

GRUPA KAPITAŁOWA

NICKEL DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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



Złotniki, 22.05.2018 r.

Handwritten signature
Handwritten mark

Spis treści

I.	WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ...	2
II.	SKONSOLIDOWANY BILANS.....	18
III.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	21
IV.	ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM.....	22
V.	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	24
VI.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	26

I. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ

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

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 02-03-2001 roku. W dniu 11-04-2001 roku Spółka dominująca została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym miasta Poznania VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000006973.

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

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

Podstawowym przedmiotem działalności spółki dominującej oraz jednostek zależnych jest:

- a) Kupno i Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- b) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

2. JEDNOSTKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Na dzień 31-12-2017 roku Grupa składała się z Jednostki dominującej oraz 30 jednostek zależnych. Z obowiązku konsolidacji nie wyłączono żadnej spółki

WYKAZ SPÓŁEK OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM				
Lp.	Nazwa oraz siedziba spółki	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki	Rodzaj powiązania oraz metoda konsolidacji
1.	Younick Technology Park Poznań	67,38	67,38	pełna
2.	Nickel Development sp z o.o. sp.k.	55,00	55,00	pełna
3.	Nickel Asystent sp z o.o.	100,00	100,00	pełna
4.	Kamienica za Teatrem sp z o.o.	100,00	100,00	pełna
5.	Nickel Invest nr 3 sp z o.o.	100,00	100,00	pełna
6.	Stary Strzeszyn - GRUPA NICKEL sp z o.o.	100,00	100,00	pełna
7.	Terza sp z o.o.	100,00	100,00	pełna
8.	Nickel Invest nr 5 sp z o.o. w likwidacji	100,00	100,00	pełna
9.	Nickel Invest nr 8 sp z o.o.	100,00	100,00	pełna
10.	Nickel Invest nr 9 sp z o.o.	100,00	100,00	pełna
11.	Nickel Invest nr 10 sp z o.o.	100,00	100,00	pełna
12.	Nickel Invest nr 11 sp z o.o.	100,00	100,00	pełna
13.	Nickel Invest nr 12 sp z o.o.	100,00	100,00	pełna
14.	Centrum Handlowe Złotniki	100,00	100,00	pełna
15.	IVI Commerce sp z o.o.	67,38	67,38	pełna

16.	Nickel Projects sp z o.o.	100,00	100,00	pełna
17.	Nickel Projects BIS sp z o.o.	100,00	100,00	pełna
18.	Investment Vehicle of Younick Mint sp.z o.o. sp.k.	49,87	49,87	pełna
19.	NH11 Sp.z o.o. sp.k.	100,00	100,00	pełna
20.	Galerie Nickel Sp.z o.o.	100,00	100,00	pełna
21.	Galerie Nickel Sp.z o.o. sp.k.	100,00	100,00	pełna
22.	Centrum Biotechnologii Sp.z o.o.	67,38	67,38	pełna
23.	Kolo Brzegu Sp.z o.o. sp.k.	97,00	97,00	pełna
24.	Applied Manufacturing Science Sp.z o.o.	54,29	54,29	pełna
25.	W Zaciszu Stawów nr 1	67,38	67,38	pełna
26.	White Sands Invest Sp.z o.o.	100,00	100,00	pełna
27.	White Sands Invest Sp.z o.o. sp.kom.	100,00	100,00	pełna
28.	Crystal Park Apartamenty Sp.z o.o.	100,00	100,00	Pełna
29.	Crystal Park Sp.z o.o.	51,00	51,00	Pełna
30.	Younick Park Sp.z o.o.	67,38	67,38	pełna

Głównym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest:

1. Kupno i Sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
2. Realizacja działalności budowlanej i projektowej

3. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY

- a. 24 kwietnia 2017 roku grupa nabyła 100% udziałów w spółce White Sands Invest Sp.z o.o. Celem spółki jest prowadzenie projektu deweloperskiego.
- b. 9 maja 2017 roku grupa przystąpiła do spółki komandytowej White Sands Invest sp.z o.o. spółka komandytowa. Celem spółki jest prowadzenie kolejnego projektu developerskiego.
- c. 25.05.2017r. Younick Technology Park został 100 % udziałowcem w spółce Younick Park. 28.07.2017r. zarząd podjął uchwałę o podniesieniu kapitału podstawowego Younick Park sp z o.o. o kwotę 7 250 258,36 zł. w zamian za wkład niepieniężny w postaci ZCP. Younick Technology Park. Na podstawie aktu notarialnego REP 768/2018 z dnia 23-02-2018r. dokonano sprostowania podwyższenia kapitału zakładowego spółki. Younick Technology Park objął 33 880 nowo utworzonych udziałów o wartości nominalnej 50 zł za kwotę 1 694 238,58 zł. Z czego 1694 000 zł podnosi kapitał podstawowy do kwoty 1 699 000,00 zł a 238, 58 zł zostanie przeniesione do kapitału zapasowego. Do dnia sporządzenia informacji dodatkowej nie wpłynęło do spółki potwierdzenie o dokonanej zmianie w Krajowym Rejestrze Sądowym
- d. 5 czerwca 2017 roku grupa zakupiła 100% udziałów w spółce Crystal Park Apartamenty Sp.z o.o. Celem spółki jest prowadzenie kolejnego projektu developerskiego.

- e. 18 lipca 2017 roku grupa zakupiła 51 % udziałów w spółce Crystal Park Sp.z o.o. Celem spółki jest prowadzenie kolejnego projektu developerskiego.
- f. 31 sierpnia 2017 roku założona została aktem notarialnym spółka Koło Brzegu Sp.z o.o. spółka komandytowa. Celem spółki jest prowadzenie projektu deweloperskiego

Handwritten signature

Handwritten signature 4 *Handwritten symbol*

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4. JEDNOSTKI, W KTÓRYCH GRUPA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE (INNE NIŻ PODPORZĄDKOWANE)

WYKAZ SPÓŁEK, W KTÓRYCH GRUPA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE (INNE NIŻ JEDNOSTKI PODPORZĄDKOWANE) WEDŁUG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY					
Lp.	Nazwa oraz siedziba spółki	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki	Wysokość kapitału własnego	Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy
1.	Pozlab sp z o.o.	31,20	31,20	152.198,46	905.377,38
2.	Biocontract sp z o.o.	27,04	27,04	Brak danych	Brak danych
3.	Centrum Biotechnologii i Badań Mikrobiologicznych	44,05	44,05	-2.280.110,96	-786.700,18
4.	MedveVentures sp z o.o.	17,52	17,52	48.159,05	-345.078,51
5.	Speed Up Innovation Ltd	3,45	3,45	15.316.415,55	882.804,25
6.	NxData sp z o.o.	13,48	13,48	-306.164,15	-2.976,53
7.	VTS sp z o.o.	16,85	16,85	Brak danych	Brak danych
8.	Gosell sp z o.o.	20,21	20,21	40.318,90	29.122,73
9.	IVI sp z o.o.	24,20	24,20	-2.257.920,40	-1.361.439,67
10.	Plast Compound	23,63	23,63	745.048,15	-50.250,29
12.	OPM Pharma	23,58	23,58	201.553,05	-786.446,95
13.	Mindsailors sp z o.o.	6,74	6,74	294.863,61	-388.191,05
14.	Bridge Alfa by Younick Mint sp. z o.o. sp. k.	24,93	24,93	-77.228,91	-81.228,91
15.	Smart Pharma sp. z o.o.	14,82	14,82	1.173.238,18	802.560,06
16.	Bluehat sp. z o.o.	20,23	20,23	142.604,00	-50.350,11
17.	DataLeezer sp. z o.o.	23,58	23,58	1.072,16	-9.350,80
18.	Nanosync sp. z o.o.	13,48	13,48	Brak danych	Brak danych
19.	Spark Software sp. z o.o.	10,91	10,91	-28.316,97	-1.476.210,25
20.	Nu Delta sp. z o.o.	23,58	23,58	56.481,31	-251.158,93
Razem					

5. JEDNOSTKI WYŁĄCZONE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nie wystąpiły

6. CZAS TRWANIA DZIAŁALNOŚCI

Czas trwania Spółki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieograniczony.

7. OKRES OBJĘTY SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Skonsolidowane 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.

Rok obrotowy spółek wchodzących w skład Grupy pokrywa się z rokiem obrotowym Grupy Kapitałowej.

8. ŁĄCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W skład spółek z Grupy nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe, dlatego sprawozdania finansowe tych spółek nie zawierają danych łącznych.

9. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

10. POŁĄCZENIE SPÓLEK

W Grupie Kapitałowej w trakcie roku obrotowego doszło do połączenia spółek podlegających konsolidacji. Nickel Development Sp. z o.o. 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. Rozliczenie połączenia nastąpiło zgodnie z wymogami rozdziału 4a ustawy o rachunkowości.

11. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

11.1 Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Skonsolidowane 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”] oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2008 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 162, poz. 1004) [„Rozporządzenie”].

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z koncepcją kosztu historycznego.

Spółka dominująca sporządza kalkulacyjny skonsolidowany rachunek zysków i strat.

Spółka dominująca sporządza skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

11.2 Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli.

Spółka dopuszcza uproszczenie polegające na tym, że przyjmuje dzień przejęcia kontroli tożsamy z najbliższym dniem bilansowym jeżeli różnica wartości aktywów netto na dzień objęcia kontroli i dzień bilansowy jest nieistotna dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów/akcji jednostki zależnej powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu.

Dane jednostek współzależnych są wykazywane metodą praw własności przy zastosowaniu metody konsolidacji proporcjonalnej poprzez sumowanie części wartości poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych, jednostek współzależnych, proporcjonalnej do posiadanych przez jednostki Grupy Kapitałowej udziałów z podobnymi pozycjami we własnym sprawozdaniu finansowym, w pełnej wartości.

Akcje / udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności. Proporcjonalny udział Jednostki dominującej w wyniku finansowym takich jednostek ujmowany jest jako oddzielna pozycja w skonsolidowanym rachunku zysków i strat. Wartość firmy powstała w wyniku nabycia takich akcji / udziałów wykazywana jest w ramach pozycji skonsolidowanego bilansu dotyczącej inwestycji wycenianych metodą praw własności.

Na potrzeby konsolidacji dane finansowe jednostek powiązanych sporządzane są przy zastosowaniu jednakowych zasad rachunkowości. Wprowadzane są korekty eliminujące znaczące różnice w stosowanych przez spółki powiązane zasadach rachunkowości.

W toku konsolidacji wyeliminowane zostały wszystkie znaczące transakcje między jednostkami objętymi konsolidacją.

Podlegające konsolidacji sprawozdania finansowe wyrażone w walutach obcych przeliczane są na walutę polską według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych przelicza się według ogłoszonego dla danej waluty, przez Narodowy Bank Polski, kursu średniego na dzień bilansowy,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat przelicza się po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc roku obrotowego,
- kapitały własne jednostki, przeliczone według ich stanu na dzień objęcia kontroli przez Jednostkę dominującą, na podstawie kursu średniego ogłoszonego na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

11.3 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.

Koszty zakończonych prac rozwojowych prowadzonych przez jednostkę Grupy na własne potrzeby, poniesione przed podjęciem produkcji lub zastosowaniem technologii, zalicza się do wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli:

- produkt lub technologia wytwarzania są ściśle ustalone, a dotyczące ich koszty prac rozwojowych wiarygodnie określone,
- techniczna przydatność produktu lub technologii została stwierdzona i odpowiednio udokumentowana i na tej podstawie spółka podjęła decyzję o wytwarzaniu tych produktów lub stosowaniu technologii,
- koszty prac rozwojowych zostaną pokryte, według przewidywań, przychodami ze sprzedaży tych produktów lub zastosowania technologii.

11.4 Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy stanowi nadwyżkę ceny nabycia nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej na dzień przejęcia. Wartość firmy ustalana jest dla każdej spółki przejmowanej indywidualnie.

Od wartości firmy Jednostka dominująca dokonuje odpisów amortyzacyjnych w okresie odpowiadającym okresowi trwania projektu deweloperskiego. Okres amortyzacji odzwierciedla okres ekonomicznej użyteczności wartości firmy, ustalony na podstawie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z przejęciem danej spółki.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową.

Jeżeli wartość firmy uległa trwałej utracie wartości, dokonywany jest odpis w ciężar wyniku finansowego Grupy.

11.5 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.

Przeszacowanie ma miejsce na podstawie odrębnych przepisów. Ostatnie przeszacowanie środków trwałych miało miejsce w dniu 1 stycznia 1995 roku. Wynik przeszacowania odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny. Po sprzedaży lub likwidacji środka trwałego, kwota pozostała w kapitale z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy.

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 3 500,00 złotych, odnoszone są jednorazowo w koszty.

11.6 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.

11.7 Leasing

Spółki Grupy nie są stronami umów leasingowych, na podstawie których oddają do odpłatnego używania lub pobierania pożytków środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne.

Spółki Grupy są stronami umów leasingowych na podstawie, których przyjmują 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 11.5.

11.8 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.

11.9 Udziały w jednostkach podporządkowanych

Udziały w jednostkach zależnych, wyłączonych z obowiązku konsolidacji, wyceniane są skonsolidowanym bilansie według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

11.10 Aktywa finansowe

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

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

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu – w wysokości wartości godziwej,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – w wysokości wartości godziwej,
- pożyczki udzielone i należności własne, z wyjątkiem zaliczonych do przeznaczonych do obrotu – w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej, niezależnie od tego, czy spółka zamierza utrzymać je do terminu wymagalności czy też nie. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej tej należności wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę Grupy 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 11.15.

Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są zaliczane do przychodów lub kosztów finansowych.



Nabycie oraz sprzedaż aktywów w obrocie regulowanym ujmuje się w księgach rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

11.11 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.

11.12 Należności krótko- i długoterminowe

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

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

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 skonsolidowanym 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.

11.13 Czynne rozliczenia międzyokresowe

Grupa 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.

11.14 Utrata wartości aktywów

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

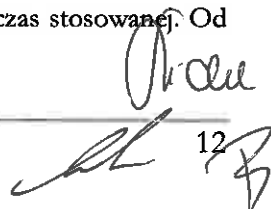
Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się następująco:

– w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą spółka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,

– w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej, dla których skutki wyceny odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,

– w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

Od dnia, w którym dokonano odpisu z tytułu utraty wartości składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych aktywów, zaprzestaje się naliczania przychodów z odsetek według stopy dotychczas stosowanej. Od



tego dnia przychody z odsetek nalicza się za pomocą stopy dyskontującej przyszłe przepływy pieniężne przyjętej w celu ustalenia możliwej do odzyskania wartości.

Z chwilą ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

W przypadku aktywów finansowych pomniejszenie uprzednio dokonanego odpisu i zwiększenie wartości aktywów wycenianych przez spółkę w wysokości skorygowanych cen nabycia może nastąpić o kwotę, której doliczenie spowoduje przyrost wartości aktywów finansowych nie wyższy od wysokości skorygowanych cen nabycia, jakie byłyby ustalone na ten dzień, gdyby utrata wartości nie nastąpiła.

11.15 Kapitał zakładowy

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

11.16 Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na spółce Grupy 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 aktuariálną.

11.17 Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

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

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

11.18 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 zawartego 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 spółek Grupy, zobowiązania finansowe są ujmowane według wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu są wyceniane według wartości godziwej. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu kwalifikuje się głównie pochodne instrumenty finansowe o ujemnej wartości.

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 Grupę, nie różni się znacząco od kwoty wymagającej zapłaty.

Grupa 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.

11.19 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 powstałą na poziomie jednostkowego sprawozdania finansowego,
- przyjęte nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środki trwałe w budowie, środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne.

11.20 Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych

Ujemna wartość firmy stanowi nadwyżkę wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej na dzień przejęcia, nad ceną nabycia udziałów/akcji jednostki podporządkowanej. W przypadku, gdy dotyczy ona zidentyfikowanych przyszłych strat nabytej jednostki jest ona odraczana w skonsolidowanym bilansie i ujmowana w przychodach w momencie wystąpienia strat.

W przypadku, gdy ujemna wartość firmy nie dotyczy zidentyfikowanych przyszłych strat, kwota nie przekraczająca wartości umarzalnych środków trwałych jest w skonsolidowanym bilansie odraczana i ujmowana jako przychód w tych samych okresach, co ich amortyzacja. Nadwyżka ujemnej wartości firmy ponad wartość środków trwałych jest ujmowana w pozostałych przychodach operacyjnych w okresie, w którym miało miejsce przejęcie.

W przypadku gdy ujemna wartość firmy powstała na skutek wniesienia projektu deweloperskiego, jest ona rozliczana przez okres trwania tego projektu.

Jeżeli czas zakończenia projektu następuje w okresie krótszym niż zakładał biznes plan ujemna wartość firmy jest rozliczana w rzeczywistym czasie realizacji projektu. Ujemna wartość firmy względem % zaawansowania zrealizowanego projektu

11.21 Rachunkowość zabezpieczeń

Spółki wchodzące w skład Grupy nie wykorzystują rachunkowości zabezpieczeń.

11.22 Wbudowane instrumenty pochodne

Wyodrębnione wbudowane instrumenty pochodne wykazywane są jako instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu. Wyceniane są według wartości godziwej a zmiany ich wartości ujmowane są w rachunku zysków i strat.

11.23 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 skonsolidowanym 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.

11.24 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.

11.25 Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 roku o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełny etat

Spółki Grupy nie tworzą i nie są zobowiązane do tworzenia takich funduszy.

11.26 Uznawanie przychodów

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

11.26.1 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).

11.26.2 Świadczenie usług

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

11.26.3 Odsetki

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

11.26.4 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.

11.27 Ujmowanie kosztów

11.27.1 Koszty z tytułu umów o budowę

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

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

Koszty wytworzenia niezakończonej usługi 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.

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

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły zmiany zasad rachunkowości ani błędy popełnione w latach ubiegłych.

II. SKONSOLIDOWANY BILANS

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA		Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
Wyszczególnienie		na dzień	
		31.12.2017	31.12.2016
AKTYWA TRWAŁE		217 147 408,80	205 737 262,27
I.	Wartości niematerialne i prawne	262 363,46	339 058,32
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	262 363,46	339 058,32
4.	Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	-	-
5.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	649 808,38	1 299 616,73
1.	Wartość firmy - jednostki zależne	649 808,38	1 299 616,73
2.	Wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	101 317 419,94	103 538 004,54
1.	Środki trwałe	100 980 732,82	103 538 004,54
	a) grunty (w tym prawo użytkow. wieczystego gruntu)	16 306 751,63	16 306 751,63
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	78 804 290,04	80 209 536,61
	c) urządzenia techniczne i maszyny	1 673 422,94	2 135 774,44
	d) środki transportu	1 412 829,35	1 594 410,35
	e) inne środki trwałe	2 783 438,86	3 291 531,51
2.	Środki trwałe w budowie	336 687,12	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
IV.	Należności długoterminowe	450 000,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych	-	-
	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	450 000,00	-
V.	Inwestycje długoterminowe	111 786 190,90	98 456 494,89
1.	Nieruchomości	92 360 701,36	78 929 636,96
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	19 379 204,98	19 526 857,93
	a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	1 598 159,12	1 314 131,56
	- udziały lub akcje	1 598 159,12	1 314 131,56
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) w pozostałych jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	d) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	17 246 013,17	16 352 634,20
	- udziały lub akcje	17 046 269,94	16 163 250,97
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	199 743,23	189 383,23
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
	e) w pozostałych jednostkach	535 032,69	1 860 092,17
	- udziały lub akcje	13 272,54	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	25 909,08	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	495 851,07	1 860 092,17
4.	Inne inwestycje długoterminowe	46 284,56	-
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 681 624,12	2 104 107,79
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	808 204,50	924 047,75
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 873 419,62	1 180 060,04

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten mark

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Skonsolidowany rachunek zysków i strat

B.	AKTYWA OBROTOWE	143 231 235,44	101 638 367,41
I.	Zapasy	101 812 007,51	66 839 485,78
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	67 332 359,88	20 137 144,14
3.	Produkty gotowe	9 222 523,03	27 959 030,02
4.	Towary	24 182 124,60	18 743 311,62
5.	Zaliczki na dostawy	1 075 000,00	-
II.	Należności krótkoterminowe	15 463 553,34	15 231 298,22
1.	Należności od jednostek powiązanych	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	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	260 483,97	4 032 171,83
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	41 547,77	3 220 083,94
	- do 12 miesięcy	41 547,77	3 220 083,94
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	218 936,20	812 087,89
3.	Należności od pozostałych jednostek	15 203 069,37	11 199 126,39
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 031 283,67	2 050 960,93
	- do 12 miesięcy	6 031 283,67	2 050 960,93
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	8 436 491,52	4 253 172,63
	c) inne	549 559,62	4 782 861,50
	d) dochodzone na drodze sądowej	185 734,58	112 131,33
III.	Inwestycje krótkoterminowe	24 968 699,60	18 245 567,00
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	24 893 699,60	18 245 567,00
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	b) w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
	c) w pozostałych jednostkach pozostałych	96,41	0,00
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	96,41	-
	d) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	794 980,96	1 342 703,65
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	116 006,72	-
	- udzielone pożyczki	678 974,24	637 374,24
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	705 329,41
	e) w pozostałych jednostkach	4 959 967,84	2 641 169,62
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	2 051 056,39	-
	- udzielone pożyczki	751 120,63	356 616,91
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 157 790,82	2 284 552,71
	f) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19 138 654,39	14 261 693,73
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	18 739 072,30	13 835 691,19
	- inne środki pieniężne	37 633,09	350 000,00
	- inne aktywa pieniężne	361 949,00	76 002,54
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	75 000,00	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 006 972,99	1 337 956,41
V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00
1.	Należności niezafakturowane	-	-
2.	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	-	-
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	-	-
			367 361 666,68

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Skonsolidowany rachunek zysków i strat

SKONSOLIDOWANY BILANS - PASywa			
Wyszczególnienie		na dzień	
		31.12.2017	31.12.2016
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	21 103 500,00	21 103 500,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	131 689 356,78	119 848 074,41
	- 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	-	-
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-	-
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	-	-
	- na udziały (akcje) własne	-	-
VII.	Różnice kursowe z przeliczeń	-	-
VIII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(26 721 946,40)	(15 939 074,13)
IX.	Zysk (strata) netto	(3 073 657,29)	636 547,42
X.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
B.	KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI	18 889 291,73	9 163 854,66
I.	Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	2 790 710,03	610 429,50
II.	Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
I.	Rezerwy na zobowiązania	820 864,85	419 233,32
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	700 120,55	286 462,68
2.	Rezerwy na świadczenia pracownicze	74 744,30	86 770,64
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	74 744,30	86 770,64
3.	Pozostałe rezerwy	46 000,00	46 000,00
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	46 000,00	46 000,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	102 537 320,62	89 643 372,48
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	213 607,87
3.	Wobec pozostałych jednostek	102 537 320,62	89 429 764,61
	a) kredyty i pożyczki	87 873 794,03	58 104 796,34
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	426 411,70	15 000 000,00
	c) inne zobowiązania finansowe	12 599 432,92	13 416 998,08
	d) zobowiązania wekslowe	-	-
	e) inne	1 637 681,97	2 907 970,19
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	58 196 691,98	35 875 052,33
1.	Wobec jednostek powiązanych	1 000,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	1 000,00	-
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	466 717,85	999 377,81
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	448 660,61
	- do 12 miesięcy	-	448 660,61
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	466 717,85	550 717,20
3.	Wobec pozostałych jednostek	57 728 974,13	34 875 674,52
	a) kredyty i pożyczki	3 400 587,92	3 157 488,26
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	-
	c) inne zobowiązania finansowe	1 850 973,59	2 315 412,93
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 132 595,67	1 544 380,23
	- do 12 miesięcy	4 132 595,67	1 544 380,23
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	2 644 720,79	-
	f) zobowiązania wekslowe	3 527 823,30	6 243 462,83
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	544 878,78	1 343 608,14
	h) z tytułu wynagrodzeń	-	34 587,01
	i) inne	26 627 394,08	20 236 735,12
4.	Fundusze specjalne	-	-
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	54 186 507,94	46 030 599,69
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	54 186 507,94	46 030 599,69
	- długoterminowe	31 334 394,99	33 544 771,40
	- krótkoterminowe	22 852 112,95	12 485 828,29
V.	Rozliczenia międzyokresowe umów o budowę	0,00	0,00
1.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
2.	Rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	-

III. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

SKONSOLIDOWANY 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:	39 212 817,20	103 831 529,94
- od jednostek powiązanych	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	38 310 830,54	98 719 872,45
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	901 986,66	5 111 657,49
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PROD., TOW. I MAT. w tym:	26 139 078,14	87 554 720,16
- jednostkom powiązanym	-	-
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	26 139 078,14	84 074 203,40
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	3 480 516,76
C. PRZYSZKOCENIOWANIE SPRZEDAŻY (A-B)	-	-
D. Koszty sprzedaży	-	-
E. Koszty ogólnego zarządu	12 808 808,04	13 501 839,76
F. WYNIATEK Z PRZYSZKOCENIOWANIA SPRZEDAŻY (C-D-E)	-	-
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	2 965 615,52	3 002 732,44
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	15 773,12	526 936,50
II. Dotacje	1 208 995,67	1 294 083,95
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV. Inne przychody operacyjne	1 740 846,73	1 181 711,99
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	1 606 681,03	1 438 888,78
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	1 606 681,03	1 438 888,78
I. WYNIATEK Z PRZYSZKOCENIOWANIA OPERACYJNEJ (F+G-H)	-	-
J. PRZYCHODY FINANSOWE	575 727,53	640 277,19
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	(0,00)	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	(0,00)	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	143,13	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II. Odsetki, w tym:	174 227,91	297 828,19
- od jednostek powiązanych	-	-
- od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	62 885,25
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	135 000,00	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
V. Inne	266 499,62	342 449,00
K. KOSZTY FINANSOWE	4 322 643,13	4 298 653,56
I. Odsetki, w tym:	3 667 366,28	3 439 723,07
- dla jednostek powiązanych	-	-
- dla pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	301 057,70
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
IV. Inne	655 276,85	858 930,49
L. ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	-	3 526,98
M. WYNIATEK Z PRZYSZKOCENIOWANIA FINANSOWEJ (J+K-L)	-	-
N. ODPIS WARTOŚCI FIRMY	649 808,35	649 808,35
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	649 808,35	649 808,35
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
O. ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY	214 637,41	233 893,73
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	214 637,41	233 893,73
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
P. ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI	283 803,21	596 360,32
Q. WYNIATEK Z PRZYSZKOCENIOWANIA WARTOŚCI UDZIAŁÓW (M+N-O+P)	-	-
R. PODATEK DOCHODOWY	583 722,40	247 976,03
I. Część bieżąca	48 172,00	333 298,00
II. Część odroczone	535 550,40	(85 321,97)
T. POZOSTAŁE OBOWIAZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU	-	-
U. ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI	215 537,07	(20 113,46)
(-U)	-	-

IV. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
		125 649 047,70	124 879 978,67
	- korekty błędów	0,00	0,00
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
		125 649 047,70	124 879 978,67
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	119 848 074,41	120 815 675,77
2.1.	Zmiany kapitału zapasowego	11 821 282,37	-967 601,36
	a) zwiększenie (z tytułu)	12 068 457,83	339 280,61
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		309 898,83
	- podziału zysku (ustawowo)	12 068 457,83	
	- inne zmiany konsolidacyjne		29 381,78
	b) zmniejszenie (z tytułu)	247 175,46	1 306 881,97
	- pokrycia straty		1 306 881,97
	- inne zmiany konsolidacyjne	247 175,46	
2.2.	Kapitał zapasowy na koniec okresu	131 669 356,78	119 848 074,41
3.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu		
	- korekty błędów		
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
3.1.	Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
3.2.	Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
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.	Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu		
	- korekty błędów		
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
5.1.	Różnice kursowe z przeliczenia na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
5.2.	Zmiany różnic kursowych z przeliczenia	0,00	0,00
	a) zwiększenie		
	b) zmniejszenie		
5.3.	Różnice kursowe z przeliczenia na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-15 302 526,71	-16 939 197,10
6.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	4 867 415,05	4 540 766,46
	- korekty błędów		
	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
6.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	4 867 415,05	4 540 766,46
6.3.	Zmiany zysku z lat ubiegłych	-11 419 419,69	-309 898,83
	a) zwiększenie (z tytułu)	649 038,14	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	636 547,42	
	- inne zmiany konsolidacyjne	12 490,72	
	b) zmniejszenie (z tytułu)	12 068 457,83	309 898,83
	- przeniesienie na kapitał zapasowy	12 068 457,83	309 898,83
6.4.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-6 552 004,64	4 230 867,63
6.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	20 169 941,76	21 479 963,56
	- korekty błędów		

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	- skutki zmian zasad (polityki) rachunkowości		
6.6.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	20 169 941,76	21 479 963,56
6.7.	Zmiany straty z lat ubiegłych	0,00	-1 310 021,80
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	1 310 021,80
	- pokrycie z podziału zysku		1 306 881,97
	- połączenie jednostek		3 139,83
6.8.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	20 169 941,76	20 169 941,76
6.9.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-26 721 946,40	-15 939 074,13
7.	Wynik netto	-3 073 657,29	636 547,42
	a) zysk netto		636 547,42
	b) strata netto	3 073 657,29	
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał własny na koniec okresu (B2)	122 977 253,09	125 649 047,70
III.	Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	122 977 253,09	125 649 047,70

V. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)			
Wyszczególnienie		za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
I. Przepływy z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) netto		-3 073 657,29	636 547,42
II. Korekty razem		-12 059 257,05	20 408 091,37
1. Zyski (straty) mniejszości		215 537,07	(20 113,46)
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		(283 803,21)	(596 360,32)
3. Amortyzacja		3 964 264,39	4 275 762,49
4. Odpisy wartości firmy		649 808,35	649 808,35
5. Odpisy ujemnej wartości firmy		(214 637,41)	(233 893,73)
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		-	-
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		554 733,36	2 049 903,76
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-	294 909,02
9. Zmiana stanu rezerw		(147 391,86)	147 674,26
10. Zmiana stanu zapasów		(28 276 922,70)	48 336 007,93
11. Zmiana stanu należności		(2 195 082,53)	1 464 243,82
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		13 678 482,17	(4 247 221,79)
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		1 431 720,77	(31 439 567,42)
14. Inne korekty z działalności operacyjnej		(1 435 965,45)	(273 061,54)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-II)		(15 132 914,34)	21 044 638,79
II. Przepływy z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		2 122 406,49	1 131 179,81
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		436 999,79	73 592,62
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		361 260,00	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:		1 324 146,70	1 057 587,19
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		0,00	-
- odsetki		-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	1 001 364,00
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		-	-
- odsetki		-	12 082,19
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	989 281,81
c) w pozostałych jednostkach		1 324 146,70	56 223,19
- zbycie aktywów finansowych		135 000,00	10 000,00
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		647 222,87	13 000,00
- odsetki		4 654,00	4 675,56
- inne wpływy z aktywów finansowych		537 269,83	28 547,63
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
II. Wydatki		7 367 559,45	13 209 312,03
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 697 480,65	2 264 645,19
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		1 023 024,80	3 758 491,20
3. Na aktywa finansowe, w tym:		4 354 220,00	7 186 175,64
a) w jednostkach powiązanych		2 550 000,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych		2 550 000,00	-
- udzielone pożyczki długoterminowe		-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		1 174 220,00	4 720 545,00
- nabycie aktywów finansowych		155 500,00	3 060 045,00
- udzielone pożyczki długoterminowe		1 018 720,00	1 660 500,00
c) w pozostałych jednostkach		630 000,00	2 465 630,64
- nabycie aktywów finansowych		75 000,00	2 465 630,64
- udzielone pożyczki długoterminowe		555 000,00	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne		292 834,20	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		(5 245 152,96)	(12 078 132,22)

[Podpis]

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

I. Wpływy		53 859 783,37	37 136 320,12
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	697 000,00	10 000,00
2.	Kredyty i pożyczki	51 860 987,03	34 705 474,37
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	1 300 796,34	2 720 845,75
II. Wydatki		53 859 783,37	37 136 320,12
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4.	Splaty kredytów i pożyczek	21 397 797,59	66 932 555,80
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	5 000 000,00
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	1 268 491,99	1 226 124,46
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 113 542,37	400 351,14
8.	Odsetki	2 467 821,55	860 507,29
9.	Inne wydatki finansowe	2 356 101,91	8 233 222,23
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		21 397 797,59	(66 932 555,80)
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I-III)		4 678 905,68	(30 349 334,23)
V. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		4 678 905,68	(30 349 334,23)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU		14 281 833,73	36 811 827,96
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (FED), W TYM:		14 136 654,33	14 281 833,73
- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-

VI. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1 WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE ORAZ WARTOŚĆ FIRMY I UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH

1.1. 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	-	-	816 802,27	-	-	-	816 802,27	
2.1.	- nabycie	-	-	-	-	-	-	8 830,00	
2.2.	- wytworzenie we własnym zakresie	-	-	6 830,00	-	-	-	6 830,00	
2.3.	- przyjęcie z WNIP w trakcie realizacji	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.4.	- zawarcie umowy leasingu finansowego	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.5.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.6.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.7.	- odsetki od zobowiązań fin. (dotyczy WNIP w trakcie realizacji)	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.8.	- skapitalizowane różnice kur. (dotyczy WNIP w trakcie realizacji)	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.9.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	0,00	
4.	Wartość brutto - przemieszc. wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	0,00	
6.	Umorzenie - stan na początek okresu	-	-	477 543,95	-	-	-	477 543,95	
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	-	83 524,86	-	-	-	83 524,86	
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (utworzenie)	-	-	-	-	-	-	0,00	
7.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	0,00	
7.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00	
7.5.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	0,00	
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	0,00	
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	0,00	
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (rozwiązanie)	-	-	-	-	-	-	0,00	
8.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00	
8.5.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	0,00	
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	0,00	
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	0,00	0,00	339 258,32	0,00	-	-	339 258,32	
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	339 258,32	0,00	-	-	339 258,32	

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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		
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	-	-	668 602,27	-	-	668 602,27	-	668 602,27
2.1.	- nabycie	-	-	150 000,00	-	-	150 000,00	-	150 000,00
2.2.	- wytworzenie we własnym zakresie	-	-	-	-	-	-	-	0,00
2.3.	- przyjęcie z wartości niematerialnych i prawnych w trakcie realizacji	-	-	-	-	-	-	-	0,00
2.4.	- zawarcie umowy leasingu finansowego	-	-	-	-	-	-	-	0,00
2.5.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	-	-	-	0,00
2.6.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	0,00
2.7.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	0,00
2.8.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	0,00
2.9.	- zmniejszenia wartości brutto (utraty)	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	0,00
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	0,00
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	0,00
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	0,00
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	0,00
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	816 602,27	0,00	0,00	816 602,27	0,00	816 602,27
6.	Umorzenie - stan na początek okresu	-	-	387 581,51	-	-	387 581,51	-	387 581,51
7.	Zmniejszenia umorzenia (utraty)	-	0,00	89 962,44	0,00	0,00	89 962,44	0,00	89 962,44
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	-	89 962,44	-	-	89 962,44	-	89 962,44
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (utworzenie)	-	-	-	-	-	-	-	0,00
7.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	0,00
7.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	0,00
7.5.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	0,00
7.6.	- zmniejszenia umorzenia (utraty)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	0,00
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	0,00
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości (rozwiązanie)	-	-	-	-	-	-	-	0,00
8.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	0,00
8.5.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	-	0,00
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	0,00
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	0,00	479 543,95	0,00	0,00	479 543,95	0,00	479 543,95
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	0,00	0,00	279 020,16	0,00	0,00	279 020,16	0,00	279 020,16
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	0,00	0,00	335 058,32	0,00	0,00	335 058,32	0,00	335 058,32

Grupa nie użytkuje wartości niematerialnych i prawnych na podstawie umów leasingu, zaklasyfikowanych do ujęcia w ewidencji bilansowej jako leasing finansowy.

1.2. Wartość firmy i ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY Z KONSOLIDACJI JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM						
Lp	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenie stanu z tytułu nabycia	Odpis ujemnej wartości firmy w okresie	Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży	Wartość na koniec okresu
1.	Nickel Estate Sp.z o.o.	46 632,06		46 632,06		
2.	Grupa Nickel Technology Park Poznań	365 541,55		151 258,58		214 282,97
3.	W Zaciszu Stawów 1	177 957,37		59 319,13		118 638,24
4.	IVI Commerce	20 298,52		4 059,70		16 238,82
5.	Crystal Park Sp.z o.o.		2 441 550,00			2 441 550,00
	Razem	510 429,50	2 441 550,00	261 259,47	2 796 710,03	2 796 710,03

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY Z KONSOLIDACJI JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I WSPÓLZALEŻNYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM						
Lp	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenie stanu z tytułu nabycia	Odpis ujemnej wartości firmy w okresie	Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży	Wartość na koniec okresu
1.	Nickel Estate Sp.z o.o.	69 948,08		23 316,02		46 632,06
2.	Grupa Nickel Technology Park Poznań	516 800,13		151 258,58		365 541,55
3.	W Zaciszu Stawów 1	237 276,50		59 319,13		177 957,37
4.	IVI Commerce		20 298,52			20 298,52

[Signature]
28

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI FIRMY Z KONSOLIDACJI JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I WSPÓŁZALEŻNYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM											
Lp	Wyszczególnienie	Wartość brutto na początek okresu	Zwiększenie stanu z tytułu nabycia	Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży	Wartość brutto na koniec okresu	Umorzenie na początek okresu	Amortyzacja za okres	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży	Umorzenie na koniec okresu	Wartość bilansowa wartości firmy na koniec okresu
1.	Centrum Handlowe Złotniki	3 249 041,77			3 249 041,77	1 949 425,04	649 808,35			2 599 233,38	649 808,35
	Razem	3 249 041,77	0,00	0,00	3 249 041,77	1 949 425,04	649 808,35	0,00	0,00	2 599 233,38	649 808,35

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI FIRMY Z KONSOLIDACJI JEDNOSTEK ZALEŻNYCH I WSPÓŁZALEŻNYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM											
Lp	Wyszczególnienie	Wartość brutto na początek okresu	Zwiększenie stanu z tytułu nabycia	Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży	Wartość brutto na koniec okresu	Umorzenie na początek okresu	Amortyzacja za okres	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	Zmniejszenie stanu z tytułu sprzedaży	Umorzenie na koniec okresu	Wartość bilansowa wartości firmy na koniec okresu
1.	Centrum Handlowe Złotniki	3 249 041,77			3 249 041,77	1 299 616,69	649 808,35			1 949 425,04	1 299 616,73
	Razem	3 249 041,77	0,00	0,00	3 249 041,77	1 299 616,69	649 808,35	0,00		1 949 425,04	1 299 616,73

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

2 ŚRODKI TRWAŁE

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM									
Lp	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowa-nia wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowo-wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem		
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	16 306 751,63	94 487 464,03	6 553 177,83	2 059 698,35	5 194 166,92	124 601 258,76		
2.1.	- nabycie	-	881 288,60	101 587,80	228 592,62	142 494,51	1 353 963,53		
2.2.	- przyjęcie za środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	0,00		
2.3.	- zawarcie umowy leasingu finansowego	-	-	-	-	-	0,00		
2.4.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	-	0,00		
2.5.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	0,00		
2.6.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
2.7.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
3.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	16 306 751,63	95 368 752,63	6 654 765,63	2 288 290,97	5 336 661,43	127 445,72		
3.1.	- sprzedaż	-	-	23 500,00	-	-	23 500,00		
3.2.	- likwidacja	-	-	23 895,72	80 050,00	-	103 945,72		
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
4.	Wartość brutto - przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	0,00		
5.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	16 306 751,63	95 368 752,63	6 654 765,63	2 288 290,97	5 336 661,43	127 445,72		
6.	Umorzenie - stan na początek okresu	-	14 277 927,42	4 417 403,39	465 288,00	1 902 635,41	21 063 254,22		
7.	Umorzenie - stan na koniec okresu	-	14 277 927,42	4 417 403,39	465 288,00	1 902 635,41	21 063 254,22		
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzniowe	-	2 286 535,17	533 443,58	410 173,62	650 587,16	3 880 739,53		
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	0,00		
7.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	0,00		
7.4.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
7.5.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
8.	Wartość netto - stan na początek okresu	16 306 751,63	81 090 825,21	2 237 362,24	1 823 402,97	3 291 526,51	103 538 004,54		
8.1.	- sprzedaż	-	-	16 900,00	-	-	16 900,00		
8.2.	- likwidacja	-	-	-	80 050,00	-	80 050,00		
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	0,00		
8.4.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
8.5.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	0,00		
10.	Wartość netto - stan na koniec okresu	16 306 751,63	81 090 825,21	2 237 362,24	1 823 402,97	3 291 526,51	103 538 004,54		
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	16 306 751,63	81 090 825,21	2 237 362,24	1 823 402,97	3 291 526,51	103 538 004,54		
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	16 306 751,63	81 090 825,21	2 237 362,24	1 823 402,97	3 291 526,51	103 538 004,54		

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM									
Lp	Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem		
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	16 306 751,63	94 340 726,76	6 502 890,84	390 822,00	4 169 079,13	121 710 270,36		
2.1.	- nabycie	-	146 737,27	89 864,98	1 816 571,15	218 292,33	3 143 220,48		
2.2.	- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	2 271 465,73		
2.3.	- zawarcie umowy leasingu finansowego	-	-	-	-	-	0,00		
2.4.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	-	0,00		
2.5.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	0,00		
2.6.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
2.7.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	871 754,73	871 754,73		
3.1.	- sprzedaż	-	-	19 674,19	18 500,00	64 959,27	252 232,08		
3.2.	- likwidacja	-	-	19 903,80	129 194,80	-	103 133,48		
3.3.	- inne	-	-	-	-	-	149 098,60		
3.4.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
4.	Wartość brutto - przemieszczeń wewnętrznych	-	-	-	-	-	0,00		
6.	Umorzenie - stan na początek okresu	-	11 993 476,43	3 456 714,21	285 855,96	1 290 197,83	124 601 258,76		
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	2 284 450,99	991 355,17	295 644,72	612 437,58	4 183 888,46		
7.2.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	0,00		
7.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	0,00		
7.4.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
7.5.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	8 324,98	-	8 324,98		
8.2.	- likwidacja	-	-	30 665,99	107 887,70	-	138 553,69		
8.3.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	0,00		
8.4.	- inne	-	-	-	-	-	0,00		
8.5.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	0,00		
8.6.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	0,00		
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	0,00		
10.	Umorzenie - stan na koniec okresu	0,00	14 211 751,42	1 317 403,59	493 266,00	1 302 152,41	21 063 254,22		
11.	Wartość netto - stan na początek okresu	16 306 751,63	82 347 250,33	3 046 176,63	104 968,04	2 876 891,30	104 084 025,93		
12.	Wartość netto - stan na koniec okresu	16 306 751,63	80 200 236,61	2 135 774,44	1 064 410,35	2 291 531,51	103 638 004,54		

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Grupa 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 20.163.187,97 (31 grudnia 2016 roku: 20.269.419,99 zł) 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)	2 217 100,00	2 217 100,00
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	14 577 313,70	14 035 100,09
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	1 339 757,89	1 619 933,45
4.	Środki transportu	1 416 455,59	1 606 617,03
5.	Inne środki trwałe	612 560,79	790 669,42
Razem		20 163 187,97	20 269 419,99

Grupa nie posiada niezamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i umów leasingu operacyjnego. Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli na dzień 31 grudnia 2017 oraz 31 grudnia 2016 roku. W 2017 roku Grupa nie ponosiła nakładów na ochronę środowiska.

Na rok następny nie są planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

3 ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
1.	Wartość brutto - stan na początek okresu	-	157 190,46
2.1.	- nabycie	336 687,12	150 000,00
2.2.	- wytworzenie we własnym zakresie	-	-
2.3.	- odsetki od zobowiązań finansowych	-	-
2.4.	- skapitalizowane różnice kursowe	-	-
2.5.	- inne	-	-
2.6.	- nabycie spółki zależnej	-	-
2.7.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-
3.1.	- przyjęcie do użytkowania (przeniesienie do ewidencji środków trwałych)	-	307 190,46
3.2.	- sprzedaż	-	-
3.3.	- spisanie zadań inwestycyjnych zaniechanych	-	-
3.4.	- inne	-	-
3.5.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-
3.6.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-
4.	Wartość brutto - stan na koniec okresu	336 687,12	464 380,92
5.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości - stan na początek okresu	-	-
6.1.	- odpisy aktualiz. z tyt. utraty wartości ujęte w okresie w rachunku zysków i strat	-	-
6.2.	- inne	-	-
6.3.	- nabycie spółki zależnej	-	-
6.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-
7.	Wartość netto - stan na początek okresu	0,00	0,00
7.1.	- kwota odwrócenia odpisów aktualiz. z tyt. utraty wartości ujęta w okresie w rachunku zysków i strat	-	-
7.2.	- sprzedaż	-	-
7.3.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-
7.4.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-
8.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości - stan na koniec okresu	0,00	0,00
9.	Wartość netto - stan na koniec okresu	336 687,12	464 380,92

[Podpis]

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

4 INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM									
Lp	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa finansowe			Inne inwestycje długoterminowe	Razem	
				w jednostkach powiązanych	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	w pozostałych jednostkach			
1.	Wartość bilansowa na początek okresu	78 929 636,96	-	-	17 666 765,76	1 860 092,17	-	98 456 494,89	
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	10 208,00	-	-	-	30 000,00	-	18 355 182,01	
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	17 637 076,60	-	-	-	-	-	40 208,00	
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	-	-	17 637 076,60	
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat (wycena w walucie i inne)	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	-	-	10 360,00	409,08	-	10 769,08	
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.7.	- inne	-	-	-	-	-	-	283 578,33	
2.8.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	483 550,00	-	-	483 550,00	
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.	Jednostek zagranicznych	361 260,00	0,00	0,00	800 000,00	4 090,92	0,00	1 165 760,00	
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	1 165 760,00	
3.2.	- wykup / spłata pożyczki	-	-	-	-	4 090,92	-	4 090,92	
3.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat (wycena w walucie i inne)	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki	-	-	-	-	409,08	-	409,08	
3.6.	- odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.7.	- umorzenie ujęte w okresie (dotyczy nieruchomości oraz WNIP)	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.8.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.9.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.10.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	-	0,00	
4.	Przenieszenia wewnętrzne	(3 754 960,20)	-	1 598 159,12	(114 662,59)	(1 350 968,56)	(237 283,77)	(3 859 728,00)	
5.	Wartość bilansowa na koniec okresu	92 560 751,54	0,00	1 598 159,12	17 246 913,17	535 032,69	46 284,56	111 785 140,50	

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM									
Lp	Wyszczególnienie	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa finansowe			Inne inwestycje długoterminowe	Razem	
				w jednostkach powiązanych	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	w pozostałych jednostkach			
1.	Wartość bilansowa na początek okresu	74 087 603,72	-	-	15 602 408,74	1 603 103,12	-	91 293 115,58	
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	10 530 335,57	-	-	7 027 449,12	256 989,05	-	18 204 001,49	
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat (wycena w walucie i inne)	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	-	-	1 389 227,74	-	-	1 389 227,74	
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.7.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.8.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	-	0,00	
	Wartość bilansowa na koniec okresu	6 254 522,53	0,00	0,00	6 350 319,84	0,00	0,00	12 604 842,37	
3.1.	- sprzedaż	6 254 522,53	-	-	-	-	-	12 604 842,37	
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 (wycena w walucie i inne)	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.5.	- spłata odsetek od pożyczki	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.7.	- umorzenie ujęte w okresie (dotyczy nieruchomości oraz WNIP)	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.8.	- inne	-	-	-	-	-	-	0,00	
3.9.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	2 000,00	-	-	2 000,00	
3.10.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	-	-	0,00	
4.	Przemieszczenia wewnętrzne	566 220,20	-	-	-	-	-	566 220,20	
5.	Wartość bilansowa na koniec okresu	18 829 634,00	0,00	0,00	17 446 784,78	1 880 002,17	0,00	38 156 420,95	

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM						
Lp	Wyszczególnienie	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	-	-	-	1 860 092,17	1 860 092,17
	Zmniejszenia (dodatki):	13 272,54	0,00	30 409,98	0,00	43 681,62
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	13 272,54	-	30 000,00	-	43 272,54
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	0,00
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	0,00
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	0,00
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	-	409,08	-	409,08
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	0,00
2.7.	- inne	-	-	-	-	0,00
2.8.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	0,00
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
	Zwiększenia (zmniejszenia):	0,00	0,00	4 090,92	0,00	4 090,92
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	0,00
3.2.	- wykup / spłata pożyczki	-	-	4 090,92	-	4 090,92
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	-	-	409,08	-	409,08
3.6.	- odpisy aktualizujące z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	0,00
3.7.	- inne	-	-	-	-	0,00
3.8.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	0,00
3.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
4.	Przemieszczenia wewnętrzne / przekwalifikowanie	-	-	-	(1 364 241,10)	(1 364 241,10)
	Wartość na koniec okresu	13 272,54	0,00	29 909,02	495 851,07	535 032,63

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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

Lp	Wyszczególnienie	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	-	-	-	1 603 103,12	1 603 103,12
2.	Zwiększenia (brak)	0,00	0,00	0,00	495 851,07	495 851,07
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	-	-	-	-	0,00
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	0,00
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	0,00
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	0,00
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	-	-	-	0,00
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	0,00
2.7.	- inne	-	-	-	495 851,07	495 851,07
2.8.	- nabycie spółki zależnej	-	-	-	-	0,00
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
3.	Ujemne zmiany (brak)	0,00	0,00	0,00	1 603 103,12	1 603 103,12
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	0,00
3.2.	- wykup / spłata pożyczki	-	-	-	1 603 103,12	1 603 103,12
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	-	-	-	-	0,00
3.8.	- sprzedaż spółki zależnej	-	-	-	-	0,00
3.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
4.	Przemieszczenia wewnętrzne / przekwalifikowanie	-	-	-	1 364 241,10	1 364 241,10
		0,00	0,00	0,00	1 868 092,17	1 868 092,17

Handwritten signature

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH, W KTÓRYCH JEDNOSTKA POSIADA ZAANGAŻOWANIE W KAPITALE W BIEŻĄCYM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Lp	Wyszczególnienie	Udziały lub akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu	16 163 250,97	-	189 383,23	-	16 352 634,20
	Zmiany w okresie	787 303,21	0,00	10 360,00	0,00	777 713,21
2.1.	- nabycie / udzielenie pożyczki	-	-	-	-	0,00
2.2.	- aport, nieodpłatne otrzymanie	-	-	-	-	0,00
2.3.	- aktualizacja wartości ujęta w kapitale z aktualizacji	-	-	-	-	0,00
2.4.	- wycena ujęta w rachunku zysków i strat	283 803,21	-	-	-	283 803,21
2.5.	- odsetki naliczone wg efektywnej stopy procentowej	-	-	10 360,00	-	10 360,00
2.6.	- kwota odwrócenia odpisów aktualizujących z tyt. utraty wartości	-	-	-	-	0,00
2.7.	- inne	-	-	-	-	0,00
2.8.	- nabycie spółki zależnej	483 550,00	-	-	-	483 550,00
2.9.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	-	0,00
	Zmiany w okresie	880 108,64	0,00	0,00	0,00	880 108,64
3.1.	- sprzedaż	800 000,00	-	-	-	800 000,00
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	80 108,64	-	-	-	80 108,64
3.7.	- inne	-	-	-	-	0,00
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
	Wartość na koniec okresu	16 943 359,17	0,00	199 743,23	0,00	16 250 238,77

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

5 AKTYWA FINANSOWE

5.1. Aktywa finansowe według kategorii instrumentów finansowych

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	225 652,31	495 851,07	0,00	0,00	18 657 701,60	19 379 204,98	
1.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	0,00	
1.2.	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	199 743,23	0,00	0,00	0,00	17 046 269,94	17 246 013,17	
	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	17 046 269,94	
	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- udzielone pożyczki	-	199 743,23	-	-	-	-	199 743,23	
1.3.	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	0,00	
	w pozostałych jednostkach	0,00	25 909,08	495 851,07	0,00	0,00	1 611 431,66	2 133 191,81	
	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	1 611 431,66	
	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- udzielone pożyczki	-	25 909,08	-	-	-	-	25 909,08	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	495 851,07	
2.	Aktywa finansowe krótkoterminowe (bez środków pieniężnych)	0,00	1 430 064,87	4 324 950,34	0,00	0,00	0,00	5 755 045,21	
2.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- inne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- udzielone pożyczki	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.2.	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	678 974,24	116 006,72	0,00	0,00	0,00	794 880,96	
	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- inne papiery wartościowe	-	-	116 006,72	-	-	-	116 006,72	
	- udzielone pożyczki	-	678 974,24	-	-	-	-	678 974,24	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-	-	-	0,00	
2.3.	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	751 120,63	4 208 943,62	0,00	0,00	0,00	4 960 064,25	
	w pozostałych jednostkach	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- udziały lub akcje	-	-	-	-	-	-	0,00	
	- inne papiery wartościowe	-	-	2 051 056,39	-	-	-	2 051 056,39	
	- udzielone pożyczki	-	751 120,63	-	-	-	-	751 120,63	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	2 157 887,23	-	-	-	2 157 887,23	
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	1 655 747,18	4 820 801,41	0,00	0,00	18 657 701,60	25 134 250,19	

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW FINANSOWYCH, KTÓRYCH NIE WYCENIA SIĘ W WARTOŚCI GODZIWEJ				
Lp	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Nadwyżka wartości bilansowej nad godziwą
1.	Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	1 655 747,18	1 655 747,18	0,00
1.1.	- pożyczki	1 655 747,18	1 655 747,18	0,00
1.2.	- dłużne papiery wartościowe	-	-	0,00
1.3.	- inne aktywa	-	-	0,00
2.	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	4 820 801,41	4 820 801,41	0,00
2.1.	- pożyczki	-	-	0,00
2.2.	- dłużne papiery wartościowe	-	-	0,00
2.3.	- inne aktywa	4 820 801,41	4 820 801,41	0,00
	Razem	6 476 548,59	6 476 548,59	0,00

W opinii Grupy nie występują istotne różnice między wartością bilansową a godziwą aktywów finansowych
Ryzyko stopy procentowej

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	
		0,00	0,00	0,00	199 743,23	225 652,31
1.1.	- w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	0,00
	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	199 743,23	199 743,23
1.2.		-	25 909,08	-	-	25 909,08
1.3.	- w pozostałych jednostkach	-	-	-	-	-
2.	pożyczki udzielone jednostkom zależnym	1 430 084,82	0,00	0,00	0,00	1 430 084,82
2.1.	- w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	0,00
	- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	678 974,24	-	-	-	678 974,24
2.2.		751 120,63	-	-	-	751 120,63
2.3.	- w pozostałych jednostkach	-	-	-	-	-
	Razem	1 430 084,82	25 909,08	0,00	199 743,23	1 655 747,18

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ - POŻYCZKI UDZIELONE WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY									
Lp	Wyszczególnienie	Oprocentowanie		Termin spłaty	Kwota nominalna wg umowy	Wartość bilansowa, w tym:		część krótkoterm.	
		nominalne	efektywne				dlugoterm.		
1.	Włodarska Paulina	0,06		31.03.2018	71 020,00	72 467,64		72 467,64	
2.	Koberstein Beata	0,06		31.03.2018	71 350,00	72 804,37		72 804,37	
3.	Tomelka Justyna	0,06		31.03.2018	70 280,00	71 712,56		71 712,56	
4.	Cegielski Paweł	0,06		31.03.2018	70 800,00	72 039,08		72 039,08	
5.	Sobkowiak Maciej	0,06		31.03.2018	75 470,00	76 847,07		76 847,07	
6.	Suchojad-Stefaniak Katarzyna	0,06		13.05.2019	30 000,00	25 909,08	25 909,08		
7.	Dagmara Nickel	11,00		31.12.2018	290 300,00	385 249,91		385 249,91	
8.	POZLAB Sp. z o.o.	0,07		31.01.2023	148 000,00	199 743,23	199 743,23		
9.	POZLAB Sp. z o.o.	0,08		31.12.2017	200 000,00	263 888,49		263 888,49	
10.	Centrum Biotechnologii i Badań Mikrobiologicznych Sp. z o.o.	0,08		31.12.2017	320 000,00	415 105,75		415 105,75	
Razem					1 655 747,18	225 062,11		1 430 685,07	

5.2. Inwestycje wyceniane metodą praw własności

41

6 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW. KOSZTY FINANSOWANIA 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	67 332 359,88	-	67 332 359,88	20 137 144,14		20 137 144,14
3.	Produkty gotowe	9 222 523,03	-	9 222 523,03	27 959 030,02		27 959 030,02
4.	Towary	24 182 124,60	-	24 182 124,60	18 743 311,62		18 743 311,62
5.	Zaliczki na dostawy	1 075 000,00	-	1 075 000,00			0,00
Razem		101 812 007,51	0,00	101 812 007,51	66 839 485,78	0,00	66 839 485,78

7 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Należności od jednostek powiązanych	711 221,56	0,00	711 221,56	0,00	0,00	0,00
1.1.	- z tytułu dostaw i usług	-	-	0,00			0,00
1.2.	- inne	711 221,56	-	711 221,56			0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada udziały	41 547,77	0,00	41 547,77	4 032 171,83	0,00	4 032 171,83
2.1.	- z tytułu dostaw i usług	41 547,77	-	41 547,77	3 220 083,94		3 220 083,94
2.2.	- inne	-	-	0,00	812 087,89		812 087,89
3.	Należności od pozostałych jednostek	14 710 784,01	0,00	14 710 784,01	11 199 126,39	0,00	11 199 126,39
3.1.	- z tytułu dostaw i usług	5 496 612,51	-	5 496 612,51	2 050 960,93		2 050 960,93
3.2.	- z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpiec. społ. i zdrow.	8 436 491,52	-	8 436 491,52	4 253 172,63		4 253 172,63
3.3.	- inne	385 112,68	-	385 112,68	4 782 861,50		4 782 861,50
3.4.	- dochodzone na drodze sądowej	392 567,30	-	392 567,30	112 131,33		112 131,33
Razem		15 463 553,34	0,00	15 463 553,34	15 231 298,22	0,00	15 231 298,22

WYSOKOŚĆ ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG W PRZEKROJU PRZEDZIAŁÓW PRZETERMINOWANIA WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY							
Lp	Wyszczególnienie	na koniec okresu			na początek okresu		
		Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa należności
1.	Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane	4 415 815,92	0,00	4 415 815,92	4 415 815,92	0,00	4 415 815,92
1.1.	- do 1 miesiąca	941 577,84	-	941 577,84	1 164 353,00		1 164 353,00
1.2.	- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	667 721,01	-	667 721,01	839 022,70		839 022,70
1.3.	- powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	655 166,51	-	655 166,51	1 153 488,40		1 153 488,40
1.4.	- powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	1 515 757,38	-	1 515 757,38	1 115 842,81		1 115 842,81
1.5.	- powyżej 12 miesięcy	1 200 685,26	-	1 200 685,26	142 609,01		142 609,01
2.	Należności z tytułu dostaw i usług bieżące	557 252,28	0,00	557 252,28	855 728,95	0,00	855 728,95
Razem		5 338 140,28	0,00	5 338 140,28	5 271 044,87	0,00	5 271 044,87

[Podpis]

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	1 485 854,04		391 657,22	
2.	część odsetkowa zakupu ST (leasing)	1 195 770,08	183 127,06	53 673,01	47 774,88
3.	koszty obsługi obligacji		39 722,26	39 722,37	48 833,20
4.	koszty projektu TESLAB				9 074,11
5.	Rozliczenia międzyokresowe leasing			1 065 370,34	83 967,58
6.	Rozliczenie kosztów dotyczących innego okresu		111 239,87		231 004,30
7.	Zaliczki na poczet usług		295 738,96		477 408,43
8.	Ubezpieczenia		119 240,96		67 959,82
9.	dyskonto weksli własnych		38 596,49	472 383,46	187 667,17
10.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe		219 307,39	81 301,39	184 266,92
Razem		2 681 624,12	1 006 392,98	2 104 107,78	1 337 956,41

SPECYFIKACJA INNYCH ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH BIERNYCH					
Lp	Wyszczególnienie	na dzień			
		31.12.2017		31.12.2016	
		długoterminowe	krótkoterminowe	długoterminowe	krótkoterminowe
1.	- przychody przyszłych okresów leasing	933 771,89	192 324,48	1 126 096,37	192 324,48
2.	- koszty roku dotyczące innego okresu		2 268 645,40		1 054 234,30
3.	zaliczki		4 165 595,55		3 938 438,15
4.	dotacje	28 544 890,47	1 023 500,44	29 568 390,91	1 059 386,05
5.	rezerwa na niewykorzystany urlop i badanie bilansu				21 389,04
6.	- wpłaty klientów na poczet sprzedaży lokali	998 632,13	15 202 047,08	2 850 284,12	5 709 289,36
7.	Pozostałe przychody przyszłych okresów				315 357,44
8.	- dyskonto weksli	857 100,50			195 409,47
Razem		31 334 394,99	22 852 112,95	33 544 771,40	12 485 829,25

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	zwykłe	10 265	5 132 500,00	01.07.2014
2.	Nickel Marian	zwykłe	24 457	12 228 500,00	01.07.2014
3.	Przedsiębiorstwo Techniczno - Budowlane Nickel Sp.z o.o.	zwykłe	657	328 500,00	01.07.2014
4.	Grupa Nickel Sp.z o.o.	zwykłe	6 828	3 414 000,00	01.07.2014
Razem			42 207	21 103 500,00	

STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY					
Lp	Akcjonariusz / udziałowiec	Liczba akcji / udziałów	% kapitału podstawowego	Liczba głosów	% ogólnej liczby głosów
1.	Nickel Dagmara	10 265	24,32%	10265,00	24,32%
2.	Nickel Marian	24 457	57,94%	24457,00	57,94%
3.	Przedsiębiorstwo Techniczno - Budowlane Nickel Sp.z o.o.	657	1,56%	657,00	1,56%
4.	Grupa Nickel Sp.z o.o.	6 828	16,18%	6828,00	16,18%
	Razem	42 207	100,00%	42 207	100,00%

10 KAPITAŁ Z AKTUALIZACJI WYCENY

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym dane zagadnienie nie wystąpiło.

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	-	-	-	86 770,64	-	86 770,64
2.	Zwiększenie stanu rezerw (wzrost)	0,00	0,00	0,00	63 355,26	0,00	63 355,26
2.1.	- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-	63 355,26	-	63 355,26
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 (obniżka)	0,00	0,00	0,00	75 381,60	0,00	75 381,60
3.1.	- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-	75 381,60	-	75 381,60
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	74 744,30	0,00	74 744,30
4.1.	- długoterminowa	-	-	-	-	-	0,00
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	74 744,30	0,00	74 744,30

[Podpis]

44

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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	-	-	-	85 115,85	-	85 115,85
2.	zmniejszenie stanu rezerw (brak)	0,00	0,00	0,00	75 381,60	0,00	75 381,60
2.1.	- rezerwy utworzone w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-	75 381,60	-	75 381,60
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 (brak)	0,00	0,00	0,00	73 726,81	0,00	73 726,81
3.1.	- rezerwy rozwiązane w okresie ujęte w rachunku zysków i strat	-	-	-	73 726,81	-	73 726,81
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	86 770,64	0,00	86 770,64
4.1.	- długoterminowa	-	-	-	-	-	0,00
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	86 770,64	0,00	86 770,64

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	restrukturyzację	inne	
1.	Stan rezerw na początek okresu	-	-	-	-	46 000,00	46 000,00
2.	zmniejszenie stanu rezerw (brak)	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 (brak)	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	46 000,00	46 000,00
4.1.	- długoterminowa	-	-	-	-	-	0,00
4.2.	- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00	46 000,00	46 000,00

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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	100 899 638,65	100 899 638,65
1.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	- kredyty i pożyczki	-	-	-	0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	0,00
	- inne zobowiązania finansowe	-	-	-	0,00
	- zobowiązania 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.	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	100 899 638,65	100 899 638,65
	- kredyty i pożyczki	-	-	87 873 794,03	87 873 794,03
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	426 411,70	426 411,70
	- inne zobowiązania finansowe	-	-	12 599 432,92	12 599 432,92
	- zobowiązania wekslowe	-	-	-	0,00
2.	Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	24 441 326,44	24 441 326,44
2.1.	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1 000,00	1 000,00
	- kredyty i pożyczki	-	-	-	0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	0,00
	- inne zobowiązania finansowe	-	-	1 000,00	1 000,00
	- zobowiązania wekslowe	-	-	-	0,00
2.2.	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	660 941,84	660 941,84
	- kredyty i pożyczki	-	-	-	0,00
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	0,00
	- inne zobowiązania finansowe	-	-	-	0,00
	- zobowiązania wekslowe	-	-	660 941,84	660 941,84
2.3.	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	23 779 384,80	23 779 384,80
	- kredyty i pożyczki	-	-	3 400 587,92	3 400 587,92
	- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	15 000 000,00	15 000 000,00
	- inne zobowiązania finansowe	-	-	1 850 973,58	1 850 973,58
	- zobowiązania wekslowe	-	-	3 527 823,30	3 527 823,30
3.	Zobowiązania finansowe ogółem, w tym:	0,00	0,00	125 340 965,09	125 340 965,09
3.1.	wycenione w wartości godziwej	0,00	0,00	X	0,00
3.2.	wycenione w skorygowanej cenie nabycia	0,00	0,00	125 340 965,09	125 340 965,09
3.3.	wycenione w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00

[Podpis]

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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	-	-	99 002 483,51	99 002 483,51
	Zmniejszenia (wzrosty)	0,00	0,00	59 521 928,48	59 521 928,48
2.1.	- zaciągnięcie	-	-	89 996 960,79	89 996 960,79
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	-	-	6 252 854,73	6 252 854,73
2.5.	- zmiana kategorii zobowiązania	X	-	-	0,00
2.6.	- inne zmiany	-	-	3 044 135,75	3 044 135,75
2.7.	- nabycie spółki zależnej	-	-	227 977,22	227 977,22
2.8.	- różnice kursowe z przeliczenia sprawozdania finansowego jednostek zagranicznych	-	-	-	0,00
	Zmniejszenia (wzrosty)	0,00	0,00	73 183 446,91	73 183 446,91
3.1.	- zbycie / spłata	-	-	73 183 446,91	73 183 446,91
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
	Zmniejszenia (wzrosty)	0,00	0,00	123 340 995,09	123 340 995,09
	Zobowiązania finansowe na koniec okresu	0,00	0,00	123 340 995,09	123 340 995,09

WARTOŚĆ GODZIWA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH, KTÓRYCH NIE WYCENIA SIĘ W WARTOŚCI GODZIWEJ				
Lp	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Nadwyżka wartości bilansowej nad godziwą
	Pozostałe zobowiązania finansowe (tytuł)	123 340 995,09	100 104 836,32	14 666 123,57
1.1.	- kredyty i pożyczki	90 298 641,62	75 632 518,05	14 666 123,57
1.2.	- wyemitowane instrumenty dłużne	15 426 411,70	32 598 567,89	0,00
1.3.	- inne zobowiązania	19 615 911,77	41 872 950,38	0,00
	Razem	125 340 965,09	109 104 036,32	14 666 123,57

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY WG STANU NA KONIEC OKRESU						
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	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.	- kredyty i pożyczki	-	-	-	-	0,00
1.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	0,00
1.3.	- inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	0,00
1.4.	- zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	0,00
1.5.	- inne	-	-	-	-	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	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	-	-	-	-	0,00
2.5.	- inne	-	-	-	-	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	54 405 428,78	6 322 553,25	41 809 338,90	102 537 320,62
3.1.	- kredyty i pożyczki	-	48 547 076,51	3 362 001,31	35 964 716,21	87 873 794,03
3.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	426 411,70	-	-	426 411,70
3.3.	- inne zobowiązania finansowe	-	3 794 258,60	2 960 551,94	5 844 622,38	12 599 432,92
3.4.	- zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-
3.5.	- inne	-	1 637 681,97	-	-	1 637 681,97
	Razem	0,00	54 405 428,78	6 322 553,25	41 809 338,90	102 537 320,62

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY WG STANU NA KONIEC POPRZEDNIEGO OKRESU						
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	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.	- kredyty i pożyczki	-	-	-	-	0,00
1.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	0,00
1.3.	- inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	0,00
1.4.	- zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	0,00
1.5.	- inne	-	-	-	-	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	213 607,87	0,00	0,00	213 607,87
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	-	213 607,87	-	-	213 607,87
2.5.	- inne	-	-	-	-	0,00
3.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	33 201 573,36	1 019 514,00	41 089 209,03	89 429 764,61
3.1.	- kredyty i pożyczki	-	15 996 073,31	1 019 514,00	41 089 209,03	58 104 796,34
3.2.	- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	15 000 000,00	-	-	15 000 000,00
3.3.	- inne zobowiązania finansowe	-	4 971 020,59	1 923 413,85	6 522 563,64	13 416 998,08
3.4.	- zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-
3.5.	- inne	-	2 234 861,68	600 506,66	72 601,85	2 907 970,19
	Razem	0,00	33 415 583,45	1 543 434,51	47 684 374,52	89 643 372,48

Handwritten signature

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ - KREDYTY I POŻYCZKI WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY									
Lp	Wyszczególnienie	Oprocentowanie		Termin spłaty	Kwota nominalna wg umowy	Wartość bilansowa, w tym:		część długoterm.	część krótkoterm.
		nominalne	efektywne						
1.	umowa INWK/10/2016/41621- YTP	4,22	4,22	30-09-2031	19 400 000,00	19 437 733,06	18 093 733,06		1 044 000,00
2.	Umowa pożyczki PTB Nickel	8,00	8,00	31.12.2018	568 938,86	1 085 537,37			1 085 537,37
3.	Gelin Noble Bank	2,75% + wibor 3m	2,75% + wibor 3m	31.03.2019	44 000 000,00	35 940 363,92	35 940 363,92		
4.	kredyt um CRD 36614/11	wibor 3M + 2,95%	wibor 3M + 2,95%	30.11.2026	12 830 143,78	12 568 078,99	12 028 297,07		540 781,92
5.	umowa kredytowa	wibor 3M+2,95%	wibor 3M+2,95%	30.11.2026	12 453 063,62	12 453 063,62	11 917 273,46		535 790,16
6.	Umowa kredytowa Raffelsen	wibor 3M+3,30%,	wibor 3M+3,30%,	31.12.2019	22 579 000,00	5 932 451,09	5 932 451,09		
7.	Kredyt inwestycyjny BZ WBK	wibor 3M + 2,95%	wibor 3M + 2,95%	08.10.2019	13 486 064,00	9 961 675,43	3 961 675,43		
8.	Umowy pożyczki z Kudla Sp. z o.o.	6,00	6,00	31.08.2020	693 938,86	73 009,57			73 009,57
9.	Pożyczka od IVI sp. z o.o.	8,00	8,00	31.08.2018	235 464,42	121 468,00			121 468,90
					Razem	81 274 281,65	87 873 264,03		3 400 387,92

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 długoterm.	część krótkoterm.
		nominalne	efektywne						
1.	obligacje na okaziciela seria D	4,27+wibor3m		01.11.2018	10 000 000,00	10 000 000,00			10 000 000,00
2.	obligacje na okaziciela seria E	4,27+wibor3m		01.11.2018	5 000 000,00	5 000 000,00			5 000 000,00
3.	Centrum Biotechnologii i Badań Mikrobiologicznych Sp. z o.o.	6,00		31.12.2019	402 400,00	426 411,70	426 411,70		
					Razem	15 426 411,70	15 426 411,70		15 426 411,70

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WG STANU NA DZIEŃ BILANSOWY				
Lp	Wyszczególnienie		Wartość bilansowa, w tym:	
			część długoterm.	część krótkoterm.
1.	Umowa leasingowa 2015/F/751	192 060,31	148 174,87	43 885,44
2.	Umowa leasingowa 2015/F/752	157 078,38	119 859,80	37 218,58
3.	Umowa leasingowa 2015/F/754	172 034,36	131 272,07	40 762,29
4.	Umowa leasingowa 2015/F/782	88 596,08	67 603,16	20 992,92
5.	Umowa leasingowa 16/006608	40 235,53	30 676,47	9 559,06
6.	Umowa leasingowa 16/017082	52 528,93	41 380,99	11 147,94
7.	Umowa leasingowa 16/020756	15 484,80	12 672,36	2 812,44
8.	Umowa leasingowa Galerie Nickel Sp.k.	9 876 091,92	9 220 260,78	655 831,14
9.	Umowa leasingowa	1 217 122,89	951 832,67	265 290,22
10.	umowa leasingu nr 2010/01329/50001-008/F/04536	520 015,20	312 009,12	208 006,08
11.	umowa leasingu nr 2017/f/1884	891 424,23	801 532,71	89 891,52
12.	umowa leasingu nr 41608/01/2016	122 333,96	78 524,36	43 809,60
13.	umowa leasingu nr 41607/01/2016	119 722,07	75 656,91	44 065,16
14.	umowa leasingu nr 2016/O/3920	62 127,46	35 798,43	26 329,03
15.	umowa leasingu nr 2016/O/3919	62 127,46	35 798,43	26 329,03
16.	umowa leasingu nr 2016/O/3918	44 990,26	25 936,60	19 053,66
17.	umowa leasingu nr 2016/O/3917	52 727,07	30 396,75	22 330,32
18.	umowa leasingu nr 2016/O/3916	52 727,07	30 406,75	22 320,32
19.	umowa leasingu nr 2016/O/3915	31 318,18	18 054,59	13 263,59
20.	umowa leasingu nr 2016/O/3914	31 318,18	18 054,59	13 263,59
21.	umowa leasingu nr 2016/O/3913	26 919,89	15 519,06	11 400,83
22.	umowa leasingu nr 2016/O/3912	26 919,89	15 519,06	11 400,83
23.	umowa leasingu nr 2016/O/3911	26 919,89	15 519,06	11 400,83
24.	umowa leasingu nr 2016/O/4001	37 041,32	21 353,94	15 687,38
25.	umowa leasingu nr 2014/o/1410c	15 630,61	4 794,68	10 835,93
26.	umowa leasingu nr 2014/o/1406c	24 648,21	7 560,75	17 087,46
27.	umowa leasingu nr 2014/o/1411c	15 628,40	4 795,28	10 833,12
28.	umowa leasingu nr 2014/o/1409c	13 066,96	4 009,10	9 057,86
29.	umowa leasingu nr 2014/o/1407c	18 633,69	7 006,37	11 627,32
30.	umowa leasingu nr 2014/o/1408c	13 066,96	4 009,10	9 057,86
31.	umowa leasingu nr 2015/o/3027c	7 989,08		7 989,08
32.	umowa leasingu nr 2015/o/3026c	8 721,14		8 721,14
33.	umowa leasingu SGB PO5X895	76 978,94	76 978,94	
34.	umowa leasingu mLeasing PO3V129	188 857,96	140 496,27	58 361,69
35.	umowa leasingu 2016/o/3982	19 200,12	2 326,20	16 873,92
36.	umowa leasingu 2015/o/3375c	1 647,61	0,00	1 647,61
37.	umowa leasingu mLeasing 0996262017/po/288218	117 471,49	93 642,70	23 828,79
Razem		14 451 400,50	12 598 432,92	1 851 973,58

Handwritten signature

Handwritten signature 50

13 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Zasadą stosowaną przez Grupę jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

13.1. Ryzyko stopy procentowej.

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stop procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Na dzień 31 grudnia 2017 roku wszystkie umowy kredytowe oparte były o zmienne oprocentowanie. Oprocentowanie zadłużenia w umowach kredytowych zawieranych przez Grupę jest oparte na jedno-, trzy – lub sześciomiesięcznym WIBOR powiększonym o marżę banku, która jest każdorazowo negocjowana. Grupa gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej ekspozycji na ryzyko zmiany stopy procentowej. Niepewność co do przyszłego poziomu stóp procentowych, a w konsekwencji do wysokości przyszłych kosztów finansowych stanowi istotną przeszkodę w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych.

13.2. Ryzyko cen produktów i towarów.

Poziom przychodów z działalności deweloperskiej Grupy jest w istotnym stopniu powiązany z ogólną koniunkturą gospodarczą, ponieważ popyt na mieszkania i inne nieruchomości jest silnie skorelowany z poziomem dochodów gospodarstw domowych oraz popytem inwestycyjnym przedsiębiorstw. Ponadto zawile i skomplikowane regulacje polskiego systemu prawnego sprawiają, iż organy administracji budowlanej mogą wydać decyzje administracyjne, np. pozwolenie na budowę, niezgodnie z prawem, co z kolei może skutkować zaskarżeniem tych decyzji przez osoby trzecie mające w tym interes. Zaskarżenie takich decyzji może zaowocować wstrzymaniem procesu inwestycyjnego, co przekłada się bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji a tym samym wyniku finansowego inwestora. Inwestycje budowlane realizowane są z wykorzystaniem znacznej ilości materiałów budowlanych, których ceny uzależnione są od zmian cen podstawowych surowców. Implikuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców. Poczynienie błędnych założeń, co do konkretnych projektów polegające na niewłaściwej ocenie atrakcyjności lokalizacji, pożądanych powierzchni mieszkań, ich standardu, czy ceny, może doprowadzić do trudności w sprzedaży lokali nawet pomimo istniejącego dużego popytu na pierwotnym rynku nieruchomości, co może spowodować pogorszenie sytuacji finansowej spółki Nickel Development Sp. z o.o. oraz całej Grupy Kapitałowej.

Zarząd jednostki dominującej regularnie przeprowadza analizę, jak wyglądałby wpływ zmiany cen mieszkań, dla których nie podpisano umów przedwstępnych, na sytuację finansową Grupy.

Grupa zawiera transakcje głównie z firmami o dobrej zdolności kredytowej. Klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Istnieje ryzyko nieotrzymania kredytów hipotecznych przez klientów, którzy podpisali umowy przedwstępne na zakup mieszkań.

14 RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

15 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Na dzień bilansowy grupa nie posiada zobowiązań warunkowych

16 ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY

WYKAZ ZOBOWIĄZAŃ ZABEZPIECZONYCH NA MAJĄTKU GRUPY			
Lp	Tytuł zabezpieczonego zobowiązania	Kwota zabezpieczonego zobowiązania na dzień:	
		31.12.2017	31.12.2016
1.	Nickel Development - umowa leasingowa 2010/01329/50001-008/F/04536 z dnia 17-06-2010		
2.	hipoteka do kwoty 3.000.000,00 na rzecz Banku Milenium SA w Warszawie na prawie wieczystego użytkowania gruntu położnego w Złotnikach KW PO1P/00270971/4	3 000 000,00	23 400 000,00
3.	hipoteka na zabezpieczenie kapitału umowy kredytu inwestycyjnego- Nickel Projects		
4.	Poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § z tytułu wszelkich wierzytelności wynikających z Umowy Kredytowej	38 587 500,00	
5.	Poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § z tytułu wszelkich wierzytelności wynikających z transakcji będącymi terminowymi operacjami finansowymi.	3 859 500,00	
6.	Cesja wierzytelności z umowy ubezpieczenia Obiektu CB w zakresie ryzyka od ognia i innych zdarzeń losowych	-	
7.	cesja wierzytelności z istniejących oraz przyszłych umów najmu dotyczących najmu Obiektu CB	-	
8.	Zastaw rejestrowy na 100% udziałów spółki CB	38 587 500,00	
9.	Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym spółki celowej CB	38 587 500,00	
10.	Zastaw rejestrowy na rachunkach bankowych CB	38 587 500,00	
11.	Cesja wierzytelności przysługujących wspólnikom/udziałowcom CB oraz sponsorom Obiektu CB wraz z podporządkowaniem wszelkich wierzytelności.	-	
12.	Rezerwa Obsługi Długu w formie depozytu kaucyjnego w kwocie odpowiadającej wysokości trzymiesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej	350 000,00	350 000,00
13.	pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków w Banku.	-	
14.	Hipoteka umowna do kwoty 500.000 zł na rzecz SGB LEASING sp. z o.o. w Poznaniu w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań AMS (Umowa leasingu 2014/O/2363)	500 000,00	500 000,00
15.	Hipoteka umowna łączna na nieruchomości w uż.wiecz. YP, dz. nr 276/74, Złotniki, KW PO1P/00242610/1 (łącznie z Centrum Biotechnologii dz. nr 276/53, 276/54, 276/55, Złotniki, KW PO1P/00213696/5, dz. 276/45 KW PO1P/00286855/0)	42 447 000,00	42 447 000,00
16.	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 OKAZIATELA: -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 (PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCU SZTUK) O NUMERACH OD 000001 DO 50000 O WARTOŚCI NOMINALNEJ 100 (STO) ZŁOTYCH KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 5000000 (PIĘĆ MILIONÓW) ZŁOTYCH.	15 000 000,00	15 000 000,00
17.	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		
18.	Pełnomocnictwo do rachunków Nickel Projects Bis dla BZ WBK z tytułu umowy kredytowej KO1132/16		
19.	przelew wierzytelności pieniężnych Nickel Projects Bis z umów sprzedaży, umów ubezpieczenia, GW i projektowej na BZ WBK		

Handwritten signature and initials

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

20.	blokada środków na rachunkach sprzedaży, vat i obsługi odsetek Nickel Projects BIS na rzecz BZ WBK		
21.	umowna hipoteka do kwoty 20.229.096 zł (słownie: dwadzieścia milionów dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy dziewięćdziesiąt sześć złotych) na Nieruchomości, ustanowiona w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów, przy czym hipoteka ta może zabezpieczać również wierzytelności wynikające z Umowy Kredytowej w związku z udzieleniem Pierwotnych Kredytów		
22.	mający najwyższe pierwszeństwo zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 20.229.096 zł (słownie: dwadzieścia milionów dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy dziewięćdziesiąt sześć złotych) oraz zastawy finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, ustanowione w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielenia obu Kredytów wraz z pełnomocnictwem udzielonym na rzecz Banku do wykonywania praw z udziałów oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji z zastawionych udziałów w trybie art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, przy czym zastawy powyższe mogą zabezpieczać również wierzytelności wynikające z Umowy Kredytowej w związku z udzieleniem pierwotnie kredytów na jej podstawie		
23.	hipoteka na zabezpieczenie kapitału umowy kredytu inwestycyjnego Botaniczna 2 Etap	66 000 000,00	66 000 000,00
24.	weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z tytułu zawartej z Getin Noble Bank umowy kredytu KRI\15A0BKT		
25.	pełnomocnictwo do rachunków bankowych Nickel Projects		
26.	cesja polisy z ubezpieczenia budowy budynków a po jej ukończeniu od ognia i innych zdarzeń losowych Botaniczna 2		
27.	cesja wierzytelności z umów sprzedaży z nabywcami lokali Botaniczna 2		
28.	cesja wierzytelności z tytułu umowy z GW Botaniczna 2		
29.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie 777 Nickel Projects		
30.	zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach Nickel Projects należących do Nickel Development		
31.	poręczenie kredytu Nickel Projects w Getin Bank przez Nickel Development wraz z poddaniem się egzekucji w trybie 777		

17 INNE INFORMACJE DOTYCZĄCE KAPITAŁÓW

17.1. Kapitał mniejszości

KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI							
Lp	Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	Zwiększenie z tytułu przejęć rozliczonych w bieżącym okresie sprawozdawczym	Zyski (straty) mniejszości zysk (+) strata (-)	Transakcje pomiędzy mniejszością a JD (zmiana w strukturze własności)	Sprzedaż jednostki zależnej (-)	Inne zmiany
1.	AMS	(318 485,88)		(41 988,17)			
2.	Centrum Biotechnologii	191 518,65		202 473,74			
3.	Nickel Development sp.kom.	3 597 843,51		55 738,84			(38 723,50)
4.	Nickel Technology Park Poznań	5 642 676,79		145 935,61			
5.	W Zaczysu Stawów nr 1	(12 349,29)		(7 119,43)			
6.	IVI Commerce	33 069,87		(37 641,58)			
7.	Investment Vehicle	29 581,01	420 000,00	(54 539,00)			
8.	Younick Park			(3 144,42)			
9.	Crystal Park Sp.z o.o.		9 077 500,00	(5 247,21)			
10.	Crystal Park Apartamenty Sp.z o.o.		7 400,00				
11.	Kolo Brzezu Sp.z o.o. sp.k.		5 000,00	(207,81)			
Razem			9 509 900,00	254 260,57	0,00	0,00	(38 723,50)
							4 792,19
							18 598 261,72

KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM							
Lp	Wyszczególnienie	Stan na początek okresu	Zwiększenie z tytułu przejęć rozliczonych w bieżącym okresie sprawozdawczym	Zyski (straty) mniejszości zysk (+) strata (-)	Transakcje pomiędzy mniejszością a JD (zmiana w strukturze własności)	Sprzedaż jednostki zależnej (-)	Inne zmiany
1.	Applied Manufacturing Science sp. z o.o.	(180 301,38)		(138 184,50)			
2.	Centrum Biotechnologii	65 926,33		125 592,32			
3.	Nickel Development sp.kom.	3 437 000,61		38 723,50			122 119,40
4.	Nickel Technology Park Poznań	5 867 131,78		(224 454,99)			
5.	W Zaczysu Stawów nr 1	(5 789,22)		(6 580,07)			
6.	Advance Pharma Poland	(1 967,49)				1 967,49	
7.	IVI Commerce			33 069,87			
8.	Investment Vehicle		31 866,26	(2 285,25)			
Razem			31 866,26	(174 098,12)	0,00	1 967,49	122 119,40
							33 069,87
							20 581,01
							9 163 854,66

17.2. Umowy i programy motywacyjne

Nie dotyczy

18 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
	Przychody netto ze sprzedaży produktów (tys.)	39 212 817,20	99 185 484,52
1.1.	- wyroby	20 235 436,33	92 940 025,44
1.2.	- usługi	18 977 380,87	6 245 459,08
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (tys.)	0,00	4 646 045,42
2.1.	- towary	-	4 646 045,42
2.2.	- materiały	-	-
	Razem	39 212 817,20	103 831 529,94

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
	Przychody netto ze sprzedaży produktów (tys.)	39 212 817,20	99 185 484,52
1.1.	- kraj	38 326 525,53	98 728 786,45
1.2.	- eksport	886 291,67	456 698,07
2.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (tys.)	0,00	4 646 045,42
2.1.	- kraj	-	4 646 045,42
2.2.	- eksport	-	-
	Razem	39 212 817,20	103 831 529,94

19 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	3 985 201,81	4 282 329,83
2.	Zużycie materiałów i energii	6 124 011,34	1 065 129,29
3.	Usługi obce	34 289 477,21	40 932 816,45
4.	Podatki i opłaty	2 063 558,68	1 463 484,68
5.	Wynagrodzenia	1 735 570,27	1 529 845,31
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	308 647,01	299 475,18
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 330 101,60	1 157 202,40
8.	Koszty rodzajowe	49 836 567,92	50 730 283,14
9.	Zmiana stanu produktów	(25 285 112,38)	49 963 754,48
10.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	3 194 283,63	3 237 192,15
11.	Koszty sprzedaży (-)	-	-
12.	Koszty zarządu (-)	(1 606 661,03)	(19 857 026,37)
	Razem	28 139 078,14	84 874 203,40

20 PRZYCHODY I KOSZTY ZWIĄZANE Z UMOWAMI O BUDOWĘ

W okresach objętych sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie

21 POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY

21.1. Pozostała działalność operacyjna

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
	- przychody ze zbycia (+)	15 911,33	1 402 374,32
	- wartość netto zbytych aktywów (-)	-	(838 852,45)
	- dotacja inwestycyjna	1 208 995,67	1 294 083,95
	- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności	-	-
	- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość zapasów	-	-
	- rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość środków trwałych oraz środków trwałych w budowie	-	-
	- rozwiązanie rezerw na świadczenia pracownicze	15 985,17	6 694,11
	- rozwiązanie pozostałych rezerw	-	78 528,60
	- uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	143 546,24	171 219,48
	- nadwyżki inwentaryzacyjne	-	-
	- zobowiązania umorzone	-	-
	- darowizny otrzymane	-	-
	- refaktury	1 014 982,17	618 838,40
	- sprzedaż towarów	4 000,00	2 150,00
	- inne	562 194,94	267 696,03
		2 965 615,52	3 602 732,44

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
	- przychody ze zbycia (-)	-	-
	- wartość netto zbytych aktywów (+)	-	-
	- środki trwałe oraz środki trwałe w budowie	-	-
	- wartości niematerialne i prawne	-	-
	- zapasy	-	-
	- należności	-	-
	- inne aktywa	-	-
	- utworzenie rezerw na świadczenia pracownicze	3 958,83	(243,84)
	- utworzenie pozostałych rezerw	-	-
	- spisanie należności bezpośrednio w ciężar kosztów	-	4 561,95
	- spisanie zadań inwestycyjnych zaniechanych	-	-
	- koszty likwidacji, złomowania, napraw powypadkowych itp.	-	-
	- zapłacone kary, grzywny, odszkodowania	152 096,01	132 390,30
	- niedobory inwentaryzacyjne	-	-
	- przekazane darowizny	41 180,00	36 100,00
	- refaktury	1 014 670,20	843 236,89
	- pozostałe koszty NKUP	258 385,20	9 198,37
	- inne	136 370,79	413 645,11
		1 600 601,33	1 438 568,78

21.2. Działalność finansowa

PRZYCHODY FINANSOWE - ODSETKI

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		
	Wobec jednostek powiązanych	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
	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	51 960,00	0,00	0,00	51 960,00
	- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	-	-	-	-	-	0,00
	- pożyczki udzielone i należności własne	-	-	51 960,00	-	-	51 960,00
	- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-	-	0,00
	- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-	-	0,00
	- inne aktywa (niefinansowe)	-	-	-	-	-	0,00
	Wobec pozostałych jednostek	64 016,85	0,00	40 801,23	17 449,84	0,00	122 267,92
	- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	2 535,25	-	-	-	-	2 535,25
	- pożyczki udzielone i należności własne	5 063,12	-	40 801,23	17 449,84	-	63 314,19
	- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-	-	-	0,00
	- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	-	-	-	-	-	0,00
	- inne aktywa (niefinansowe)	56 418,48	-	-	-	-	56 418,48
	Razem	64 016,85	0,00	92 761,23	17 449,84	0,00	174 227,92

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 wekslowe	255 465,61	195 669,21
1.4.	Inne	11 034,01	146 779,79
	Razem inne przychody finansowe	266 499,62	342 449,00

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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	
	Wobec jednostek powiązanych	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
	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
	Wobec pozostałych jednostek	3 615 611,39	51 765,11	77 978,08	24 011,70	3 667 366,28
	- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	1 632 619,35	51 765,11	-	-	1 684 384,46
	- pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	98 271,86	-	-	24 011,70	122 283,56
	- długoterminowe zobowiązania finansowe	1 682 528,70	-	77 978,08	-	1 760 506,78
	- inne zobowiązania	100 191,48	-	-	-	100 191,48
	Razem	3 615 611,39	51 765,11	77 978,08	24 011,70	3 667 366,28

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	15 503,42	5 798,45
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 wekslowe	191 690,95	587 597,34
1.6.	pozostałe koszty finansowe	158 482,71	79 777,25
1.7.	Inne	289 599,77	185 757,45

[Signature]

58 *[Signature]*

21.3. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie

22 PRZYCHODY I KOSZTY O NADZWYCZANEJ WARTOŚCI LUB KTÓRE WYSTĄPIŁY INCYDENTALNIE

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie

23 PODATEK DOCHODOWY

23.1. Bieżący podatek dochodowy Grupy

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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	70 127 508,90	134 616 379,76
2.	Przychody nie podlegające opodatkowaniu i wolne od podatku (tytuły):	13 784 161,26	17 935 403,68
2.1.	wynik bilansowy ND spk	68 125,25	47 328,72
2.2.	- rozwiązane odpisy aktualizujące	-	-
2.3.	- rozwiązane rezerwy	15 985,17	85 222,71
2.4.	- odsetki od pożyczki udzielonej	4 408 842,33	6 794 903,95
2.5.	przychody z rozliczonej dotacji	-	-
2.6.	statystyczne dyskonto wekslowe	898 902,32	2 173 723,45
2.7.	otrzymane odszkodowania	16 508,82	767,23
2.8.	rozliczenie dotacji CUB, 1.4., 1.3.	2 653 703,26	819 599,40
2.9.	wynik bilansowy GNspk	238 543,08	292 659,72
2.10.	dywidendy wypłacone	5 483 551,03	7 721 198,50
3.	Przychody podatkowe nie będące przychodami bilansowymi (tytuły):	5 483 551,03	7 721 198,50
3.1.	zapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	-	5 477,80
3.2.	dyskonto wekslowe	244 109,13	1 457 874,29
3.3.	wynik podatkowy GNspk	243 792,55	338 083,31
3.4.	wynik podatkowy IVBA spk	60 277,56	-
3.5.	wynik podatkowy TR1spk	-	-
4.	Razem przychody podatkowe (1-2+3)	56 343 347,84	116 679 976,07
5.	Koszty i straty w ewidencji	67 540 105,71	126 981 800,69
6.	Koszty i straty wolne od opodatkowania i koszty uzyskania przychodów (tytuły):	2 595 977,82	2 436 650,79
6.1.	amortyzacja NKUP (leasing, dotacja)	1 492 494,47	1 412 990,83
6.2.	odsetki budżetowe	36 561,74	31 581,86
6.3.	odszkodowania, kary, grzywny	153 764,01	132 390,30
6.4.	darowizny	40 080,00	23 520,00
6.5.	pozostałe koszty operacyjne	42 677,91	29 369,49
6.6.	wynik bilansowy TR1	10 238,63	330 673,14
6.6.	wynik bilansowy IVBA spk	302 180,66	-
6.7.	wynik bilansowy Kołobrzegu spk	6 719,08	-
6.8.	wynik bilansowy NI11 spk	106 056,11	-
6.9.	odpis należności	260 502,91	1 640,67
6.10.	koszty NKUP dotacji 1.3.2.	144 702,30	474 484,50
7.	Koszty i straty podatkowe nie będące kosztami bilansowymi (tytuły):	6 653 104,17	8 364 640,69
7.1.	- niezapłacone wynagrodzenia	-	38 008,01
7.2.	- utworzone rezerwy	3 958,83	10 592,74
7.3.	- różnice kursowe	-	216,88
7.4.	odsetki od pożyczek niezapłacone	3 402 490,44	5 169 683,59
7.5.	dyskonto wekslowe	1 464 195,21	2 481 134,75
7.6.	niezapłacone odsetki od obligacji i kredytu	1 155 696,01	133 186,87
7.7.	- odsetki karne niezapłacone	921 514,09	1 547 264,53
7.8.	- odsetki karne od zobowiązań leasingowych	3 676,81	-
7.9.	wycena należności	1 632,78	4 655,96
7.10.	odsetki zapłacone od pożyczek cienka kapitalizacja	-	197,26
8.	Koszty podatkowe nie będące kosztami bilansowymi (tytuły):	3 953 327,07	3 403 645,72
8.1.	zapłacone odsetki od pożyczek otrzymanych	290 860,02	889 291,48
8.2.	zrealizowane dyskonto weksli	2 549 586,59	1 512 970,84
8.3.	wynik podatkowy NI11spk	31 755,05	-
8.4.	odsetki od kredytu, leasingu, obligacji	153 845,04	139 629,34
8.5.	wynik podatkowy NDspk	51 998,04	116 819,06
8.7.	- usługi obce leasingu	802 194,35	794 518,92
8.8.	wynik podatkowy spk	2 241,67	10 416,08
8.9.	- zapłacone wynagrodzenia	38 008,01	-
8.10.	- odpis należności	31 838,30	-
9.	Razem koszty podatkowe (5-6+7+8)	81 943 290,79	118 623 556,03
10.	Dochód i strata (4-9)	1 514 067,70	3 987 286,87
	Strata podatkowa spółek grupy	(6 716 533,91)	(4 129 830,43)
	Dochód do opodatkowania	1 514 067,70	3 987 286,87
11.	Dochody wolne od opodatkowania (kwoty wpisywać ze znakiem dodatnim)	0,00	-
12.	Odliczenia od dochodu (kwoty wpisywać ze znakiem dodatnim)	1 260 528,76	2 233 185,00
12.1.	- straty podatkowe z lat ubiegłych	1 260 528,76	2 233 185,00
13.	Podatek opodatkowania (10-11-12)	253 538,94	1 754 201,87
14.	Podatek dochodowy wg stawki	48 172,00	333 298,00
15.	Odliczenia od podatku	0,00	-
	Podatek należny (14-15)	48 172,00	333 298,00

Jan
60 B

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

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 uwzględniła 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.

23.2. Odroczony podatek dochodowy Grupy

AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO									
Lp	Tytuły różnic przejściowych - różnica pomiędzy podatkową a bilansową 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	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	18 591,71	-	-	-	-
3.	pożyczek udzielonych (odpisy aktualizujące, różnice kursowe, wycena w skorygowanej cenie nabycia)	78 872,58	134 978,06	56 105,48	-30 288,09	-	-	-	-
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.	pozostałych rezerw	9 909,98	8 740,00	(1 169,98)	-380,00	-	-	-	-
10.	kredytów i pożyczek otrzymanych (wycena w skorygowanej cenie nabycia, różnice kursowe)	0,00	628 601,12	628 601,12	49 035,19	-	-	-	-
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	674 492,14	72 741,08	(601 751,08)	524 655,25	-	-	-	-
15.	odsetki od obligacji	0,00	15 466,00	15 466,00	-4 256,00	-	-	-	-
20.	Pozostałe różnice przejściowe	-	-	-	-214 229,78	-	-	-	-

Grupa Kapitałowa Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

REZERWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZCZONEGO					
Lp	Tytuły różnic przejściowych - różnica pomiędzy podatkową a bilansową wartością:	stan rezerwy w bilansie na dzień		zmiana rezerwy ujęta w korespondencji z wynikiem finansowym za okres	
		31.12.2017	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 (bez leasingu)	57 237,05	53 682,28	3 554,77	32 712,05
3.	środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych w leasingu finansowym	405 129,92	130 213,07	274 916,85	130 213,07
4.	pożyczek udzielonych (różnice kursowe, skorygowana cena nabycia)	-	-	-	-
5.	aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej	-	-	-	-
6.	nałeżności handlowych i innych (różnice kursowe)	-	-	-	-
7.	nałeżności (przychody zarachowane statystycznie)	-	-	-	-
8.	kredytów i pożyczek otrzymanych (wycena w skorygowanej cenie nabycia, różnice kursowe)	-	-	-	-
9.	zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej (przecena do wartości godziwej)	-	-	-	-
10.	zobowiązań handlowych i innych (różnice kursowe)	237 753,58	102 567,33	141 235,53	-607 368,01
15.	dyskonto wekslowe	-	-	-	15 992,64
15.	Pozostałe różnice przejściowe	-	-	-	-

Opisanie podatków dochodowych wyliczane w rachunku zysków i strat - część odroczone	515 550,40	(85 321,97)
---	------------	-------------

[Signature]

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Zarząd Spółki dominującej ocenił, że realizacja nadwyżki aktywa nad rezerwą z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest realna i oszacowany składnik aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego został ujęty w bilansie.

24 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie.

25 INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO 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	50 000,00	50 000,00
2.	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	18 726 705,39	13 861 693,73
3.	Inne środki pieniężne	-	350 000,00
4.	Inne aktywa pieniężne	361 949,00	
5.	Razem środki pieniężne wykazane w bilansie	19 138 654,39	14 261 693,73
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	19 138 654,39	14 261 693,73

26 KURSY WALUTOWE

KURSY WALUTOWE PRZYJĘTE DO WYCENY POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH		
Lp	Wyszczególnienie	na dzień
		31.12.2017
1.	EUR / PLN	4,1709

27 PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE W GRUPIE

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	20,00	20
2.	Pracownicy fizyczni	-	
3.	Razem	20	20

28 WYNAGRODZENIA WYPŁACONE LUB NALEŻNE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH, ADMINISTRUJĄCYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ORAZ 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 JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ PRZYZNANE PRZEZ JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ I JEDNOSTKI ZALEŻNE			
Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01 do 31.12.2017	od 01.01 do 31.12.2016
1.	Zarząd	108 000,00	48 000,00
2.	Rada Nadzorcza	-	
3.	Razem	108 000,00	48 000,00

29 POŻYCZKI I PODOBNE ŚWIADCZENIA UDZIELONE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH, ADMINISTRUJĄCYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

W poprzednich okresach sprawozdawczych Grupa udzieliła Prezes Zarządu, p. Dagmarze Nickel pożyczkę, której wartość na dzień bilansowy wynosi 385.249,91 zł (oprocentowanie 11%).

30 WYNAGRODZENIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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	71 800,00	65 200,00
		71 800,00	65 200,00

31 UMOWY ZAWARTE PRZEZ GRUPĘ NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE

W okresach objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie

32 TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Z punktu widzenia Grupy Kapitałowej nie wystąpiły takie transakcje w okresie sprawozdawczym.

33 TRANSAKcje NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Wszystkie transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych

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

4 maja 2014r. zostało zarejestrowane w KRS połączenie Spółki Dominującej Nickel Development Sp. z o.o. oraz spółki zależnej Nickel Estate Sp. z o.o. metodą łączenia udziałów. Połączenie przeprowadzone zostało dla spółek należących do Grupy Kapitałowej i podlegających konsolidacji, zatem nie ma ono wpływu na wygląd skonsolidowanego sprawozdania.

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

Nie wystąpiło dane zagadnienie.

36 NIEPEWNOŚĆ CO DO MOŻLIWOŚCI KONTYNUOWANIA DZIAŁALNOŚCI

Na dzień 31.12.2017r. spółki Nickel Projects Sp.z o.o., Nickel Invest nr 3 sp z o.o., Nickel Invest nr 5 sp z o.o., Nickel Invest nr 8 sp z o.o., Nickel Invest nr 11 sp z o.o., Nickel Invest nr 9 sp z o.o., Nickel Invest nr 10 sp z o.o., Nickel Projects Bis sp z o.o., są spółkami projektowymi w fazie trwania projektu celowego . W/w spółki za rok obrotowy wykazały stratę przewyższającą sumę kapitału zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego.

Zgromadzenia wspólników powyższych spółek znają sytuację finansową i są gotowi do podjęcia uchwał o ich dalszej kontynuacji działalności.

37 PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ZA ROK OBROTOWY

Nie wystąpiło dane zagadnienie.

38 INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

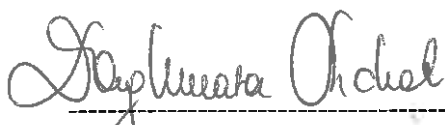
Nie wystąpiło dane zagadnienie.

39 POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

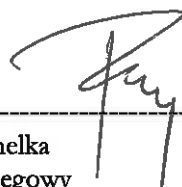
W Grupie Kapitałowej w trakcie roku obrotowego doszło do połączenia spółek podlegających konsolidacji. Nickel Development Sp.z o.o. połączyła się z Nickel Estate sp. z o.o. Zmiana została wpisana w Krajowy Rejestr Sądowy pod datą 04.05.2017r. Łączenie nastąpiło metodą łączenia udziałów. Rozliczenie połączenia nastąpiło zgodnie z wymogami rozdziału 4a ustawy o rachunkowości.

40 INNE ZNACZĄCE INFORMACJE

Nie wystąpiły.



Dagmara Nickel,
Prezes Zarządu Spółki dominującej
22-05-2018



Justyna Tomelka
Główny Księgowy
22-05-2018



Maciej Wiczorkiewicz, Z-ca Głównego Księgowego
22-05-2018



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
ZA 2017 ROK**

**Grupy kapitałowej
NICKEL DEVELOPMENT Sp. z o.o.**

Złotniki, dnia 22 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 rok 2017 wynosi 21.103,5 tys. zł., natomiast kapitał własny zamknął się kwotą 154.240,22 tys. zł.

Zarząd Spółki w 2017 roku 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
Marian Nickel	24 457	24 457	12 228 500	57,95%
Dagmara Nickel	10 265	10 265	5 132 500	24,30%
Grupa Nickel Sp. z o.o.	6 828	6 828	3 414 000	16,20%
PTB Nickel Sp. z o.o.	657	657	328 500	1,55%
Razem	42 207	42 207	21 103 500	100,00%

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

Na dzień 31.12.2017 roku Grupa składała się z Jednostki dominującej oraz 30 jednostek zależnych, konsolidacji podlegało 31 spółek. Z obowiązku konsolidacji nie wyłączono żadnej spółki. Wykaz podmiotów przedstawiony został w poniższej tabeli.

WYKAZ SPÓŁEK OBJĘTYCH SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM				
Lp.	Nazwa oraz siedziba spółki	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w organie stanowiącym spółki	Rodzaj powiązania oraz metoda konsolidacji
1.	Younick Technology Park Poznań sp. z o.o.	67,38%	67,38%	pełna
2.	Nickel Development sp z o.o. sp.k.	55,00%	55,00%	pełna
3.	Nickel Asystent sp z o.o.	100,00%	100,00%	pełna
4.	Kamienica za Teatrem sp z o.o.	100,00%	100,00%	pełna
5.	Nickel Invest nr 3 sp z o.o.	100,00%	100,00%	pełna
6.	Stary Strzeszyn - GRUPA NICKEL sp z o.o.	100,00%	100,00%	pełna
7.	Terza sp z o.o.	100,00%	100,00%	pełna
8.	Nickel Invest nr 5 sp z o.o. w likwidacji	100,00%	100,00%	pełna
9.	Nickel Invest nr 8 sp z o.o.	100,00%	100,00%	pełna

10.	Nickel Invest nr 9 sp z o.o.	100,00%	100,00%	pełna
11.	Nickel Invest nr 10 sp z o.o.	100,00%	100,00%	pełna
12.	Nickel Invest nr 11 sp z o.o.	100,00%	100,00%	pełna
13.	Nickel Invest nr 12 sp z o.o.	100,00%	100,00%	pełna
14.	Centrum Handlowe Złotniki	100,00%	100,00%	pełna
15.	IVI Commerce sp z o.o.	67,38%	67,38%	pełna
16.	Nickel Projects sp z o.o.	100,00%	100,00%	pełna
17.	Nickel Projects BIS sp z o.o.	100,00%	100,00%	pełna
18.	Investment Vehicle of Younick Mint sp.z o.o. sp.k.	49,87%	49,87%	pełna
19.	NI11 sp.z o.o. sp.k.	100,00%	100,00%	pełna
20.	Galerie Nickel sp.z o.o.	100,00%	100,00%	pełna
21.	Galerie Nickel sp.z o.o. sp.k.	100,00%	100,00%	pełna
22.	Centrum Biotechnologii sp.z o.o.	67,38%	67,38%	pełna
23.	Koło Brzegu sp.z o.o. sp.k.	100,00%	100,00%	pełna
24.	Applied Manufacturing Science sp.z o.o.	54,29%	54,29%	pełna
25.	W Zaciszu Stawów nr 1 sp. z o.o.	67,38%	67,38%	pełna
26.	White Sands Invest sp.z o.o.	100,00%	100,00%	pełna
27.	White Sands Invest sp.z o.o. sp.kom.	100,00%	100,00%	pełna
28.	Crystal Park Apartamenty sp.z o.o.	51,00%	51,00%	pełna
29.	Crystal Park sp.z o.o.	50,01%	50,01%	pełna
30.	Younick Park sp.z o.o.	67,38%	67,38%	pełna

1. Opis zasad sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami) [„Ustawa”] oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2008 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 162, poz. 1004) [„Rozporządzenie”].

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z koncepcją kosztu historycznego. Spółka dominująca sporządza kalkulacyjny skonsolidowany rachunek zysków i strat. Spółka dominująca sporządza skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Zasady konsolidacji

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez Jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli.

Spółka dopuszcza uproszczenie polegające na tym, że przyjmuje dzień przejęcia kontroli tożsamy z najbliższym dniem bilansowym jeżeli różnica wartości aktywów netto na dzień objęcia kontroli i dzień bilansowy jest nieistotna dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia udziałów/akcji jednostki zależnej powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu.

Dane jednostek współzależnych są wykazywane metodą praw własności przy zastosowaniu metody konsolidacji proporcjonalnej poprzez sumowanie części wartości poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych, jednostek współzależnych, proporcjonalnej do posiadanych przez jednostki Grupy Kapitałowej udziałów z podobnymi pozycjami we własnym sprawozdaniu finansowym, w pełnej wartości.

Akcje / udziały w jednostkach stowarzyszonych wyceniane są metodą praw własności. Proporcjonalny udział Jednostki dominującej w wyniku finansowym takich jednostek ujmowany jest jako oddzielna pozycja w skonsolidowanym rachunku zysków i strat. Wartość firmy powstała w wyniku nabycia takich akcji / udziałów wykazywana jest w ramach pozycji skonsolidowanego bilansu dotyczącej inwestycji wycenianych metodą praw własności.

Na potrzeby konsolidacji dane finansowe jednostek powiązanych sporządzane są przy zastosowaniu jednakowych zasad rachunkowości. Wprowadzane są korekty eliminujące znaczące różnice w stosowanych przez spółki powiązane zasadach rachunkowości. W toku konsolidacji wyeliminowane zostały wszystkie znaczące transakcje między jednostkami objętymi konsolidacją. Podlegające konsolidacji sprawozdania finansowe wyrażone w walutach obcych przeliczane są na walutę polską według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu, z wyjątkiem kapitałów własnych przelicza się według ogłoszonego dla danej waluty, przez Narodowy Bank Polski, kursu średniego na dzień bilansowy,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat przelicza się po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów na dzień kończący każdy miesiąc roku obrotowego,
- kapitały własne jednostki, przeliczone według ich stanu na dzień objęcia kontroli przez Jednostkę dominującą, na podstawie kursu średniego ogłoszonego na ten dzień przez Narodowy Bank Polski.

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.

Koszty zakończonych prac rozwojowych prowadzonych przez jednostkę Grupy na własne potrzeby, poniesione przed podjęciem produkcji lub zastosowaniem technologii, zalicza się do wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli:

- produkt lub technologia wytwarzania są ściśle ustalone, a dotyczące ich koszty prac rozwojowych wiarygodnie określone,
- techniczna przydatność produktu lub technologii została stwierdzona i odpowiednio udokumentowana i na tej podstawie spółka podjęła decyzję o wytwarzaniu tych produktów lub stosowaniu technologii,
- koszty prac rozwojowych zostaną pokryte, według przewidywań, przychodami ze sprzedaży tych produktów lub zastosowania technologii.

Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy stanowi nadwyżkę ceny nabycia nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej na dzień przejęcia. Wartość firmy ustalana jest dla każdej spółki przejmowanej indywidualnie. Od wartości firmy Jednostka dominująca dokonuje odpisów amortyzacyjnych w okresie odpowiadającym okresowi trwania projektu deweloperskiego. Okres amortyzacji odzwierciedla okres ekonomicznej użyteczności wartości firmy, ustalony na podstawie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z przejęciem danej spółki. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową. Jeżeli wartość firmy uległa trwałej utracie wartości, dokonywany jest odpis w ciężar wyniku finansowego Grupy.

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.

Przeszacowanie ma miejsce na podstawie odrębnych przepisów. Ostatnie przeszacowanie środków trwałych miało miejsce w dniu 1 stycznia 1995 roku. Wynik przeszacowania odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny. Po sprzedaży lub likwidacji środka trwałego, kwota pozostała w kapitale z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy.

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 3 500,00 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

Spółki Grupy nie są stronami umów leasingowych, na podstawie których oddają do odpłatnego używania lub pobierania pożytków środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne. Spółki Grupy są stronami umów leasingowych na podstawie, których przyjmują 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 11.5.

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.

Udziały w jednostkach podporządkowanych

Udziały w jednostkach zależnych, wyłączonych z obowiązku konsolidacji, wyceniane są skonsolidowanym bilansie według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Aktywa finansowe

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

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

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu – w wysokości wartości godziwej,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – w wysokości wartości godziwej,

- pożyczki udzielone i należności własne, z wyjątkiem zaliczonych do przeznaczonych do obrotu - w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej, niezależnie od tego, czy spółka zamierza utrzymać je do terminu wymagalności czy też nie. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej tej należności wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę Grupy 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 11.15. Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są zaliczane do przychodów lub kosztów finansowych. Nabycie oraz sprzedaż aktywów w obrocie regulowanym ujmuje się w księgach rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

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. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. 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 skonsolidowanym 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

Grupa 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.

Utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy spółki Grupy oceniają, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli dowody takie istnieją, spółki ustalają szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonują odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat za bieżący okres. W przypadku gdy uprzednio dokonano przeszacowania aktywów to strata pomniejsza wysokość kapitałów z

przeszacowania, a następnie jest odnoszona na rachunek zysków i strat bieżącego okresu. Odpisy aktualizujące wartość składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych składników aktywów finansowych ustala się następująco:

- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą spółka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej, dla których skutki wyceny odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych. Stratę skumulowaną do tego dnia ujętą w kapitale z aktualizacji wyceny zalicza się do kosztów finansowych w kwocie nie mniejszej niż wynosi odpis, pomniejszony o część bezpośrednio zaliczoną do kosztów finansowych,
- w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez spółkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

Od dnia, w którym dokonano odpisu z tytułu utraty wartości składnika aktywów finansowych lub portfela podobnych aktywów, zaprzestaje się naliczania przychodów z odsetek według stopy dotychczas stosowanej. Od tego dnia przychody z odsetek nalicza się za pomocą stopy dyskontującej przyszłe przepływy pieniężne przyjętej w celu ustalenia możliwej do odzyskania wartości.

Z chwilą ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

W przypadku aktywów finansowych pomniejszenie uprzednio dokonanego odpisu i zwiększenie wartości aktywów wycenianych przez spółkę w wysokości skorygowanych cen nabycia może nastąpić o kwotę, której doliczenie spowoduje przyrost wartości aktywów finansowych nie wyższy od wysokości skorygowanych cen nabycia, jakie byłyby ustalone na ten dzień, gdyby utrata wartości nie nastąpiła.

Kapitał zakładowy

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

Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na spółce Grupy 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 aktuariálną.

Bierne rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wynikające z przyjętych przez spółkę nefakturowanych dostaw i usług prezentuje się w sprawozdaniu finansowym jako zobowiązania z tytułu dostaw i usług. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów z tytułu niewykorzystanych urlopów prezentuje się w sprawozdaniu finansowym jako rezerwy na świadczenia pracownicze.

Zobowiązania finansowe

Jako instrument finansowy spółka kwalifikuje każdy kontrakt, który skutkuje jednocześnie powstaniem aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartego 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 spółek Grupy, zobowiązania finansowe są ujmowane według wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu są wyceniane według wartości godziwej. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu kwalifikuje się głównie pochodne instrumenty finansowe o ujemnej wartości. 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 Grupę, nie różni się znacząco od kwoty wymagającej zapłaty. Grupa 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, równolegle do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł,
- ujemną wartość firmy powstałą na poziomie jednostkowego sprawozdania finansowego,
- przyjęte nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środki trwałe w budowie, środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne.

Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych

Ujemna wartość firmy stanowi nadwyżkę wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki zależnej, współzależnej lub stowarzyszonej na dzień przejęcia, nad ceną nabycia udziałów/akcji jednostki podporządkowanej. W przypadku, gdy dotyczy ona zidentyfikowanych przyszłych strat nabytej jednostki jest ona odraczana w skonsolidowanym bilansie i ujmowana w przychodach w momencie wystąpienia strat.

W przypadku, gdy ujemna wartość firmy nie dotyczy zidentyfikowanych przyszłych strat, kwota nie przekraczająca wartości umarzalnych środków trwałych jest w skonsolidowanym bilansie odraczana i ujmowana jako przychód w tych samych okresach, co ich amortyzacja. Nadwyżka ujemnej wartości firmy ponad wartość środków trwałych jest ujmowana w pozostałych przychodach operacyjnych w okresie, w którym miało miejsce przejęcie.

W przypadku gdy ujemna wartość firmy powstała na skutek wniesienia projektu deweloperskiego, jest ona rozliczana przez okres trwania tego projektu.

Jeżeli czas zakończenia projektu następuje w okresie krótszym niż zakładał biznes plan ujemna wartość firmy jest rozliczana w rzeczywistym czasie realizacji projektu. Ujemna wartość firmy względem % zaawansowania zrealizowanego projektu

Rachunkowość zabezpieczeń

Spółki wchodzące w skład Grupy nie wykorzystują rachunkowości zabezpieczeń.

Wbudowane instrumenty pochodne

Wyodrębnione wbudowane instrumenty pochodne wykazywane są jako instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu. Wyceniane są według wartości godziwej a zmiany ich wartości ujmowane są w rachunku zysków i strat.

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.

Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 roku o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych z późniejszymi zmianami stanowi, że Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający powyżej 20 pracowników na pełny etat. Spółki Grupy nie tworzą i nie są zobowiązane do tworzenia takich funduszy.

Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa 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 Grupę, wpływają na wynik finansowy Grupy za ten okres sprawozdawczy, w którym przychody te wystąpiły. Koszty wytworzenia, które można jedynie w sposób pośredni przyporządkować przychodom lub innym korzyściom osiąganym przez Grupę, wpływają na wynik finansowy Grupy 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.

2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki i Grupy kapitałowej.

CZYNNIKI RYZYKA NIE ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA

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 Emitenta, 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 Emitenta.

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

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

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

Mieszkaniowy rynek deweloperski, na którym działa Emitent 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 administracyjne - budowlane

Istnieje ryzyko, że Emitent nie uzyska w zakładanych terminach niezbędnych zgód administracyjnych (decyzji, pozwoleń) do realizacji bądź zakończenia i oddania poszczególnych projektów bądź też, że Emitent nie uzyska 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 Emitenta.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa Kapitałowa Emitenta należą kredyty bankowe, środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe oraz od października 2010 roku emisje kolejnych serii obligacji. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest finansowanie działalności Grupy Emitenta 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 Emitenta 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

Grupa Emitenta finansuje projekty 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. Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Na dzień 31 grudnia 2017 roku wszystkie umowy kredytowe były oparte o oprocentowanie zmienne. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Grupa Emitenta 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 obniżyć rentowność inwestycji. Wzrost kosztów materiałów budowlanych bądź usług może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta.

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 Grupy Emitenta.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe Grupy 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 Emitenta nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Tym samym narażenie Grupy Emitenta na ryzyko pojawienia się istotnej wartości nieściągalnych lub przedawnionych należności jest nieznaczące. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy Emitenta, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty czy też aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, ryzyko kredytowe Grupy Emitenta 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 Emitenta 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 Grupy Emitenta jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z różnych źródeł finansowania.

Ryzyko związane z celami strategicznymi

Rynek, na którym działa Grupa Emitenta 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 Grupy Emitenta. W związku z tym przyjęcie błędne strategii może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta.

W celu zminimalizowania ww. ryzyka Grupa Emitenta stara się analizować wszystkie czynniki mające wpływ na osiągnięcie przez nią wyników finansowych, zwłaszcza te wynikające z otoczenia rynkowego, tak aby było możliwe dostosowanie celów strategicznych, polegających na umocnieniu pozycji Grupy Emitenta jako jednego z wiodących deweloperów na rynku poznańskim do charakteru zmian otoczenia rynkowego.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znaczących 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 któregokolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Spółce, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy

Spółka zawiera 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. Grupa Kapitałowa kontroluje powyższe czynniki ryzyka poprzez zlecanie 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 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 Grupę Kapitałową wyniki finansowe.

Ryzyko związane z możliwością nabywania gruntów

Sukces Grupy Kapitałowej, 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 Grupy.

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), pozwalający na powstanie tam dodatkowego apartamentowca oraz w sierpniu 2016 przy ul. Drzymały wraz z kompletem pozwoleń administracyjnych. Spółka planuje w przyszłości zakup nowych gruntów, szczegółowo analizowanych pod względem bezpieczeństwa inwestycyjnego. Przy zakupie nowych terenów brane są pod uwagę czynniki takie jak: cena, dywersyfikacja lokalizacji, istniejące i przyszłe konkurencyjne projekty deweloperskie, jakość infrastruktury drogowej, dostęp do komunikacji miejskiej i terenów zielonych, bliskość obiektów handlowych, przedszkoli, szkół itp. oraz wymogi banków, stawiane przy uzyskiwaniu kredytu inwestycyjnego, co powoduje, że nowa inwestycja jest możliwie bezpieczna pod względem finansowym.

Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych

Działania podmiotów konkurencyjnych powodują lub mogą powodować znaczny wzrost cen gruntów, w szczególności w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowych, a z drugiej strony spadek cen mieszkań wywołany dużą liczbą lub wręcz nadpodażą mieszkań przeznaczonych do sprzedaży. Wyniki finansowe Grupy, w tym oczekiwane zyski uzależnione są między innymi od cen mieszkań, których sprzedaż stanowi jedno z podstawowych źródeł przychodów Grupy. Znaczna konkurencja na rynku rodzi więc dla Spółki ryzyko i może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową. Na rynku poznańskim (łącznie z aglomeracją) będącym przedmiotem zainteresowania Grupy, 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 Grupa Kapitałowa ND, odgrywa pierwszoplanową rolę. Należą do nich lokalne podmioty, takie jak Ataner, UWI Inwestycje, Agrobex, Wechta oraz podmioty prowadzące projekty również w innych polskich miastach, m.in. Unidevelopment, Murapol, Ronson, Budimex.

Ryzyko związane z możliwością zaciągania kredytów przez potencjalnych nabywców mieszkań

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

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

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

Ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Emitenta 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 Grupy NICKEL Development Sp. z o.o.

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

Obecnie asortyment produktowy Grupy można określić w sposób następujący:

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

niewygórowany metraż i funkcjonalnie rozwiązane wnętrza.

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

- o *Biura* – lokale biurowe w centrum miasta, w dedykowanych budynkach biurowych. Oferowane na wynajem lub do sprzedaży, w stanie deweloperskim lub pod klucz. Powierzchnie biur dopasowywane są do potrzeb najemców i nabywców.
- o *Powierzchnie usługowe* - głównie lokale handlowo-usługowe lokalizowane w parterach realizowanych budynków mieszkalnych. Lokale na wynajem lub do odsprzedaży.
- o *Centra handlowe* – projekty dedykowane dla konkretnych odbiorców oraz obiekty powstające w ramach spółki Galerie Nickel – niewielkie galerie handlowe lokalizowane w pobliżu osiedli podmiejskich.

Okcu

4. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe, ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy kapitałowej NICKEL Development Sp. z o.o. za rok 2017.

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

		w tys. PLN	
PASywa Grupa Kapitałowa Nickel Development		na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	122 977	125 649
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	21 104	21 104
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	131 669	119 848
VIII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-26 721	-15 939
IX.	Zysk (strata) netto	-3 073	637
B.	Kapitał mniejszości	18 889	9 184
C.	Ujemna wartość firmy jedn. podporządkowanych	2 790	610
D.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	215 741	171 968
I.	Rezerwy na zobowiązania	820	419
II.	Zobowiązania długoterminowe	102 537	89 643
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	58 196	35 875
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	54 186	46 031
V.	Rozliczenia międzyokresowe	0	0
PASYWA RAZEM		360 398	307 392

		w tys. PLN	
AKTYWA Grupa Kapitałowa Nickel Development		na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016
A.	AKTYWA TRWAŁE	217 147	205 737
I.	Wartości niematerialne i prawne	262	339
II.	Wartość firmy jedn. podporządkowanych	649	1 300
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	101 317	103 538
IV.	Należności długoterminowe	450	0
V.	Inwestycje długoterminowe	111 786	98 456
VI.	Dług. rozliczenia międzyokresowe	2 681	2 104
B.	AKTYWA OBROTOWE	143 251	101 654
I.	Zapasy	101 812	66 839
II.	Należności krótkoterminowe	15 463	15 231
III.	Inwestycje krótkoterminowe	24 968	18 246
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 006	1 338
V.	Rozliczenia międzyokresowe	0	0
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0
AKTYWA RAZEM		360 398	307 392

Podstawowe dane ze skonsolidowanego rachunku wyników Grupy kapitałowej NICKEL Development przedstawione są w poniższej tabeli.

		w tys. PLN	
Rachunek wyników Grupa Kapitałowa Nickel Development		2017	2016
A.	Przychody ze sprzedaży produktów i usług	39 212	103 832
B.	Koszty sprzedanych produktów i usług	26 139	87 555
C.	Zysk brutto na sprzedaży	13 073	16 277
D.	Koszty sprzedaży	0	0
E.	Koszty ogólnego zarządu	12 808	13 502
F.	ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY	264	2 775
G.	Pozostałe przychody operacyjne	2 965	3 003

H.	Pozostałe koszty operacyjne	1 606	1 439
I.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ	1 623	4 339
J.	Przychody finansowe	575	640
K.	Koszty finansowe	4 322	4 299
L.	ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	0	4
M.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. GOSPODARCZEJ	-2 123	684
N.	Odpis wartości firmy	650	650
O.	Odpis ujemnej wartości firmy	214	234
P.	Zysk z udziałów w jedn. podp. wycenianych met. praw własności	283	596
R.	Zysk brutto	-2 274	864
S.	Podatek dochodowy	583	248
T.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0	0
U.	Zyski/straty mniejszości	215	-20
W.	Zysk netto	-3 073	637

5. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

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.

Wszystkie projekty deweloperskie realizowane są w ramach spółek celowych, które są w pełni zależne od Nickel Development Sp. z o.o. Każdorazowo finansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych (kredyty celowe) pozyskiwane jest/będzie bezpośrednio przez te spółki lub za pośrednictwem NICKEL Development Sp. z o.o. (jak np. środki pozyskane z emisji obligacji 3-letnich).

Najważniejsze Inwestycje dotychczas zrealizowane w ostatnich 3 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 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 Dąbrowki*

adres: Dąbrowka, ul. Rycerska

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

termin rozpoczęcia budowy: rozpoczęcie 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 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. Mieszkania dwupokojowe dysponują tarasami, a trzy i czteropokojowe albo ogrodami, albo tarasami.



Inwestycje w realizacji

Nazwa inwestycji:

OSIEDLE BOTANICZNA 2 ETAP

adres: Poznań, ul. Nałkowskiej i ul. Botaniczna

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

termin rozpoczęcia budowy: wrzesień 2015 r.

planowany termin oddania budynków:

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 Rusałka. Zróżnicowane wysokością budynki wkomponowano w otoczenie tak, aby jak najlepiej do niego pasowały tworząc zupełnie nowe miejsce na mieszkaniowej mapie Poznania. Bardzo szeroką paletę mieszkań o zróżnicowanym metrażu od 27 do 111 metrów zaprojektowano tak, aby jak najlepiej spełniała oczekiwania rynkowe.



nazwa inwestycji:

FOSOWA / GOŚCINIEC | Osiedle Księżnej Dąbrówki

adres: Dąbrówka, ul. Fosowa / Gościniec

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

termin rozpoczęcia budowy: rozpoczęcie 04.2017 r.

planowany termin oddania budynków:

III kw. 2018 r.

liczba mieszkań: 97

powierzchnia użytkowa mieszkań: 7 842 m²

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

kilka słów o inwestycji: FOSOWA / GOŚCINIEC | 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 w części Fosowa. Mieszkania dwupokojowe dysponują tarasami, a trzy i czteropokojowe albo ogrodami, albo tarasami. Natomiast w części Gościniec przewidziane są domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, czteropokojowe wraz z miejscami postojowymi i ogródkiem.



nazwa: WILLE WODZICZKI

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

adres: Poznań, ul. Drzymały

termin rozpoczęcia budowy: I kw. 2017 r.

termin oddania budynków: III kw. 2018 r.

liczba mieszkań: 35

powierzchnia użytkowa mieszkań: ca 2 640 m²

funkcje dodatkowe: park, garaże, miejsca postojowe;

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



Inwestycje planowane

nazwa: **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



Chcesz

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 pożądanych lokalnych inwestycji.

7. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej NICKEL Development Sp. z o.o. i Grupy NDev

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 Wodziczki przy ul. Drzymały, realizacja kolejnych etapów osiedla w Dąbrowce k/Poznania – Fosowa oraz Gościniec, jak również przygotowania do rozpoczęcia projektu przy ul. Lechickiej w Poznaniu oraz w Kołobrzegu, jak również kolejnego etapu w Dąbrowce.
- 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:

- a) poprzez ustanowienie są hipoteką na nieruchomości położonej w Złotnikach, woj. Wielkopolskie, obręb ew. Złotniki.
Nieruchomość została poddana wycenieniu 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, 22 maj 2018 roku



Dagmara Nickel
Prezes Zarządu

