Nickel Sp. z o.o. sp.k.	3 862 847,47		3 862 847,47	99,94
17.	Nickel Invest nr 11 Sp.z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00
18.	Investment Vehicle of YM sp.z o.o. Sp.kom.	266 000,00		266 000,00	100,00
19.	Nickel Invest nr 12 Sp.z o.o.	5 000,00		5 000,00	100,00
20.	White Sands Invest Sp.z o.o.	6 700,00		6 700,00	100,00
21.	Centrum handlowe Złotniki Sp.z o.o.	8 945 500,00		8 945 500,00	100,00
22.	Crystal Park SP.z o.o.	6 821 748,00		6 821 748,00	51,00
23.	Koło Brzegu Sp.z o.o. sp.k	1 083 291,42		1 083 291,42	97,00
24.	Koło Brzegu Sp.z o.o.	5 530,00		5 530,00	100,00
25.	Nickel Invest nr 11 sp.k.	4 935,00		4 935,00	100,00

W 2017r. spółka utworzyła dwie spółki projektowe White Sands Invest sp z o.o. sp.k. oraz White Sands Invest sp z o.o. Obie firmy będą obsługiwały projekt budowy i sprzedaży apartamentów na wynajem w Grzybowie gm. Kołobrzeg. Wkład zastał wpłacony gotówką z przeznaczeniem na zaliczkę zakupu gruntu. Przewidywany start projektu wrzesień 2019 roku.

Crystal Park sp z o.o. oraz Crystal Park Apartamenty sp z o.o. będą realizować projekt budowy i sprzedaży Apartamentów na wynajem w Szklarskiej Porębie- przewidywany start projektu to początek 2019r. Za wkład gotówkowy zostały objęte udziały w spółce.

Kolejne dwie spółki projektowe Koło Brzegu sp z o.o. i Koło Brzegu sp z o.o. sp.k. są przewidziane do realizacji projektu również budowy i sprzedaży apartamentów w Kołobrzegu. Start projektu to czerwiec 2018 r. Do spółki Koło Brzegu sp z o.o. sp.k. wniesiono aportem grunt leżący w Kołobrzegu przy ul. Lwowskiej. W zamian za objęcie udziałów.

Poza inwestycje developerskie Nickel Development podpisał umowę inwestycyjną w rynek kapitałowy Star up-ów. Wniósł wkład komandytowy do spółki Investment Vehicle of Younick Mint sp z o.o. sp.k. w wysokości 266 000,00 zł.

Nickel
[Signature]

34 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Spółka jest jednostką dominującą w grupie kapitałowej Nickel Development i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017r. na potrzeby obligatoriuszy pomimo braku obowiązku ustawowego do sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

35 POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

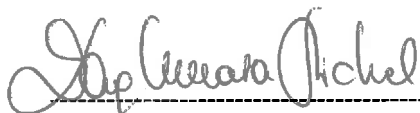
Nie wystąpiło.

36 NIEPEWNOŚĆ CO DO MOŻLIWOŚCI KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI

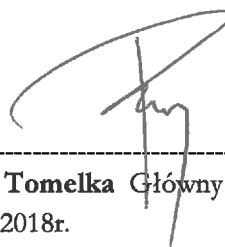
Nie wystąpiło dane zagadnienie

37 INNE ZNACZĄCE INFORMACJE

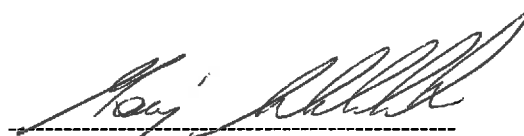
Nie wystąpiło dane zagadnienie



Dagmara Nickel Prezes Zarządu
09 maja 2018r.



Justyna Tomelka Główny Księgowy
09 maja 2018r.



Maciej Wieczorkiewicz, Z-ca Głównego
Księgowego
09 maja 2018r.



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
ZA
2017 rok**

NICKEL DEVELOPMENT Sp. z o.o.

Złotniki, dnia 09 maj 2018 r.

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. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
2. realizacja działalności budowlanej i projektowej

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosił 21.103,5 tys. zł., natomiast kapitał własny zamknął się kwotą 154.240,22 tys. zł.

Zarząd Spółki w roku 2017 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 31.12.2017 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 sporządzania 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 2018 roku nr 395), 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 3.500 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. 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 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 nieznanymi 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.

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 zawiłych 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 i 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 począwszy od października 2010 roku emisje kolejnych serii obligacji. 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. Spółka 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 nie musi jednak przekładać się na wzrost cen mieszkań, co z kolei może obniżać 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 nieznaczne. 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

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 ostatnimi 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 2), pozwalający na powstanie tam dodatkowego apartamentowca oraz w sierpniu 2016 grunt przy ul. Drzymały wraz z kompletem pozwoleń administracyjnych. Spółka planuje w obecnie 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. 10 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, wysoki kurs franka szwajcarskiego, obniżenie 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. Warto jednak wspomnieć, że 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 rozpoczynaną właśnie realizację inwestycji w Kołobrzegu oraz Szklarskiej Porębie na gruntach własnych oraz nabywanych.

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

Jan

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 pasywów wraz ze strukturą bilansu przedstawiają poniższe tabele.

Wybrane dane finansowe jednostkowego sprawozdania Nickel Development sp z o.o. na dzień 31.12.2017

Wyszczególnienie	w tys. zł	
	31.12.2017	31.12.2016
Przychody netto	17 531,93	10 175,78
zysk (strata) z działalności operacyjnej	395,65	1 443,57
zysk (strata) netto	7 726,38	11 562,54
Aktywa razem	218 413,04	208 910,42
Aktywa trwałe	134 648,51	93 235,67
Aktywa obrotowe	83 764,53	115 674,74
Kapitał własny	154 240,22	146 513,84
kapitał podstawowy	21 103,50	21 103,50
zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	64 172,81	62 396,58

5. Zarządzanie zasobami finansowymi.

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki oraz Grupy Kapitałowej Nickel Development w 2017 roku, w związku z prowadzonymi projektami inwestycyjnymi budowy obiektów mieszkalnych, koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu nowych projektów oraz ich źródeł finansowania, 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. Obecnie zarząd pracuje nad wprowadzeniem pozyskanych projektów na rynek i ich realizacji, tak aby w kolejnych latach znalazło to odzwierciedlenie w wyniku finansowym.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy kapitałowej Nickel Development w roku 2017 jest stabilna i na przewidywalnym 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 obrachunkowym należy uznać za zgodne z przewidywaniami i stanowiące dobrą bazę na rok 2018 oraz na lata kolejne.

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 bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem Nickel Development Sp. z o.o. (vide

- środki pozyskane z emisji obligacji 3-letnich).

Najważniejsze Inwestycje zrealizowane w 3 ostatnich latach

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.

planowany termin oddania budynków:

IV kwartał 2015 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



On Call

węzłów komunikacyjnych Poznania (pętla Ogrody), a jednocześnie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rekreacyjnych Ogrodu Botanicznego i jeziora Rusalka. 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: ***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.



Inwestycje aktualnie 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:

III 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 Rusalka. 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 Dąbrowki

adres: Dąbrowka, 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 | 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 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 loft, 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 loft oraz wygodne apartamenty w wysokim standardzie kierowane są do wymagającej Klienteli pragnącej mieszkać w pewnym oddaleniu od zgiełku miasta, ale w okolicach centrum.



Handwritten signature

Inwestycje planowane

nazwa: **KOŁO BRZEGU** (KOŁOBRZEG PODCZELE)

standard: apartamenty wykończone pod klucz

adres: Kołobrzeg Podczele, ul. Lwowska

termin rozpoczęcia budowy: II kw. 2018 r.

termin oddania budynków: III kw. 2019 r.

liczba mieszkań: 96

powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 3 300 m²

funkcje dodatkowe: miejsca postojowe; sala zabaw dla najmłodszych, lokale użytkowe;

kilka słów o inwestycji: W ramach inwestycji powstaną dwa budynki. Na terenie obiektu znajdzie się też miejsce na niewielki plac zabaw. Będzie on, podobnie jak cała inwestycja, wpisany w ducha kontaktu z naturą.

Kondygnacje budynków będą powtarzalne i złożą się głównie z dwupokojowych, niewielkich mieszkań. Staną się one idealną przestrzenią do spędzania wakacji. Zaprojektowane powierzchnie są najbardziej poszukiwane na nadmorskim rynku. Apartamenty będą posiadać balkony i tarasy, aneksy kuchenne i oddzielne sypialnie. Osiągną powierzchnię około 35 m. kw². Zostaną wykończone pod klucz. Warto podkreślić jak zrównoważona i odpowiadająca na potrzeby rynku jest globalna struktura mieszkań w inwestycji. Zdecydowana większość to małe lokale dwupokojowe. Kilka kawalerek idealnie dopełnia strukturę, a apartamenty o większej powierzchni pojawiają się wyłącznie na ostatniej, najbardziej prestiżowej kondygnacji z widokiem na morze.



nazwa: **LECHICKA**

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

adres: Poznań, ul. Lechicka/Wojciechowskiego

termin rozpoczęcia budowy: III kw. 2018 r.

termin oddania budynków: IV 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).



nazwa: **WARZELNIA II ETAP**

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

adres: Poznań, ul. Majakowskiego

termin rozpoczęcia budowy: IV kw. 2018 r.

termin oddania budynków: II kw. 2020 r.

liczba mieszkań: 120

powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 8 000 m²

funkcje dodatkowe: park, garaże, miejsca postojowe; planowane 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 wybudowano stylowy budynek wielorodzinny 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 miejskich o wysokim standardzie kierowane są do wymagającej klienteli pragnącej mieszkać wśród natury, ale w granicach miasta. Wyjątkowe wykończenie oraz wyjątkowa lokalizacja tworzą łącznie jedną z najbardziej pożądaną lokalnych inwestycji.

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

W ostatnich latach rynek oferował pełną gamę możliwości rozwoju Spółki i Grupy. W rezultacie priorytetowym zadaniem dla Zarządu - w tym również z perspektywy zarządzania finansami - stało się przygotowanie Spółki i Grupy na nowe, związane z taką sytuacją wyzwania jak również na wykorzystanie szans pojawiających się w trakcie trwającego, zrównoważonego boomu na rynku mieszkaniowym i przygotowanie się na ewentualny cykliczny spadek koniunktury rynku deweloperskiego w Polsce.

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 kolejnym 2018 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 terminowa realizacja kolejnego etapu projektu deweloperskiego przy ul. Botanicznej w Poznaniu, realizacja projektu Wille Wodniczki przy ul. Drzymały, realizacja kolejnych etapów osiedla w Dąbrowce k/Poznania – Fosowa oraz Gościńiec, jak również przygotowania do rozpoczęcia projektu przy ul. Lechickiej w Poznaniu oraz w Kołobrzegu.
- 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.

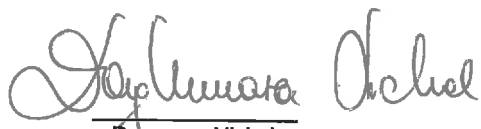


Obligacje są zabezpieczone w następującej formie hipoteki ustanowionej na nieruchomości położonej w Złotnikach, woj. Wielkopolskie, obręb ew. Złotniki. Nieruchomość została poddana wycenie uprawnionego biegłego.

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

W 2017 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, 09 maj 2018 roku



Dagmara Nickel
Prezes Zarządu