

Sprawozdanie

niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej Grupy Kapitałowej Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nasza opinia

Naszym zdaniem załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. („Grupa”):

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 351, z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową Jednostki dominującej;

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Podstawa opinii

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do

Grupy Kapitałowej Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o., które zawiera:

- skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2018 r.;
- oraz sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r.:
- skonsolidowany rachunek zysków i strat;
 - skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym;
 - skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, oraz
 - informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

postanowień ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2017 r., poz. 1089, z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za*

*PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k.,
(dawniej: PricewaterhouseCoopers sp. z o.o.)
ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska
T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 742 4040, www.pwc.com*

badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność i etyka

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z *Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”)* przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z

innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy czy wystąpiły dowody na stronniczość Zarządu, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako całości, biorąc pod uwagę strukturę Grupy, procesy księgowe i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby

wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość.

Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie, oświadczenia i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu biegłego rewidenta z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uważa za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do

kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zamierza prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;

- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z Radą Nadzorczą odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Inne informacje

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest przeczytanie Innych informacji, i czyniąc to, rozważenie czy są one istotnie niespójne ze skonsolidowanym

sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania, lub w inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone. Jeżeli, na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Ponadto oświadczamy, że w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy

w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. (dawniej: PricewaterhouseCoopers sp. z o.o.), Grupy wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Mateusz Książpolski.

A handwritten signature in blue ink that reads 'Mateusz Książpolski'.

Mateusz Książpolski
Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 12558

Warszawa, 31 maja 2019 r.



GRUPA KAPITAŁOWA FADESA POLNORD POLSKA

Sprawozdanie finansowe

za rok obrotowy od 01 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 r.

Grupa kapitałowa Fadesa Polnord Polska

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2019 roku, poz. 351, z późniejszymi zmianami) Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego dającego rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Fadesa Polnord Polska na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że w dającej się przewidzieć przyszłości Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska będzie kontynuować działalność w niezmnieszonej istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

Załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe składające się z bilansu, rachunku zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale własnych oraz informacji dodatkowej, zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości i przedstawione w niniejszym dokumencie w następującej kolejności:

Strona	
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	2
Bilans.....	10
Rachunek zysków i strat.....	12
Rachunek przepływów pieniężnych.....	14
Zestawienie zmian w kapitale własnym.....	15
Noty uzupełniające do informacji dodatkowej.....	16



Prezes Zarządu



Wiceprezes Zarządu



Członek Zarządu



Osoba odpowiedzialna
za sporządzenie sprawozdania

Warszawa, 17 maja 2019 roku

WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. INFORMACJE O SPÓLKACH GRUPY KAPITAŁOWEJ

A. Spółka dominująca FADESA POLNORD POLSKA Spółka z o.o.

1. FADESA POLNORD POLSKA Spółka z o.o. w Warszawie, adres 00-807 Warszawa, Al. Jerozolimskie 94 została zawiązana aktem notarialnym z dnia 20 maja 2005 r. przed notariuszem Januszem Rudnickim Repertorium A nr 6288/2005.

Spółka została w dniu 06 czerwca 2005 r. zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, Wydział XIX Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000235595.

Spółka nie posiada jednostek organizacyjnych wpisanych do KRS.

Zgodnie z Ustawą o Rachunkowości Spółka podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego.

2. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 25 000 000, 00 zł i dzieli się na 500 000 udziałów o wartości nominalnej 50, 00 zł za jeden udział.

3. Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z wpisem do KRS jest:

- 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 42 Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny,
- 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 70.2 Doradztwo związane z zarządzaniem,
- 71.1 Działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne.

4. Zgodnie z zapisem w umowie spółki Zarząd Spółki składa się z 3 osób, powoływanych przez udziałowców:

Martinsa - Fadesa S.A. powołuje dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu

Polnord S.A. powołuje jednego członka Zarządu, pełniącego funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2018r.:

Javier Rubio Domínguez

Prezes Zarządu

Włodzimierz Zdrzałik

Wiceprezes Zarządu

Tomasz Łabęda

Członek Zarządu

W dniu 31 stycznia 2018 roku Pani Dagmara Gorzelana została odwołana ze stanowiska Wiceprezesa Zarządu. Z dniem 1 lutego 2018 roku Pan Włodzimierz Zdrzałik został powołany na stanowisko Wiceprezesa Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2018 roku był następujący (KRS):

- Diego Comendador Alonso
- Antonio Moreno Rodriguez
- Juan Carlos Carazo Fernández
- Julian Chamizo Renau
- Zbigniew Dębski
- Grzegorz Dobrowolski
- Marek Szochner

5. Dane identyfikacyjne Spółki:
REGON 140135852
NIP 526-28-57-388

6. W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, nie nastąpiło połączenie spółek oraz nie ma wskazania do zastosowanie metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów).

B. Spółka zależna FPP Powsin Spółka z o.o.

1. FPP Powsin Spółka z o.o. w Warszawie, adres 00-807 Warszawa, Al. Jerozolimskie 94 została zawiązana aktem notarialnym z dnia 12 września 2007 r. przed notariuszem Magdaleną Witkowską Repertorium A nr 8822/2007.

Spółka została w dniu 25 września 2007 r. zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000289207.

Spółka nie posiada jednostek organizacyjnych wpisanych do KRS.

2. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5 050 000, 00 zł i dzieli się na 101 000 udziałów o wartości nominalnej 50, 00 zł za jeden udział.

3. Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z wpisem do KRS jest: wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego i technologicznego.

4. Zgodnie z zapisem w umowie spółki Zarząd Spółki składa się z 2 osób, powoływanych przez udziałowca:

Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. powołuje dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz jednego członka Zarządu, pełniącego funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2018 r.:

Javier Rubio Dominguez	Prezes Zarządu
Tomasz Łabęda	Wiceprezes Zarządu

5. Dane identyfikacyjne Spółki:
REGON 141110475
NIP 701-008-72-07

6. W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, nie nastąpiło połączenie spółek oraz nie ma wskazania do zastosowanie metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów).

C. Spółka zależna Osiedle Innova Spółka z o.o.

1. Osiedle Innova Spółka z o.o. w Warszawie, adres 00-807 Warszawa, Al. Jerozolimskie 94 została zawiązana aktem notarialnym z dnia 11 kwietnia 2008 r. przed notariuszem Sławomirem Ogonkiem Repertorium A nr 3241/2008.

Spółka została w dniu 17 kwietnia 2008 r. zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000304163.

Spółka nie posiada jednostek organizacyjnych wpisanych do KRS.

2. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 7 050 000, 00 zł i dzieli się na 14 100 udziałów o wartości nominalnej 500, 00 zł za jeden udział.

3. Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z wpisem do KRS są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

4. Zgodnie z zapisem w umowie spółki Zarząd Spółki składa się z 2 lub większej liczby osób, powoływanych przez udziałowca:

Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. powołuje dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz jednego członka Zarządu, pełniącego funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2018 r.:

Javier Rubio Dominguez	Prezes Zarządu
Krzysztof Winnicki	Wiceprezes Zarządu

5. Dane identyfikacyjne Spółki:

REGON 141376500

NIP 701-011-78-59

6. W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, nie nastąpiło połączenie spółek oraz nie ma wskazania do zastosowanie metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów).

D. Spółka zależna FPP Osiedle Moderno Spółka z o.o.

1. FPP Osiedle Moderno Spółka z o.o. w Warszawie, adres 00-807 Warszawa, Al. Jerozolimskie 94 została zawiązana aktem notarialnym z dnia 9 lipca 2012 r. przed asesorem notarialnym Sylwią Celegrat, zastępcą Joanny Szeszkowskiej, notariuszem Repertorium A nr 4510/2012.

Spółka została w dniu 26 września 2012 r. zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000434552.

Spółka nie posiada jednostek organizacyjnych wpisanych do KRS.

2. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 505.000,00 zł i dzieli się na 10100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł za jeden udział.

3. Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z wpisem do KRS są roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

4. Zgodnie z zapisem w umowie spółki Zarząd Spółki składa się z 2 lub większej liczby osób, powoływanych przez udziałowca:

Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. powołuje dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz jednego członka Zarządu, pełniącego funkcję Wiceprezesa Zarządu.

5. Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2018 r.:

Javier Rubio Dominguez	Prezes Zarządu
Wojciech Górski	Wiceprezes Zarządu

6. Dane identyfikacyjne Spółki:

REGON 146228052

NIP 701-034-98-83

7. W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, nie nastąpiło połączenie spółek oraz nie ma wskazania do zastosowanie metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów).

E. Wykaz jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, których dane są objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, ze wskazaniem udziału przez jednostkę dominującą

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęte są następujące jednostki:

- FPP Powsin Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – udział 100%
- Osiedle Innova Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – udział 100%
- FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – udział 100%

F. Wykaz innych niż jednostki podporządkowane jednostek, w których jednostki powiązane posiadają mniej niż 20 % udziałów (akcji).

Jednostki powiązane nie posiadają udziałów (akcji) w innych niż jednostki podporządkowane.

G. Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska nie wyłącza jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

H. Wskazanie czasu trwania działalności jednostek powiązanych, jeżeli jest on ograniczony.

Jednostki powiązanie Grupy Kapitałowej Fadesa Polnord Polska mają nieograniczony czas trwania działalności.

I. Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, a w skład jednostek powiązanych nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

J. Wskazanie połączeń Spółek i wskazanie, że są to sprawozdania finansowe sporządzone po połączeniu spółek, oraz wskazanie zastosowanych metod rozliczenia połączeń (nabycie, łączenie udziałów).

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku nie nastąpiło połączenie Spółek Grupy Kapitałowej.

II. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 351, z późniejszymi zmianami), według zasady kosztu historycznego oraz inwestycji, zobowiązań finansowych i instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej
2. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności
3. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku.

III. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

1. Księgi rachunkowe

Księgi rachunkowe były prowadzone przy użyciu komputerów w oparciu o program SYMFONIA z wykorzystaniem następujących systemów:

- Finanse i Księgowość
- Płace.

Od września 2008 r. zastąpiono program Symfonia system Płace programem CDN OPTIMA – Kadry i płace.

2. Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych obejmuje również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania za okres budowy, montażu i przystosowania.

Cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia.

W przypadku przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środka trwałego lub składnika wartości niematerialnych i prawnych dokonywany jest odpis aktualizujący ich wartość w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu z tytułu trwałej utraty wartości składników środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych.

Amortyzacja własnych środków trwałych dla celów bilansowych od roku 2005 dokonywana jest metodą liniową.

Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych:

- | | |
|--|-----------------|
| • urządzenia techniczne i maszyny | 14,0 % - 30,0 % |
| • środki transportu | 20,0 % 20 % |
| • pozostałe środki trwałe | 20,0 % |
| • budynki i budowle | 2,5% |
| • hale sprzedażowe – w przypadku salonu sprzedaży znajdującym się na terenie inwestycji - zgodnie z przewidywanym okresem użytkowania. | |

Roczne stawki amortyzacyjne dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- | | |
|------------------------------|--------|
| • licencje i prawa autorskie | 50,0 % |
|------------------------------|--------|

Środki trwale w budowie oraz grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu nie są amortyzowane. Wartości niematerialne i prawne amortyzowane są w ciągu 2 lat.

W zakresie amortyzacji podatkowej Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska określiła składniki majątku z grupy „budynki i budowle”, dla których dokonuje się odpisów amortyzacyjnych, które zaliczane są do kosztów podatkowych wg stawek podatkowych 2,5% i 10,0%.

3. Inwestycje

Do inwestycji krótkoterminowych należą udzielone pożyczki i aktywa pieniężne. W Grupie Kapitałowej Fadesa Polnord Polska do aktywów pieniężnych wlicza się środki pieniężne w kasie i na rachunkach bieżących oraz walutowych.

4. Należności

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i wykazuje w wartości netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące). Wartość należności podlega aktualizacji wyceny przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Należności w walucie innej niż polska wycenia się na koniec okresu sprawozdawczego według średniego kursu NBP.

5. Aktywa pieniężne

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Aktywa pieniężne w walucie innej niż polska wycenia się na koniec okresu sprawozdawczego według średniego kursu NBP.

6. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących 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.

7. Kapitał własny

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w Umowie Spółki Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. oraz w uchwałach o podwyższeniu kapitału. Wysokość kapitału zakładowego została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego.

8. Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rezerwy tworzone są na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na straty z transakcji gospodarczych w toku, w tym z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych, skutków toczącego się postępowania sądowego.

Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego na zobowiązania z tytułu podatku dochodowego, które według przewidywań powstaną w przyszłości, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych.

Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne obejmuje kwoty rezerw na niewykorzystane urlopy i premie dla pracowników.

9. Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Zobowiązania w walucie innej niż polska wycenia się na koniec okresu sprawozdawczego według średniego kursu NBP.

10. Odroczonego podatek dochodowy

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, tworzona jest rezerwa i ustalane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

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

Różnica pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego wpływa na wynik finansowy lub bezpośrednio na kapitał własny, jeżeli różnica przejściowa wystąpiła bezpośrednio w kapitale własnym.

11. Uznawanie przychodu

W związku z rodzajem wykonywanej działalności przychód ze sprzedaży lokali jest uznawany w chwili przekazania na Klienta wszelkich praw i obowiązków wynikających z użytkowania lokalu. Przeniesienie prawa własności, bilansowo następuje w dniu podpisania protokołu wydania lokalu a podatkowo po podpisaniu aktu notarialnego.

W przypadku sprzedaży gruntów przychód uznaje się z chwilą podpisania aktu notarialnego.

Pozostałe przychody ze sprzedaży są uznawane w momencie dostarczenia towaru lub wykonania usługi.

Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz wszelkich udzielonych rabatów.

12. Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska nie stosowała metody rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych (Cash flow hedge).

13. Pomiar wyniku finansowego

Przy ustalaniu wyniku finansowego Grupa stosuje zasadę współmierności. W myśl tej zasady na wynik finansowy wpływają zrealizowane w roku obrotowym przychody i nieodzowne dla ich uzyskania, a więc współmierne do nich - koszty, zarówno rzeczywiście poniesione (np. opłacone), jak i przypadające na dany rok, choć nie opłacone. Aby koszty były współmierne do osiągniętych przychodów jest dokonany podział przychodów i kosztów na: teraźniejsze oraz przyszłych okresów.

Koszty i przychody dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych zaliczane są do aktywów lub pasywów jako:

– koszty aktywowane (zapasy, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów),

- przychody przyszłych okresów (rozliczenia międzyokresowe przychodów w pasywach). Praktycznym wyrazem uwzględniania tej zasady w Grupie jest m.in.:
- stosowanie odpisów amortyzacyjnych tak, aby odzwierciedlały tę część kosztów, która jest związana z uzyskiwanym w tym okresie przychodem (współmierność czasowa),
- uwzględnianie w rachunku zysków i strat z kosztów wytworzenia tylko kosztów wytworzenia wyrobów sprzedanych i aktywowanie kosztów wytworzenia wyrobów niesprzedanych (współmierność przedmiotowa).

14. Sporządzania rachunku przepływów pieniężnych

Grupa sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią koncentrując się na eliminacji z wyniku finansowego transakcji bezgotówkowych oraz dodaniu operacji gotówkowych, które nie znalazły odzwierciedlenia w wyniku.

15. Zmiany zasad rachunkowości

Grupa dokonała oceny natury zdarzeń gospodarczych i dokonała zmiany prezentacji wartości gruntu, który jest wykorzystywany przez spółkę do realizacji inwestycji, jako półprodukty i produkty w toku albo produkty gotowe w pozycji bilansu "Półprodukty i produkty w toku" albo "Produkty gotowe".

Grupa dokonała oceny natury zdarzeń gospodarczych i dokonała zmiany prezentacji pożyczek udzielonych do jednostek powiązanych, jako pożyczki od jednostek powiązanych, wcześniej ujmowanych w bilansie jako należności handlowe od jednostek powiązanych.

Informacje na temat wpływu powyższych zmian na sprawozdanie finansowe zawarte są w notach do sprawozdania finansowego.

16. Metoda konsolidacji sprawozdań finansowych

Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska przeprowadza konsolidację sprawozdań finansowych metodą pełną sumując pełne wartości poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostek zależnych.

17. Stosowane kryteria wyłączeń z tytułu transakcji dokonywanych pomiędzy objętymi konsolidacją jednostkami grupy kapitałowej

Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym stosowała następujące zasady wyłączeń z tytułu transakcji:

- wzajemne należności i zobowiązania wymagające wyłączenia obejmują wszelkie uprzednio uzgodnione rozrachunki między jednostkami grupy kapitałowej, objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym - zarówno dotyczące dostaw i usług, jak i z innych tytułów, w tym także, zaliczkami, pożyczkami oraz odroczonej płatnością i odsetkami od odroczonej płatności
- przychody i koszty dotyczące operacji dokonanych między jednostkami grupy kapitałowej, objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem bez względu na to, czy zawarte są w nich zyski czy straty
- przekazania lub spłaty pożyczek, w tym odsetek.

SKONSOLIDOWANY BILANS sporządzony na dzień 31.12.2018
AKTYWA

	Nota	31.12.2018	31.12.2017
A. AKTYWA TRWAŁE		4 678 961,72	8 607 899,42
I. Wartości niematerialne i prawne	12	9 830,34	0,24
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		9 830,34	0,24
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe		2 100 863,61	2 573 218,62
1. Środki trwałe	13	1 888 080,33	1 699 964,76
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)		-	-
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		1 348 434,62	1 457 627,68
c) urządzenia techniczne i maszyny		47 996,50	17 904,86
d) środki transportu		396 485,87	84 255,22
e) inne środki trwałe		95 163,34	140 177,00
2. Środki trwałe w budowie	13c	212 783,28	873 253,86
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
III. Należności długoterminowe	14	-	-
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Od pozostałych jednostek		-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	15	-	-
1. Nieruchomości	15b	-	-
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	15a	-	-
a) w jednostkach powiązanych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
c) w pozostałych jednostkach		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe		-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20a	2 568 267,77	6 034 680,56
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 562 872,39	6 034 680,56
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		5 395,38	-
B. AKTYWA OBROTOWE		162 261 784,07	167 093 487,50
I. Zapasy	16	129 654 471,41	130 029 053,31
1. Materiały		-	-
2. Półprodukty i produkty w toku		87 872 460,36	99 077 576,41
3. Produkty gotowe		36 897 259,09	25 315 539,58
4. Towary		4 665 905,81	4 660 305,41
5. Zaliczki na dostawy i usługi		218 845,65	975 631,21
II. Należności krótkoterminowe	17	8 199 023,22	9 595 877,39
1. Należności od jednostek powiązanych		2 460,35	21 306,88
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		2 460,35	20 435,79
- do 12 miesięcy		2 460,35	10 595,44
- powyżej 12 miesięcy		-	9 840,35
b) inne		-	871,09
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Należności od pozostałych jednostek		8 196 562,87	9 574 570,51
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		230 909,54	395 937,61
- do 12 miesięcy		230 909,54	361 919,48
- powyżej 12 miesięcy		-	34 018,13
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		709 341,22	93 055,88
c) inne		314 357,28	551 046,04
d) dochodzone na drodze sądowej		6 941 954,83	8 534 530,98
III. Inwestycje krótkoterminowe	18	24 376 180,50	27 429 016,82
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	18a	24 376 180,50	27 429 016,82
a) w jednostkach powiązanych		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- udziały lub akcje		-	-
- należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach		-	-
- inne papiery wartościowe		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19	24 376 180,50	27 429 016,82
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		24 376 180,50	27 429 016,82
- inne środki pieniężne		-	-
- inne aktywa pieniężne		-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20b	32 108,94	39 539,98
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		-	-
D. Udziały (akcje) własne		-	-
SUMA AKTYWÓW		166 940 745,79	175 701 386,92

Zarząd:

Javier Rubio Dominguez - Prezes Zarządu

Włodzimierz Zdrzałik - Wiceprezes Zarządu

Tomasz Lubęda - Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg - Kinga Szepel

Data sporządzenia sprawozdania: 17 maja 2019 roku

SKONSOLIDOWANY BILANS sporządzony na dzień 31.12.2018

PASywa		Nota	31.12.2018	31.12.2017
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY				
I. Kapitał podstawowy	22		105 887 644,33	126 100 230,51
II. Kapitał zapasowy			25 000 000,00	25 000 000,00
III. Kapitał z aktualizacji wyceny			69 528 970,69	68 830 049,02
IV. Pozostałe kapitały rezerwowe			-	-
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych			21 668 238,45	21 668 238,45
VI. Wynik finansowy netto			(11 660 465,55)	5 085 187,71
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			1 350 900,74	5 516 755,33
			-	-
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA				
I. Rezerwy na zobowiązania	21		61 053 101,46	49 601 156,42
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			925 290,07	5 630 502,05
2. Rezerwa na świadczenia pracownicze			0,00	4 284 447,55
- długoterminowa			925 290,07	1 291 687,07
- krótkoterminowa			-	-
3. Pozostałe rezerwy			-	54 367,43
- długoterminowe			-	-
- krótkoterminowe			-	54 367,43
II. Zobowiązania długoterminowe	23		1 244 943,30	3 369 816,02
1. Wobec jednostek powiązanych			-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			-	-
3. Wobec pozostałych jednostek			1 244 943,30	3 369 816,02
a) kredyty i pożyczki			-	3 369 816,02
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			-	-
c) inne zobowiązania finansowe			346 468,36	-
d) zobowiązania wekslowe			-	-
e) inne			898 474,94	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	24		4 958 129,68	8 425 300,28
1. Wobec jednostek powiązanych			124 312,41	40 091,94
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			124 312,41	40 091,94
- do 12 miesięcy			124 312,41	30 251,59
- powyżej 12 miesięcy			-	9 840,35
b) inne			-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			-	-
3. Wobec pozostałych jednostek			4 816 128,00	8 361 398,08
a) kredyty i pożyczki			-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			-	-
c) inne zobowiązania finansowe	39		-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			2 102 449,65	7 325 143,71
- do 12 miesięcy			2 102 449,65	6 217 028,40
- powyżej 12 miesięcy			-	1 108 115,31
e) zaliczki otrzymane na dostawy			131 176,44	-
f) zobowiązania wekslowe			-	-
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń			924 017,50	316 651,14
h) z tytułu wynagrodzeń			-	0,05
i) inne			1 658 484,41	719 603,18
3. Fundusze specjalne	24a		17 689,27	23 810,26
IV. Rozliczenia międzyokresowe	20c		53 924 738,41	32 175 538,07
1. Ujemna wartość firmy			-	-
2. Rozliczenia międzyokresowe umów długoterminowych			-	-
3. Inne rozliczenia międzyokresowe			53 924 738,41	32 175 538,07
- długoterminowe			-	24 934 566,78
- krótkoterminowe			53 924 738,41	7 240 971,29
SUMA PASYWOW			166 940 745,79	175 701 386,93

Zarząd:

Javier Rubio Dominguez - Prezes Zarządu

Włodzimierz Zdrzałik - Wiceprezes Zarządu

Tomasz Labęda - Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg - Kinga Sopol

Data sporządzenia sprawozdania: 17 maja 2019 roku

Three handwritten signatures in blue ink are visible. The first signature is at the top, the second is in the middle, and the third is at the bottom, with the name 'Sopol' written below it.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy) za okres 01.01.2018 - 31.12.2018

	Nota	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1	42 254 059,56	65 163 433,69
- od jednostek powiązanych		-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		47 990 601,26	112 676 849,63
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		(5 736 541,70)	(47 513 415,94)
III. Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby spółki		-	-
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-
B. Koszty działalności operacyjnej	3	41 041 800,26	57 148 116,96
I. Amortyzacja		276 499,78	233 650,98
II. Zużycie materiałów i energii		192 014,10	166 834,87
III. Usługi obce		35 020 797,51	48 862 758,94
IV. Podatki i opłaty, w tym:		457 048,54	1 078 395,34
- podatek akcyzowy		-	-
V. Wynagrodzenia		4 192 218,32	5 694 026,13
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		423 675,49	523 312,26
- emerytalne		-	-
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		479 546,52	589 138,44
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		1 212 259,30	8 015 316,73
D. Pozostałe przychody operacyjne	4	1 290 431,54	1 056 184,63
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		7 777,93	-
II. Dotacje		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
IV. Inne przychody operacyjne		1 282 653,61	1 056 184,63
E. Pozostałe koszty operacyjne	5	1 206 552,98	2 552 072,64
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	1 002 554,00
III. Inne koszty operacyjne		1 206 552,98	1 549 518,64
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		1 296 137,86	6 519 428,72
G. Przychody finansowe	8	428 891,37	596 055,31
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		-	-
a. od jednostek powiązanych		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
b. od jednostek pozostałych, w tym:		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
II. Odsetki, w tym:		428 891,37	403 956,19
- od jednostek powiązanych		-	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- dla jednostek powiązanych		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
V. Inne		-	192 099,12
H. Koszty finansowe	9	55 874,86	304 674,98
I. Odsetki, w tym:		14 404,16	303 808,98
- dla jednostek powiązanych		-	158 582,23
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- dla jednostek powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		4 794,01	-
IV. Inne		36 676,69	866,00
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)		1 669 154,37	6 810 809,05
J. Podatek dochodowy	10, 11	318 253,62	1 294 053,72
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)		1 350 900,74	5 516 755,33

Zarząd:

Javier Rubio Dominguez - Prezes Zarządu

Włodzimierz Zdrzalik - Wiceprezes Zarządu

Tomasz Łabęda - Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg - Kinga Sopol

Data sporządzenia sprawozdania: 17 maja 2019 roku





SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny) za okres: 01.01.2018 - 31.12.2018

	Nota	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	1	47 990 601,26	112 676 849,63
- od jednostek powiązanych		-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		47 990 601,26	112 676 849,63
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		37 496 737,41	92 725 813,67
- jednostkom powiązanim		-	-
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	3	37 496 737,41	92 725 813,67
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)		10 493 863,85	19 951 035,96
D. Koszty sprzedaży		376 255,14	488 854,48
E. Koszty ogólnego zarządu		8 905 349,41	11 446 864,75
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)		1 212 259,30	8 015 316,73
G. Pozostałe przychody operacyjne	4	1 290 431,54	1 056 184,63
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		7 777,93	-
II. Dotacje		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	-
IV. Inne przychody operacyjne		1 282 653,61	1 056 184,63
H. Pozostałe koszty operacyjne	5	1 206 552,98	2 552 072,64
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-	1 002 554,00
III. Inne koszty operacyjne		1 206 552,98	1 549 518,64
I. Zysk(strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)		1 296 137,86	6 519 428,72
J. Przychody finansowe	7	428 891,37	596 055,31
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		-	-
a. od jednostek powiązanych		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
b. od jednostek pozostałych		-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
II. Odsetki, w tym:		428 891,37	403 956,19
- od jednostek powiązanych		-	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- jednostkom powiązanim		-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-	-
V. Inne		-	192 099,12
K. Koszty finansowe	8	55 874,86	304 674,98
I. Odsetki, w tym:		14 404,16	303 808,98
- dla jednostek powiązanych		-	158 582,23
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		-	-
- w jednostkach powiązanych		-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		4 794,01	-
IV. Inne		36 676,69	866,00
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)		1 669 154,37	6 810 809,05
M. Podatek dochodowy	10, 11	318 253,62	1 294 053,72
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		-	-
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)		1 350 900,75	5 516 755,33

Zarząd:

Javier Rubio Dominguez - Prezes Zarządu

Włodzimierz Zdrzałik - Wiceprezes Zarządu

Tomasz Łabęda - Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg - Kinga Sopol

Data sporządzenia sprawozdania: 17 maja 2019 roku





SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH [metoda pośrednia] za okres 01.01.2018 - 31.12.2018

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	1 350 900,74	5 516 755,33
II. Korekty razem	16 170 206,41	23 310 119,33
1. Amortyzacja	276 499,78	233 650,98
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	(192 099,12)
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(414 487,21)	(100 147,21)
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	-
5. Zmiana stanu rezerw	(4 705 211,98)	(3 889 305,32)
6. Zmiana stanu zapasów	374 581,90	42 592 604,73
7. Zmiana stanu należności	1 396 854,17	3 096 462,65
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-	-
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	25 223 044,17	(13 466 829,41)
10. Inne korekty	(2 594 239,42)	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	17 521 107,15	28 826 874,66
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	1 860 612,32	-
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	186 777,65	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	428 891,37	-
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	428 891,37	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	428 891,37	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	1 244 943,30	-
II. Wydatki	-	60 771,16
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	60 771,16
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	-
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 860 612,32	(60 771,16)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	-	-
1. Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	-	-
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	22 434 555,79	23 000 515,91
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	18 970 000,00	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	3 369 816,04	21 868 323,75
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	53 821,24	42 635,10
8. Odsetki	40 918,51	1 089 557,06
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(22 434 555,79)	(23 000 515,91)
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III.+C.III)	(3 052 836,32)	5 765 587,59
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(3 052 836,32)	5 765 587,59
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	27 429 016,82	21 663 429,23
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	24 376 180,50	27 429 016,82
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Zarząd:

Javier Rubio Dominguez - Prezes Zarządu

Włodzimierz Zdrzałik - Wiceprezes Zarządu

Tomasz Łabęda - Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg - Kinga Sopol

Data sporządzenia sprawozdania: 17 maja 2019 roku



SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za okres 01.01.2018 - 31.12.2018

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	126 100 230,51	120 583 475,18
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	126 100 230,51	120 583 475,18
1. Kapitał podstawowy na początek okresu	25 000 000,00	25 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	-	-
1.2. Kapitał podstawowy na koniec okresu	25 000 000,00	25 000 000,00
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	-	-
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-	-
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	-	-
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	-	-
a) zwiększenie	-	-
b) zmniejszenie	-	-
3.1. Udziały (akcje własne) na koniec okresu	-	-
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	68 830 049,02	68 830 049,02
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	698 921,67	-
a) zwiększenie, w tym:	698 921,67	-
- emisja akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- z podziału zysku (ustawowo)	698 921,67	-
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	-	-
- pokrycie straty	-	-
- inne	-	-
4.2. Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	69 528 970,69	68 830 049,02
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	21 668 238,45	21 668 238,45
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
a) zwiększenie, w tym:	-	-
- przeniesienia na kapitał rezerwowy	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	-	-
-	-	-
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	21 668 238,45	21 668 238,45
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	10 601 943,04	5 085 187,71
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	10 601 943,04	5 085 187,71
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	115 102,51	-
7.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	10 717 045,55	5 085 187,71
a) zwiększenie, w tym:	-	-
- podział zysku z lat ubiegłych	-	-
-	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	22 377 511,10	-
- wypłata dywidendy	21 678 589,43	-
- przeznaczenie na kapitał zapasowy	698 921,67	-
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	(11 660 465,55)	5 085 187,71
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie, w tym:	-	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
-	-	-
b) zmniejszenie, w tym:	-	-
-	-	-
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(11 660 465,55)	5 085 187,71
8. Wynik netto	1 350 900,74	5 516 755,33
a) zysk netto	1 350 900,74	5 516 755,33
b) strata netto	-	-
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	105 887 644,33	126 100 230,51
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	105 887 644,33	126 100 230,51

Zarząd:

Javier Rubio Dominguez - Prezes Zarządu

Włodzimierz Zdrzałik - Wiceprezes Zarządu

Tomasz Labęda - Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg - Kinga Sopol

Data sporządzenia sprawozdania: 17 maja 2019 roku






NOTY UZUPELNIAJĄCE DO INFORMACJI DODATKOWEJ

Nota 1	Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży (wg rodzajów działalności)
Nota 1a	Struktura terytorialna przychodów netto ze sprzedaży
Nota 2a	Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania
Nota 2b	Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe
Nota 2c	Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na ochronę środowiska
Nota 3	Dane o kosztach rodzajowych i rozliczenie kręgu kosztów
Nota 4	Pozostałe przychody operacyjne
Nota 5	Pozostałe koszty operacyjne
Nota 6	Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących
Nota 7	Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaprzestania w roku następnym
Nota 8	Przychody finansowe
Nota 9	Koszty finansowe
Nota 10	Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto
Nota 11a	Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego
Nota 11b	Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego
Nota 12	Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych
Nota 13a	Zmiany w środkach trwałych
Nota 13b	Wartość nieamortyzowanych (nieumorzonych) przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy, lub innych umów (w tym umów leasingu)
Nota 13c	Zmiany w środkach trwałych w budowie
Nota 14	Zmiany w należnościach długoterminowych
Nota 15	Zmiany w inwestycjach długoterminowych
Nota 15a	Długoterminowe aktywa finansowe
Nota 15b	Inwestycje w nieruchomości amortyzowane przez Spółkę
Nota 16	Zapasy
Nota 17	Struktura należności krótkoterminowych
Nota 18	Zmiany w inwestycjach krótkoterminowych
Nota 18a	Krótkoterminowe aktywa finansowe
Nota 19	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Nota 20	Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych
Nota 20a	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów
Nota 20b	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów
Nota 20c	Rozliczenia międzyokresowe (pasywa)
Nota 21	Zmiany stanu rezerw w okresie
Nota 21a	Odpisy aktualizujące wartość aktywów
Nota 22	Kapitały własne
Nota 23	Zobowiązania długoterminowe - struktura czasowa
Nota 24	Struktura zobowiązań krótkoterminowych (poza funduszami specjalnymi) (nota dowolna)
Nota 24a	Fundusze specjalne
Nota 25	Zobowiązania zabezpieczone na majątku
Nota 26	Zobowiązania warunkowe
Nota 27	Zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli
Nota 28	Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych
Nota 29	Informacje o wspólnych przedsięwzięciach (które nie podlegają konsolidacji)
Nota 30	Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi
Nota 30a	Pozostałe informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi
Nota 31	Zatrudnienie
Nota 32	Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone członkom zarządu i organów nadzorczych
Nota 33	Pożyczki i świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych
Nota 34	Transakcje z członkami zarządu i organami nadzorczymi i ich małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia lub związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą zarządzającą lub będącą w organach nadzorczych jednostki lub Spółek, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami) lub współnikami
Nota 35	Kursy przyjęte do wyceny poszczególnych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych
Nota 36	Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych
Nota 37	Wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki
Nota 38	Nazwa i siedziba jednostki dominującej sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Nota 39	Ujmowanie instrumentów finansowych
Nota 40	Wartość firmy lub ujemną wartość firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym osobno, ze wskazaniem sposobu ich ustalenia oraz wysokości dotychczas dokonanych odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, odpisów z tytułu trwałej utraty wartości oraz korekt z tytułu sprzedaży części udziałów, do których była ona przypisana
Nota 41	Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu
Nota 42	Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
Nota 43	Informacje o połączeniach jednostek powiązanych za okres sporządzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Nota 44	Informacja o kontynuowaniu działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności
Nota 45	Informacja o zawarciu umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej
Nota 46	Ujawnienia

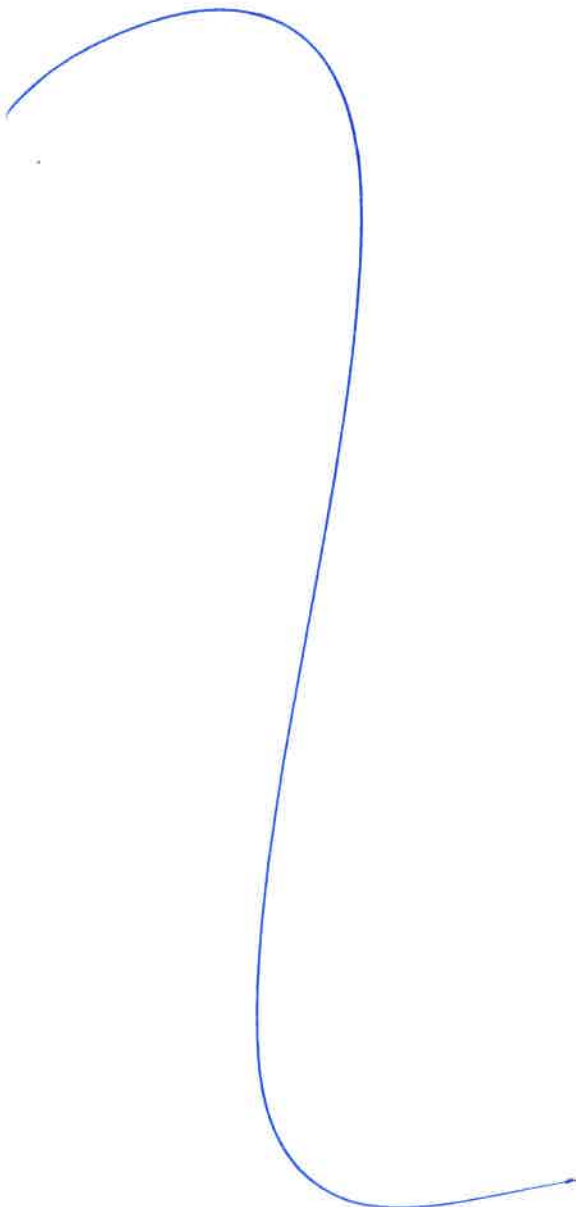
Nota 1

Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży (wg rodzajów działalności)

	Przekształcone dane porównawcze		Dane porównawcze
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2017 - 31.12.2017
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:			
- sprzedaż lokali mieszkalnych / usługowych (kontrakty deweloperskie)	47 990 601,26	112 676 849,63	100 271 832,12
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów	47 990 601,26	112 676 849,63	100 271 832,12
3. Przychody netto ze sprzedaży materiałów	-	-	12 405 017,51
RAZEM	47 990 601,26	112 676 849,63	112 676 849,63

Komentarz:

Spółka dokonała zmiany prezentacji opisanej we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego. Skutki zmiany opisuje powyższa tabelka.



1.



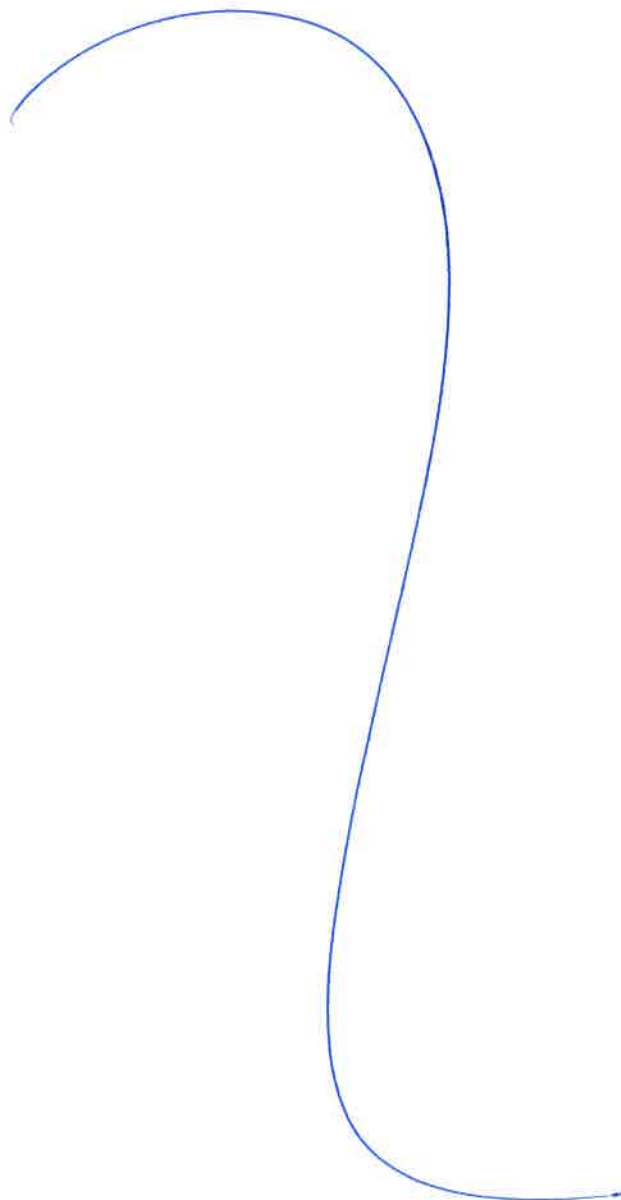
Nota 1a

Struktura terytorialna przychodów netto ze sprzedaży

	Przekształcone dane porównawcze		Dane porównawcze
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2017 - 31.12.2017
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	47 990 601,26	112 676 849,63	100 271 832,12
- kraj	47 990 601,26	112 676 849,63	100 271 832,12
- eksport	-	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, w tym:	-	-	12 405 017,51
- kraj	-	-	12 405 017,51
- eksport	-	-	-
RAZEM	47 990 601,26	112 676 849,63	112 676 849,63

Komentarz:

Spółka dokonała zmiany prezentacji opisanej we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego. Skutki zmiany opisuje powyższa tabelka.



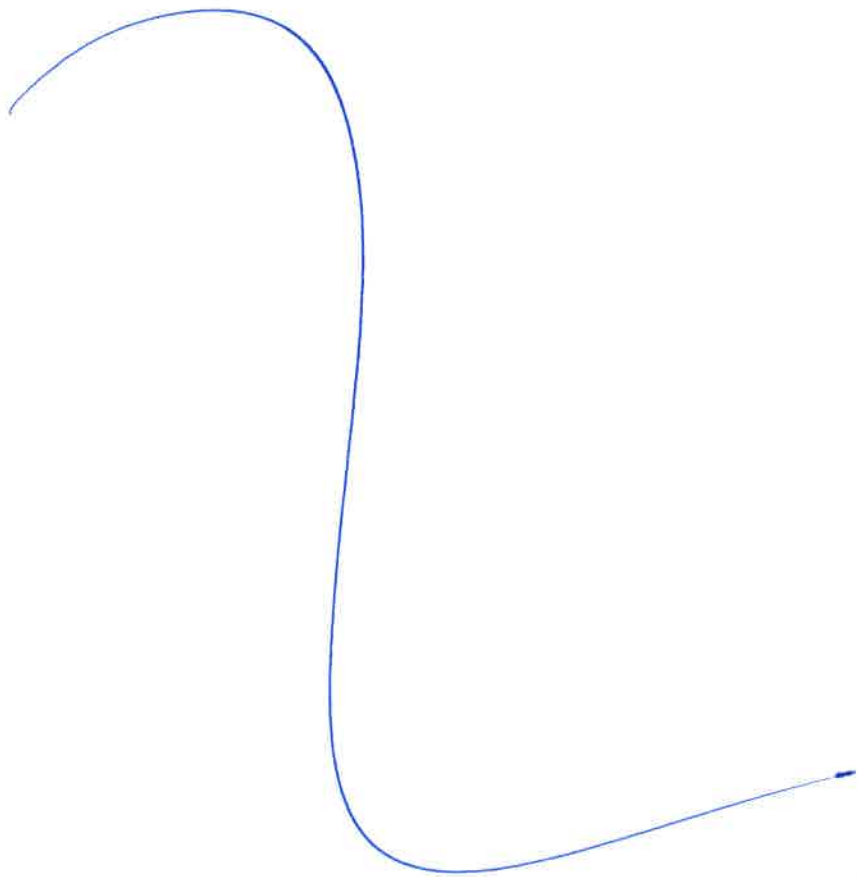
2.

Nota 3

Dane o kosztach rodzajowych i rozliczenie kręgu kosztów

	Przekształcone dane porównawcze		
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	Dane porównawcze 01.01.2017 - 31.12.2017
A. Koszty wg rodzajów	41 041 800,26	57 148 116,96	57 148 116,96
1. Amortyzacja	276 499,78	233 650,98	233 650,98
2. Zużycie materiałów i energii	192 014,10	166 834,87	166 834,87
3. Usługi obce	35 020 797,51	48 862 758,94	48 862 758,94
4. Podatki i opłaty, w tym:	457 048,54	1 078 395,34	1 078 395,34
- podatek akcyzowy	-	-	-
5. Wynagrodzenia	4 192 218,32	5 694 026,13	5 694 026,13
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	423 675,49	523 312,26	523 312,26
- emerytalne	-	-	-
7. Pozostałe koszty rodzajowe	479 546,52	589 138,44	589 138,44
RAZEM	41 041 800,26	57 148 116,96	57 148 116,96
B. Zmiany w zakresie kosztów rozliczonych +/-			
1. Z tytułu różnic inwentaryzacyjnych	-	-	-
2. Odpisania zaniechanej produkcji	-	-	-
3. Odpisania kosztów bez efektu gospodarczego	-	-	-
4. Inne	-	-	-
C. Zmiana stanu zapasów i rozliczeń międzyokresowych kosztów +/-			
1. Produkty gotowe	(5 736 541,70)	(47 513 415,94)	(28 267 252,56)
2. Półprodukty i produkty w toku	11 581 719,21	(38 078 905,27)	(18 832 741,89)
3. Rozliczenia międzyokresowe kosztów	(11 205 115,55)	(6 937 121,40)	(6 937 121,40)
	(6 113 145,36)	(2 497 389,27)	(2 497 389,27)
D. Koszt własny produkcji sprzedanej (A+/-B+/-C)	35 305 258,56	9 634 701,02	28 880 864,40
- koszt wytworzenia sprzedanych produktów	37 496 737,41	92 725 813,67	73 479 650,29
- koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-	-	-
- koszty sprzedaży	376 255,14	488 854,48	488 854,48
- koszty ogólnego zarządu	8 905 349,41	11 446 864,75	11 446 864,75
E. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	19 246 163,38

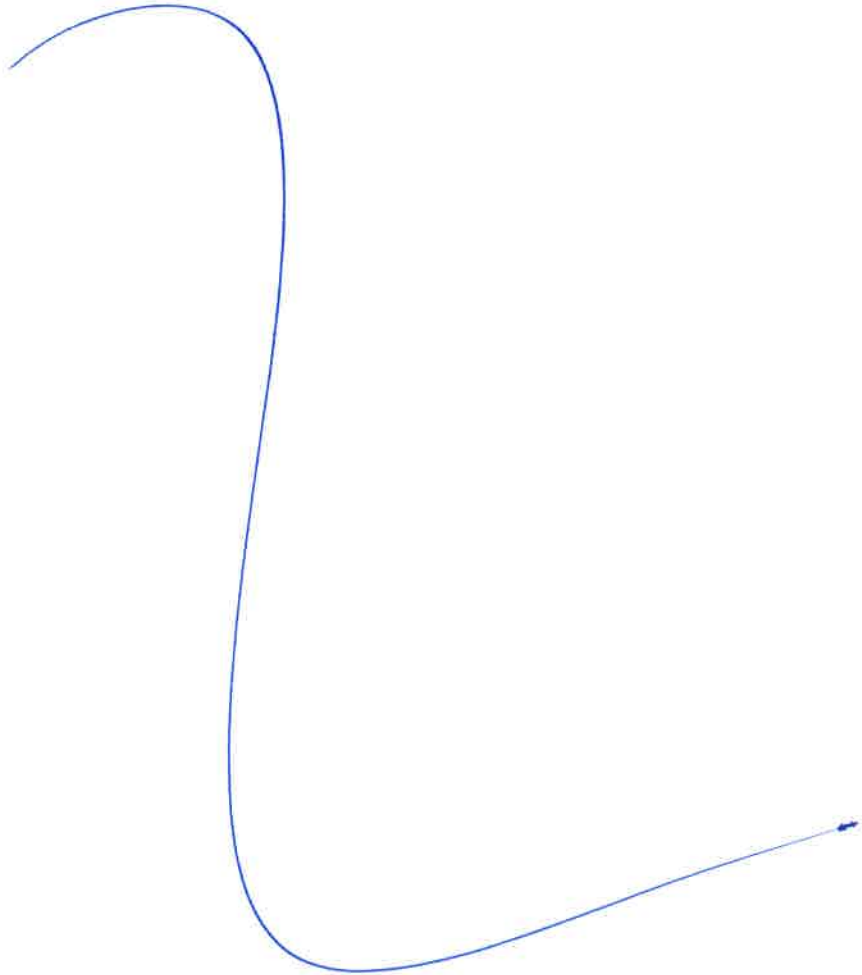
Komentarz:



Nota 4

Pozostałe przychody operacyjne

	<u>01.01.2018 - 31.12.2018</u>	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	7 777,93	-
- środków trwałych	7 777,93	-
- wartości niematerialnych i prawnych	-	-
- inwestycji	-	-
II. Dotacje	-	-
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV. Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	1 282 653,61	1 056 184,63
1) rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności	-	-
2) rozwiązane rezerwy z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie	-	-
3) zwrócone, umorzone podatki	-	-
4) otrzymane zwroty kosztów postępowania spornego	-	-
5) z tytułu różnic inwentaryzacyjnych	-	-
6) przedawnione zobowiązania	-	-
7) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
8) pozostałe, w tym z tytułu refaktur i obciążeń	1 282 653,61	1 056 184,63
RAZEM	<u>1 290 431,54</u>	<u>1 056 184,63</u>



Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page, including a vertical line and a signature.

Nota 5

Pozostałe koszty operacyjne

	<u>01.01.2018 - 31.12.2018</u>	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	-	-
- środków trwałych	-	-
- wartości niematerialnych i prawnych	-	-
- inwestycji	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:	-	1 002 554,00
- odpis aktualizujący wartość środków trwałych	-	-
- odpis aktualizujący wartość wartości niematerialnych i prawnych	-	-
- odpis aktualizujący wartość inwestycji	-	-
- odpis aktualizujący wartość należności	-	-
- odpis aktualizujący wartość zapasów	-	1 002 554,00
- odpis aktualizujący wartość inne	-	-
III. Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	1 206 552,98	1 549 518,64
1) utworzone rezerwy z tyt.	-	-
2) darowizny	-	-
3) odpisane należności	-	-
4) koszty postępowania spomego	-	-
5) koszty likwidacji zapasów	-	-
6) koszty likwidacji środków trwałych	-	-
7) pozostałe, w tym koszty dot. refaktur i obciążeń, koszty spraw sądowych	-	-
	<u>1 206 552,98</u>	<u>1 549 518,64</u>
RAZEM	1 206 552,98	2 552 072,64

Komentarz:

Nota 6

Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących

Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowe

Kwota odpisu aktualizującego "należności krótkoterminowe" 8.174.514,39zł składa się z:

- odpisów aktualizujących utworzonych w latach 2010 i 2011 na łączną kwotę 7.905.543,96zł dotyczących nieruchomości Wrocław Kęblowice, sprawa sądowa;

- odpisów aktualizujących utworzonych w roku 2016 dotyczy należności nieobjętych kaucjami, łączna kwota 268.626,37zł; na koniec roku 2018 kwota odpisu aktualizującego wynosi 185.863,43zł.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Spółka przewiduje, że nie będzie mogła zrealizować wartości bilansowej wycenianej według ceny nabycia gruntu stanowiącego składnik zapasów w związku z tym w roku 2017 utworzyła odpis aktualizujący na kwotę 1.002.554 zł.

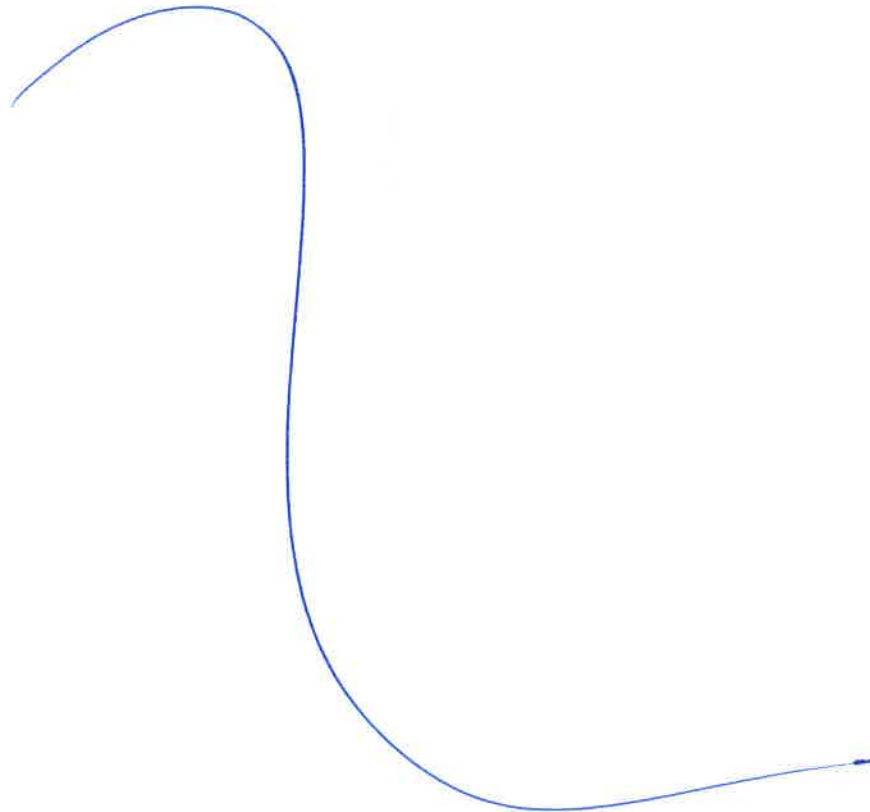
Na 31.12.2018 wartość odpisu w bilansie pozostaje na tym samym poziomie.

Odpisy aktualizujące wartość inne

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku nie utworzono odpisów aktualizujących.

Nota 7

Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaprzestania w roku następnym



8.

U

Nota 8

Przychody finansowe

	<u>01.01.2018 - 31.12.2018</u>	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
- z tytułu udziału w jednostkach powiązanych	-	-
- z tytułu udziału w pozostałych jednostkach	-	-
II. Odsetki, w tym:	428 891,37	403 956,19
- odsetki od spółek powiązanych	-	-
- odsetki od pozostałych kontrahentów	84 986,45	-
- odsetki od obligacji	-	-
- odsetki budżetowe	-	-
- odsetki bankowe	343 904,92	403 956,19
- odsetki pozostałe	-	-
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- ...	-	-
- ...	-	-
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
- ...	-	-
- ...	-	-
V. Inne, w tym:	-	192 099,12
- różnice kursowe	-	192 099,12
- pozostałe przychody finansowe	-	-
- ...	-	-
RAZEM	<u>428 891,37</u>	<u>596 055,31</u>

Nota 9

Koszty finansowe

	<u>01.01.2018 - 31.12.2018</u>	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>
I. Odsetki, w tym:	14 404,16	303 808,98
- odsetki dla spółek powiązanych	-	158 582,23
- odsetki dla pozostałych kontrahentów	2 597,77	-
- odsetki budżetowe	11 806,39	4 035,00
- odsetki bankowe	-	141 191,75
- odsetki pozostałe	-	-
II. Koszty zbycia inwestycji, w tym:	-	-
- pochodnych instrumentów finansowych	-	-
- ...	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	4 794,01	-
- udziały zakupionych spółek	-	-
- zakupione akcje własne	-	-
- wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	-
- leasing flota samochodowa	4 794,01	-
IV. Inne, w tym:	36 676,69	866,00
- różnice kursowe	36 676,69	-
- utworzone rezerwy	-	-
- pozostałe koszty finansowe	-	866,00
- ...	-	-
- ...	-	-
- ...	-	-
RAZEM	<u>55 874,86</u>	<u>304 674,98</u>

Nota 10

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Zysk/strata brutto	1 669 154,37	6 810 809,05
A. Przychody niepodatkowe	57 533 299,40	116 036 189,02
- różnice trwałe	6 139 060,64	-
- różnice przejściowe: przychody ze sprzedaży mieszkań	51 394 238,76	116 036 189,02
B. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	46 648 905,42	127 430 384,58
- różnice trwałe	5 895 361,66	24 098,86
- różnice przejściowe: koszt własny sprzedaży mieszkań, odpisy aktualizujące, różnice kursowe	40 753 543,76	127 406 285,72
E. Koszty podatkowe nie zaliczone do kosztów bilansowych	46 872 614,31	107 010 784,27
- koszty z tytułu podpisanych aktów notarialnych	45 764 178,37	104 621 492,85
- koszty wynagrodzeń wyłączone z kapitalizacji	218 030,73	484 976,83
- koszty opłat wieczystego użytkowania wyłączone z kapitalizacji	313 757,06	228 241,01
- koszty opłat podatku od nieruchomości wyłączone z kapitalizacji	120 955,44	169 961,07
- koszty ubezpieczeń społecznych wyłączone z kapitalizacji	454 574,02	7 792,58
- koszty zapłaconej skapitalizowanej prowizji bankowej	1 118,69	402 540,58
- koszty odsetek spłacone w ciężar kredytu	-	1 089 557,06
- leasing finansowy (podatkowo operacyjny)	-	6 222,29
F. Przychody zaliczane do dochodu do opodatkowania, w tym:	63 846 798,50	142 073 943,75
- z tytułu podpisanych aktów notarialnych	62 623 663,30	140 325 742,60
- pozostałe przychody operacyjne podatkowe	-	-
- przychody finansowe podatkowe z tytułu odsetek	1 223 135,20	1 748 201,15
G. Odliczenie od dochodu	1 912 123,36	5 325 738,04
- straty z lat ubiegłych	1 912 123,36	5 325 738,04
H. Podstawa opodatkowania	5 846 821,23	47 942 426,06
I. Podatek dochodowy bieżący	1 130 893,00	4 034 076,05
11. Zmiana stanu aktywa na podatek odroczony	3 471 808,17	1 262 249,33
12. Zmiana stanu rezerwy na podatek odroczony	(4 284 447,55)	(4 002 271,66)
J. Podatek nie stanowi zobowiązania, wykazany w rachunku zysków i strat	318 253,62	1 294 053,72

Nota 11a

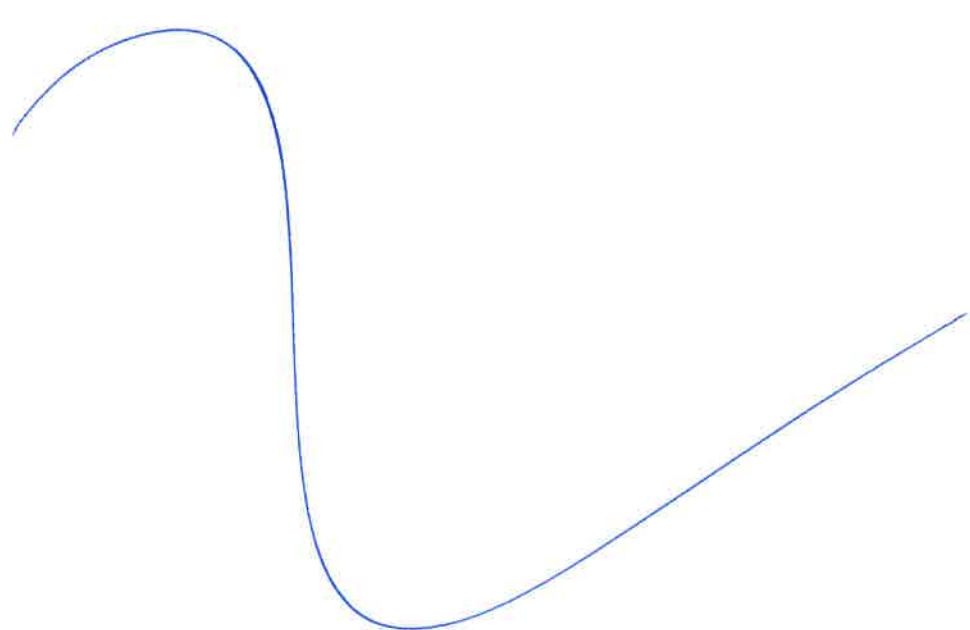
Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	<u>01.01.2018 - 31.12.2018</u>	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:		
a) odniesionych na wynik finansowy	6 034 680,56	7 296 929,90
b) odniesionych na kapitał własny	6 034 680,56	7 296 929,90
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
2. Zwiększenia		
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową, w tym:		
- straty podatkowe roku	-	-
-	-	-
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-
-	-	-
-	-	-
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową, w tym:		
-	-	-
-	-	-
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, w tym:		
-	-	-
-	-	-
3. Zmniejszenia	3 471 808,17	1 262 249,33
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, w tym:	3 471 808,17	1 262 249,33
-	-	-
-	-	-
-	-	-
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową, w tym:		
-	-	-
-	-	-
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, w tym:		
-	-	-
-	-	-
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową, w tym:		
-	-	-
-	-	-
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, w tym:		
-	-	-
-	-	-
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem, w tym:	<u>2 562 872,39</u>	<u>6 034 680,56</u>
a) odniesionych na wynik finansowy	2 562 872,39	6 034 680,56
b) odniesionych na kapitał własny	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 11b

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

	<u>01.01.2018 - 31.12.2018</u>	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:		
a) odniesionej na wynik finansowy	4 284 447,55	8 286 719,21
b) odniesionej na kapitał własny	4 284 447,55	8 286 719,21
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
2. Zwiększenia		
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych, w tym:		
-	-	-
-	-	-
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi różnicami przejściowymi, w tym:		
-	-	-
-	-	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, w tym:		
-	-	-
-	-	-
3. Zmniejszenia	4 284 447,55	4 002 271,66
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi		
- koszty finansowania i wynagrodzenia	4 284 447,55	4 002 271,66
- korekta zysku / straty lata ubiegłe	-	-
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
-	-	-
-	-	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, w tym:		
-	-	-
-	-	-
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:		
a) odniesionej na wynik finansowy	<u>0,00</u>	<u>4 284 447,55</u>
b) odniesionej na kapitał własny	0,00	4 284 447,55
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

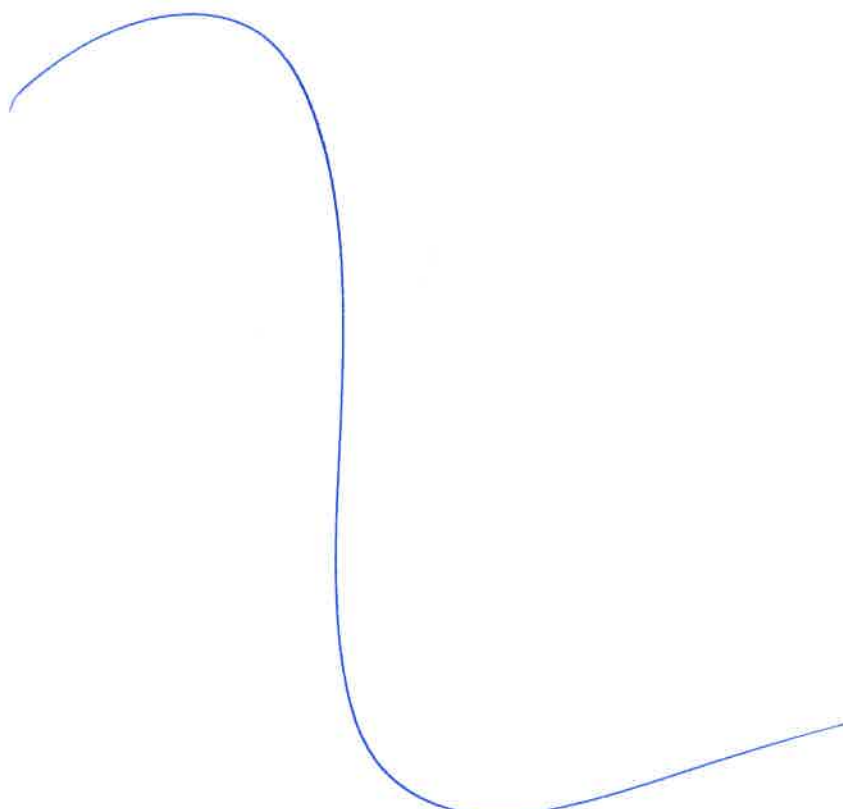


Nota 12

Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, oprogramowanie komputerowe	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto na początek okresu	-	-	274 246,07	-	-	274 246,07
Zwiększenia, w tym:	-	-	11 784,17	-	-	11 784,17
- zakup	-	-	11 784,17	-	-	11 784,17
- przenieszenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	7 950,32	-	-	7 950,32
- likwidacja	-	-	7 950,32	-	-	7 950,32
- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-
- przenieszenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	-	-	278 079,92	-	-	278 079,92
Umorzenie na początek okresu	-	-	274 245,83	-	-	274 245,83
Zwiększenia, w tym:	-	-	1 954,07	-	-	1 954,07
- amortyzacja za okres	-	-	1 954,07	-	-	1 954,07
- przenieszenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	7 950,32	-	-	7 950,32
- likwidacja	-	-	7 950,32	-	-	7 950,32
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-
- przenieszenie wewnętrzne	-	-	-	-	-	-
- inne	-	-	-	-	-	-
Razem umorzenie na koniec okresu	-	-	268 249,58	-	-	268 249,58
Wartość netto na koniec okresu	-	-	9 830,34	-	-	9 830,34

Komentarz:



2.

Nota 13a
Zmiany w środkach trwałych

	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	-	2 321 178,19	428 911,99	201 756,96	1 419 979,55	4 371 826,69
Zwiększenia, w tym:	-	-	69 791,95	400 289,60	18 156,34	488 237,89
- nabycie	-	-	69 791,95	400 289,60	14 863,66	484 945,21
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	3 292,68	3 292,68
- inne	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	6 500,00	191 947,17	36 921,47	819 599,65	1 054 968,29
- likwidacja	-	6 500,00	188 254,17	-	405 585,96	600 340,13
- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	3 693,00	36 921,47	-	40 614,47
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	3 292,68	3 292,68
- inne	-	-	-	-	410 721,01	410 721,01
Wartość brutto na koniec okresu	-	2 314 678,19	306 756,77	565 125,09	618 536,24	3 805 096,29
Umorzenie na początek okresu	-	863 550,51	411 007,13	117 501,74	1 279 802,55	2 671 861,93
Zwiększenia, w tym:	-	109 193,06	36 582,08	70 828,92	103 009,82	319 613,88
- amortyzacja za okres	-	65 744,47	36 582,08	69 209,34	103 009,82	274 545,71
- przemieszczenie wewnętrzne	-	43 448,59	-	-	-	43 448,59
- inne	-	-	-	1 619,58	-	1 619,58
Zmniejszenia, w tym:	-	6 500,00	188 828,94	19 691,44	859 439,47	1 074 459,85
- likwidacja	-	6 500,00	3 416,41	19 691,44	65 532,17	95 140,02
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	43 134,44	43 134,44
- inne	-	-	185 412,53	-	750 772,86	936 185,39
Umorzenie na koniec okresu	-	966 243,57	258 760,27	168 639,22	523 372,90	1 917 015,96
Odpisy aktualizujące na początek okresu	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu	-	1 348 434,62	47 996,50	396 485,87	95 163,34	1 888 080,33
Stopień zużycia od wartości początkowej (%)	-	-	-	-	-	-

Nota 13b
Wartość niemortyzowanych (nieumorzonych) przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy, lub innych umów (w tym umów leasingu)

Przedmiot umowy leasingu	Pierwsza rata	Ostatnia rata	Firma leasingowa
Umowa leasingu auta (SEAT)	08/2018	06/2022	Mleasing Sp. z o.o.
Umowa leasingu auta (VOLVO)	08/2018	06/2022	Mleasing Sp. z o.o.
Umowa leasingu auta (RENAULT)	07/2018	06/2021	RCI Leasing Polska Sp. z o.o.

Przedmiot umowy najmu	Data rozpoczęcia najmu	Data zakończenia najmu	Firma wynajmująca
Najem powierzchni biurowej Budynek EQUATOR Al. Jerozolimskie 94, Warszawa	01-09-2008	30-08-2021	EQUATOR REAL SP. Z O.O.
Drukarka Canon iRC2380i	18-11-2013	13-02-2020	RAND Sp. z o.o.
Drukarka Canon iRC2380i	18-11-2013	13-02-2020	RAND Sp. z o.o.

Nota 13c
Zmiany w środkach trwałych w budowie

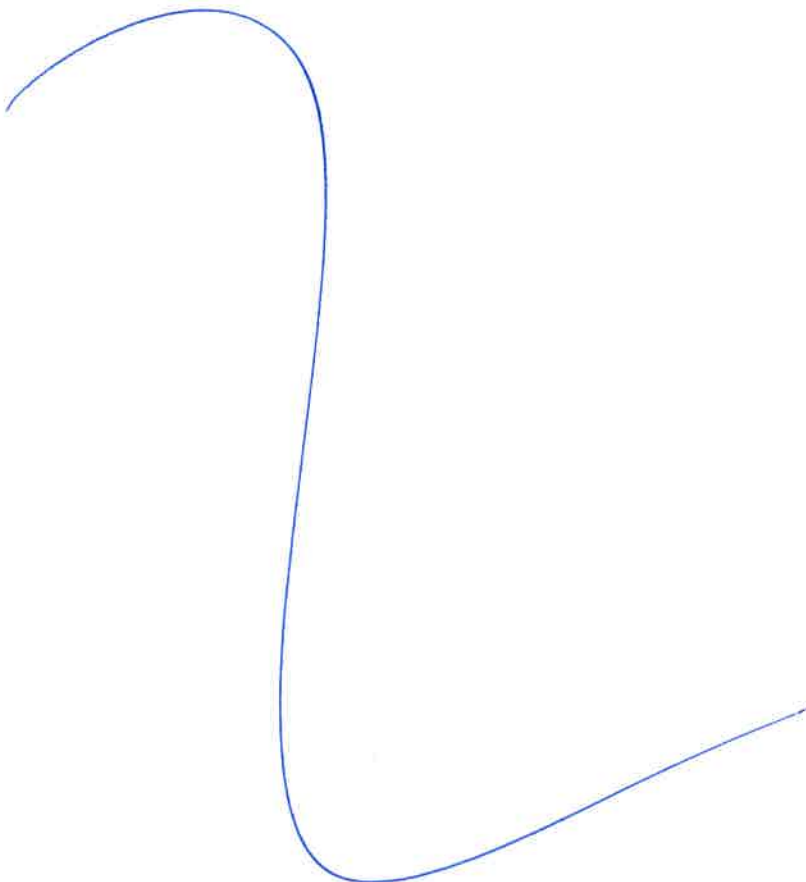
	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Wartość na początek okresu	873 253,86	873 253,86
Zwiększenia, w tym:	-	-
- poniesione nakłady inwestycyjne	-	-
Zmniejszenia, w tym:	660 470,58	-
- przekazanie na środki trwałe	-	-
- sprzedaż	660 470,58	-
- likwidacja	-	-
Wartość na koniec okresu	212 783,28	873 253,86

Nota 14

Zmiany w należnościach długoterminowych

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku w Grupie Kapitałowej nie występowały należności długoterminowe.

	<u>Należności brutto</u>	<u>Odpis aktualizujący</u>	<u>Należności netto</u>
1. Od jednostek powiązanych	-	-	-
Stan na początek okresu	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	-	-	-
a)	-	-	-
b)	-	-	-
2. Od jednostek pozostałych	-	-	-
Stan na początek okresu	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	-	-	-
a)	-	-	-
b).....	-	-	-
Razem	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>



2.

Nota E5
Zmiany w inwestycjach długoterminowych

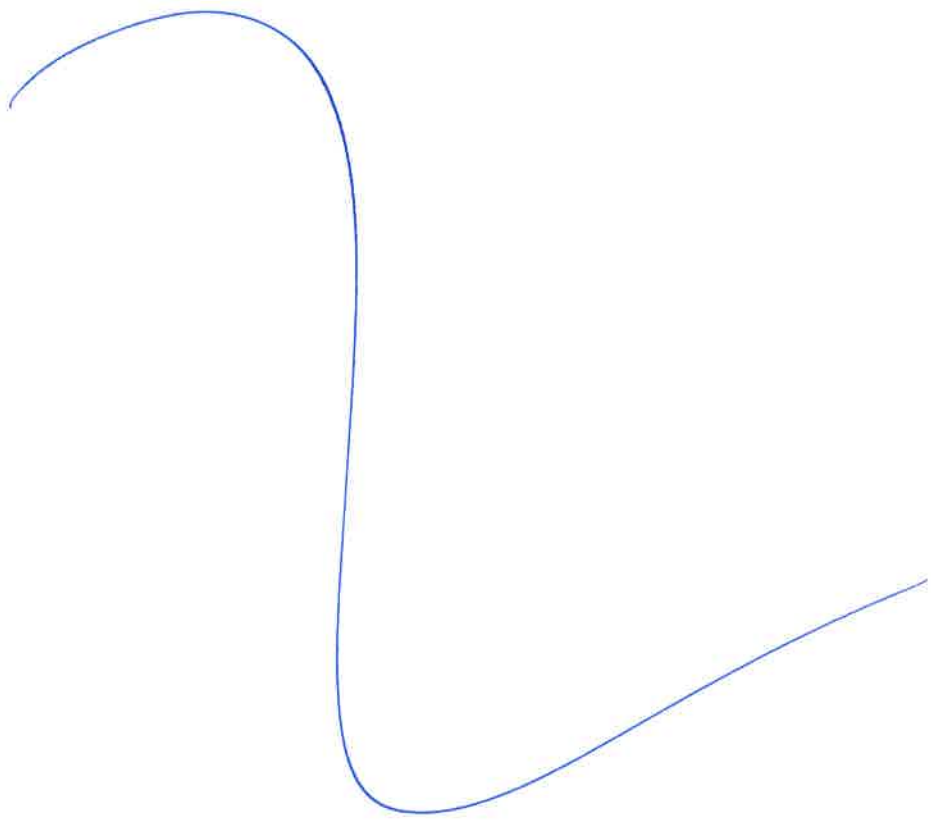
3. Długoterminowe aktywa finansowe

	1. Sierufinansow	2. Wartości niematerialne i prawne	a) w jednostkach powiązanych	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	c) w pozostałych jednostkach	4. Inne inwestycje długoterminowe	Razem
Stan na początek okresu, w tym w okresie objętym							
Zwiększenia w tym okresie							
- nabycie							
- korekty aktualizujące wartość przeliczeniową wewnętrzną							
Zmniejszenia w tym okresie							
- sprzedaż							
- korekty aktualizujące wartość przeliczeniową wewnętrzną							
Stan na koniec okresu, w tym w okresie objętym							

Komentarz:

Nota E6
Długoterminowe aktywa finansowe

	a) w jednostkach powiązanych, w tym:				inne długoterminowe aktywa finansowe	b) w pozostałych jednostkach, w tym:			
	Razem a)	udziały lub akcje	- inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki		Razem b)	- udziały lub akcje	- inne papiery wartościowe	- udzielone pożyczki
Stan na początek okresu, w tym w okresie objętym									
Zwiększenia w tym okresie									
- nabycie									
- korekty aktualizujące wartość przeliczeniową wewnętrzną									
Zmniejszenia w tym okresie									
- sprzedaż									
- korekty aktualizujące wartość przeliczeniową wewnętrzną									
Stan na koniec okresu, w tym w okresie objętym									



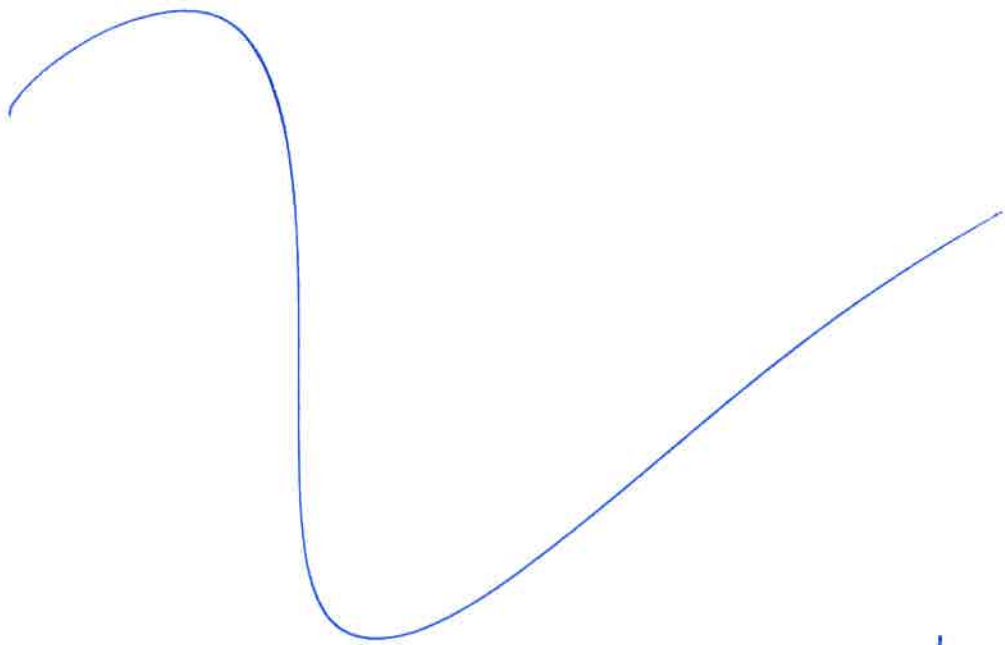
2,

Nota 15b

Inwestycje w nieruchomości amortyzowane przez Grupę Kapitałową

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku Grupa Kapitałowa nie inwestowała w nieruchomości amortyzowane przez Spółki Grupy.

	<u>01.01.2018 - 31.12.2018</u>	<u>01.01.2018 - 31.12.2018</u>
Wartość brutto na początek okresu	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-
- nabycie	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-
- inne	-	-
Zmniejszenia	-	-
- likwidacja	-	-
- aktualizacja wartości	-	-
- sprzedaż	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-
- inne	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	-	-
Umorzenie na początek okresu	-	-
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-
- likwidacja	-	-
- sprzedaż	-	-
- przemieszczenia wewnętrzne	-	-
- inne	-	-
Razem umorzenie na koniec okresu	-	-
Wartość netto na koniec okresu	-	-



l.

Nota 16
Zapasy

	31.12.2018	31.12.2017 Przekształcone dane porównawcze	31.12.2017 Dane porównawcze
Materiały	-	-	-
Półprodukty i produkty w toku	87 872 460,86	99 077 576,41	40 480 025,27
Produkty gotowe	36 897 259,09	25 315 539,88	29 332 688,21
Towary	4 665 905,81	4 660 305,81	59 240 708,63
Zaliczki na dostawy i usługi	218 845,65	975 631,21	975 631,21
RAZEM	129 654 471,41	130 029 053,31	130 029 053,31

Komentarz:

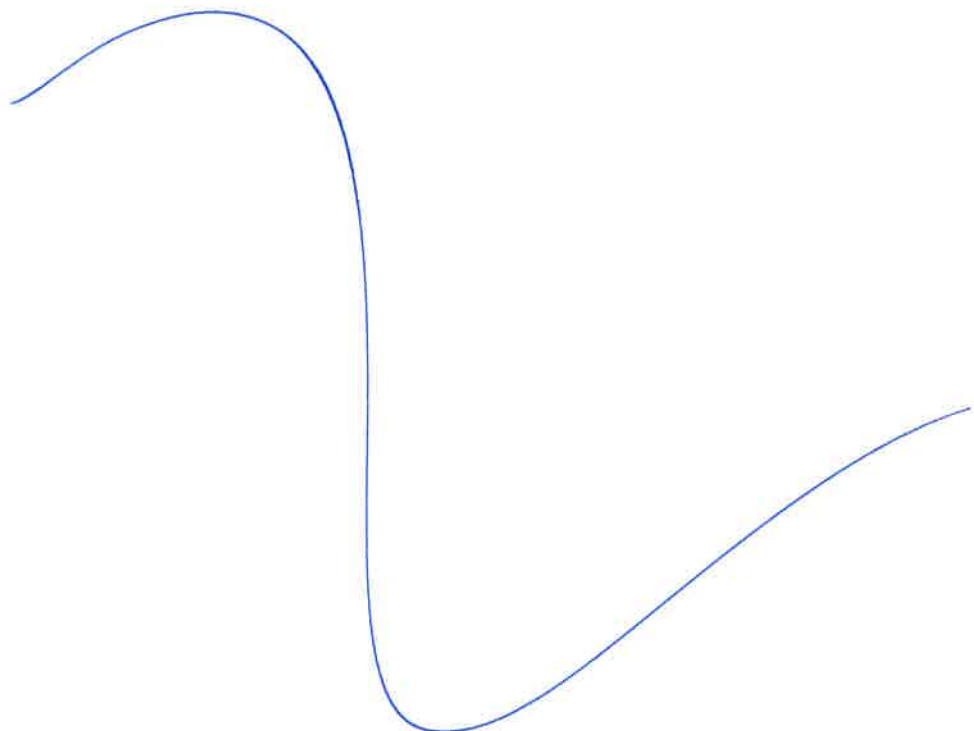
Grupa Kapitałowa wycenia zapasy według rzeczywistego kosztu nabycia lub wytworzenia, powiększone o koszty finansowe związane bezpośrednio z ich nabyciem/wytworzeniem.

Półprodukty i produkty w toku stanowią koszty bezpośrednie związane z inwestycją budowlaną w Wilanowie, Powsinie i Wrocławiu.

W spółce grunty oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów stanowią towary i ich własność jest przenoszona proporcjonalnie na nabywcę mieszkania.

Zapasy stanowią zabezpieczenie pod udzielone kredyty i są to: hipoteka kaucyjna, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach bankowych, cesja wierzytelności z umów ubezpieczenia projektu i nieruchomości, umowa podporządkowania, umowa wsparcia, cesja wierzytelności z umów z wykonawcami, cesja wierzytelności z gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych składanych przez wykonawców, cesja wierzytelności dokumentów projektu i umów sprzedaży, oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Spółka dokonała zmiany prezentacji opisanej we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego. Skutki zmiany opisuje powyższa tabela.



e.



Nota 17

Struktura należności krótkoterminowych

	Należności krótkoterminowe brutto	Odpis aktualizujący	Należności krótkoterminowe netto
1. Należności od jednostek powiązanych	2 460,35	-	2 460,35
a) z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy	-	-	-
Stan na początek okresu	10 595,44	-	10 595,44
Stan na koniec okresu, w tym:	2 460,35	-	2 460,35
– nieprzetерminowane	2 460,35	-	2 460,35
– przeterminowane, w tym:	-	-	-
b) z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Stan na początek okresu	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	-	-	-
– nieprzetерminowane	-	-	-
– przeterminowane, w tym:	-	-	-
c) inne	-	-	-
Stan na początek okresu	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym:	-	-	-
– nieprzetерminowane	-	-	-
– przeterminowane, w tym:	-	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	16 290 970,26	8 094 407,39	8 196 562,87
a) z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy	-	-	-
Stan na początek okresu	361 919,48	-	361 919,48
Stan na koniec okresu, w tym:	230 909,54	-	230 909,54
– nieprzetерminowane	230 909,54	-	230 909,54
– przeterminowane, w tym:	-	-	-
– do 1 miesiąca	-	-	-
– powyżej 1 m-ca do 3 m-cy	-	-	-
– powyżej 3 m-cy do 6 m-cy	-	-	-
– powyżej 6 m-cy	-	-	-
– powyżej 1 roku	-	-	-
b) z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy	-	-	-
Stan na początek okresu	34 018,13	-	34 018,13
Stan na koniec okresu, w tym:	-	-	-
– nieprzetерminowane	-	-	-
– przeterminowane, w tym:	-	-	-
c) należności z tyt.podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	-	-	-
Stan na początek okresu	93 055,88	-	93 055,88
Stan na koniec okresu	709 341,22	-	709 341,22
d) inne należności	-	-	-
Stan na początek okresu	819 672,41	268 626,37	551 046,04
Stan na koniec okresu, w tym:	500 220,71	185 863,43	314 357,28
– nieprzetерminowane	500 220,71	185 863,43	314 357,28
– przeterminowane, w tym:	-	-	-
e) należności dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
Stan na początek okresu	16 440 419,00	7 905 888,02	8 534 530,98
Stan na koniec okresu, w tym:	14 850 498,79	7 908 543,96	6 941 954,83
– nieprzetерminowane	14 850 498,79	7 908 543,96	6 941 954,83
– przeterminowane, w tym:	-	-	-
RAZEM	16 293 430,61	8 094 407,39	8 199 023,22

2

Nota 18

Zmiany w inwestycjach krótkoterminowych

	I. Krótkoterminowe aktywa finansowe		2. Inne inwestycje krótkoterminowe	Razem
	a) w jednostkach powiązanych	b) w pozostałych jednostkach		
Stan na początek okresu, w tym	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-
- nabycie	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-

Nota 18a

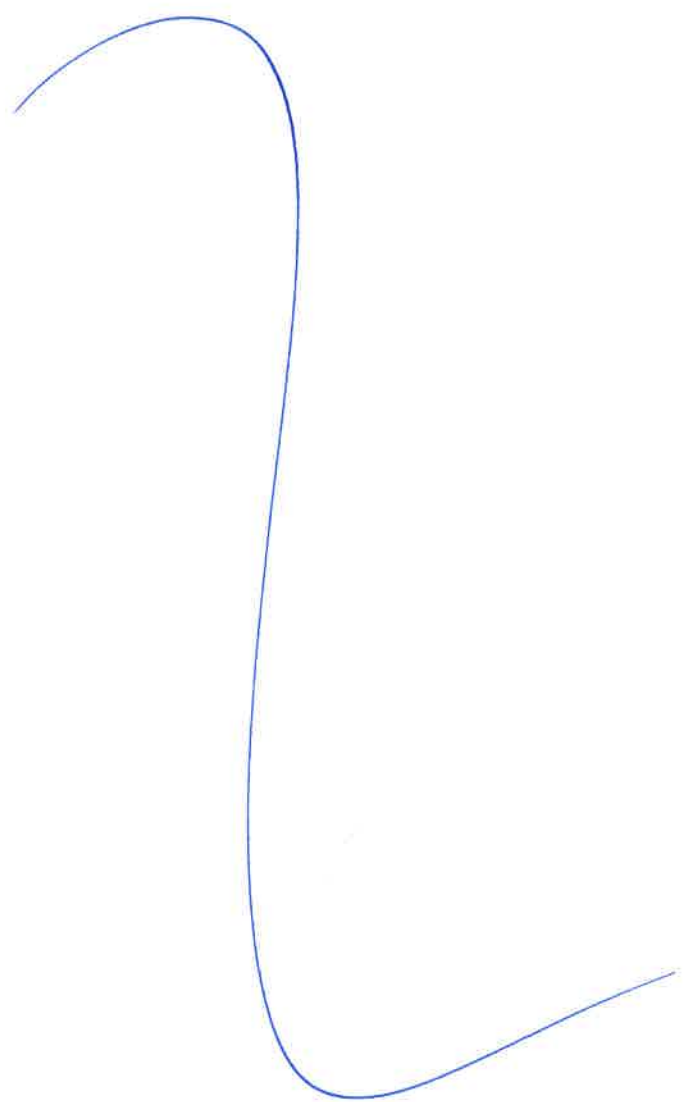
Krótkoterminowe aktywa finansowe

	a) w jednostkach powiązanych				
	udziały lub akcje	należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne krótkoterminowe aktywa finansowe
Stan na początek okresu, w tym	-	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-
- nabycie	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym	-	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-

	b) w pozostałych jednostkach				
	udziały lub akcje	należności z tyt. dywidend i innych udziałów w zyskach	inne papiery wartościowe	udzielone pożyczki	inne krótkoterminowe aktywa finansowe
Stan na początek okresu, w tym	-	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-	-
- nabycie	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-
- korekty aktualizujące wartość	-	-	-	-	-
- przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu, w tym	-	-	-	-	-
- w cenie nabycia	-	-	-	-	-

Nota 19**Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne**

	<u>01.01.2018 - 31.12.2018</u>	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, w tym:	24 376 180,50	27 429 016,82
- środki pieniężne w kasie krajowej	-	-
- środki pieniężne w kasie zagranicznej	-	-
- pieniężne środki krajowe na rachunkach bankowych	24 376 180,50	27 429 016,82
- pieniężne środki zagraniczne na rachunkach bankowych	-	-
- lokaty bankowe	-	-
Inne środki pieniężne	-	-
Inne aktywa pieniężne	-	-
RAZEM	<u>24 376 180,50</u>	<u>27 429 016,82</u>



Nota 20

Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Nota 20a

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:

1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
2. Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:
 - przychód nie stanowiący należności
 - pozostałe, w tym zezwolenie na zajęcia pasa drogowego Potukaly

RAZEM

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
	-	-
	2 562 872,39	6 034 680,56
	5 395,38	-
	-	-
	5 395,38	-
	2 568 267,77	6 034 680,56

Nota 20b

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:

- zezwolenie na zajęcia pasa drogowego Potukaly
- nadwyżka poniesionych kosztów nad szacowanymi (z tytułu umów długoterminowych)
- ubezpieczenia
- ochrona znaku towarowego "Ostoja Wilanów"
- prenumeraty
- opłaty Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR)
- energia elektryczna prognoza STOEN
- pozostałe

RAZEM

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
	550,50	-
	-	-
	28 834,03	31 018,36
	2 466,31	3 594,00
	-	-
	-	3 753,75
	258,10	1 173,87
	32 108,94	39 539,98

Nota 20c

Rozliczenia międzyokresowe (pasywa), w tym:

1. Ujemna wartość firmy
2. Rozliczenia międzyokresowe umów długoterminowych
 - nadwyżka należności za fakturowanych nad przychodami szacowanymi (biernie rozliczenia międzyokresowe)
 - nadwyżka kosztów szacowanych nad kosztami poniesionymi (rozliczenia międzyokresowe przychodów)
3. Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:
 - a) biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów:
 - długoterminowe, w tym:
 - krótkoterminowe, w tym:
 - kwoty netto (bez VAT) wpłat dokonanych przez Klientów Spółki na poczet zakupu lokali
 - koszty prac budowlanych i urbanizacji
 - koszty sprawy sądowe
 - koszty bieżące utrzymania Spółki i jej budynków
 - najem powierzchni Equator
 - usługi prawne i badanie bilansu
 - pozostałe
 - b) rozliczenia międzyokresowe przychodów:
 - długoterminowe, w tym:
 - kwoty netto (bez VAT) wpłat dokonanych przez Klientów Spółki na poczet zakupu lokali
 - krótkoterminowe, w tym:
 - kwoty netto (bez VAT) wpłat dokonanych przez Klientów Spółki na poczet zakupu lokali

RAZEM

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
	-	-
	-	-
	-	-
	53 924 738,41	32 175 538,07
	7 774 547,52	7 240 971,29
	-	-
	7 774 547,52	7 240 971,29
	-	-
	7 536 698,22	6 378 257,57
	-	178 567,15
	-	17 460,00
	-	-
	126 424,65	275 146,81
	111 424,65	391 539,76
	46 150 190,89	24 934 566,78
	-	-
	-	-
	46 150 190,89	24 934 566,78
	-	-
	46 150 190,89	24 934 566,78
	-	-
	53 924 738,41	32 175 538,07

Nota 21
Zmiany stanu rezerw w okresie

	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie w korespondencji ze zmniejszeniem aktywa z tytułu podatku odroczonego	Stan na koniec okresu
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 284 447,55			4 284 447,55	0,00
2. Na świadczenia pracownicze, w tym:	1 291 687,07	849 690,07	1 216 087,07		925 290,07
a) długoterminowa, w tym:					
- z tytułu odpraw emerytalnych					
- z tytułu ekwiwalentu energetycznego/rekompensaty utraty ulgi w taryfie energetycznej					
- inne					
b) krótkoterminowa, w tym:	1 291 687,07	849 690,07	1 216 087,07		925 290,07
- z tytułu odpraw emerytalnych					
- z tytułu nagród jubileuszowych, premii rocznej i podobnych	1 022 127,97	772 453,81	946 528,07		848 053,71
- z tytułu ekwiwalentu energetycznego/rekompensaty utraty ulgi w taryfie energetycznej					
- z tytułu niewykorzystanych urlopów, premii rocznych i podobnych	106 440,77	77 236,26	106 440,67		77 236,36
- inne	163 118,33		163 118,33		0,00
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	54 367,43		54 367,43		
a) długoterminowe, w tym:					
- na odsetki od prawa wieczystego użytkowania					
- na zobowiązanie od prawa wieczystego użytkowania					
b) krótkoterminowa, w tym:	54 367,43		54 367,43		
- pozostałe	54 367,43		54 367,43		
- na odsetki od prawa wieczystego użytkowania					
- na zobowiązanie od prawa wieczystego użytkowania					
- pozostałe					
RAZEM	5 630 502,05	849 690,07	1 270 454,50	4 284 447,55	925 290,07

Nota 21a
Odpisy aktualizujące wartość aktywów

	<u>Stan na początek okresu</u>	<u>Zwiększenia</u>	<u>Wykorzystanie</u>	<u>Rozwiązanie</u>	<u>Stan na koniec okresu</u>
Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-
Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-	-
Zapasy	1 231 785,58	-	-	229 231,58	1 002 554,00
Należności krótkoterminowe	8 174 514,39	-	-	82 762,94	8 091 751,45
Inne	61 424,65	-	-	-	61 424,65
RAZEM	9 467 724,62	-	-	311 994,52	9 155 730,10

Komentarz:

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku nie utworzono odpisów aktualizujących.

2.

Nota 22

Kapitały własne

Kapitał podstawowy - dane o strukturze własności jednostki dominującej

Akcjonariusz/ Udziałowiec	wartość akcji/ udziałów	udział w % w kapitale zakładowym
Martinsa - Fadesa S.A.	12 750 000,00	51,00%
Polnord S.A.	12 250 000,00	49,00%
	25 000 000,00	100,00%

Kapitał wykazany w wartości nominalnej wynikającej z wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, został w całości opłacony.
Wartość nominalna 1 udziału wynosi 50 złotych.

Kapitał zapasowy

	2018	2017
Kapitał zapasowy na początek okresu	68 830 049,02	68 830 049,02
Zwiększenia, w tym:	698 921,67	-
- dopłaty wspólników	-	-
- z innych odpisów	-	-
- ze sprzedaży akcji/ udziałów powyżej ich wartości nominalnej	-	-
- zysk z lat ubiegłych	698 921,67	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-
- pokrycie straty	-	-
- inne	-	-
Kapitał zapasowy na koniec okresu	69 528 970,69	68 830 049,02

Kapitał z aktualizacji wyceny

	2018	2017
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
a) z tytułu aktualizacji środków trwałych netto	-	-
b) z tytułu	-	-
c) z tytułu wyceny pochodnych instrumentów finansowych	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-

Pozostałe kapitały rezerwowe

	2018	2017
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	21 668 238,45	21 668 238,45
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	21 668 238,45	21 668 238,45

Zysk (strata) z lat ubiegłych

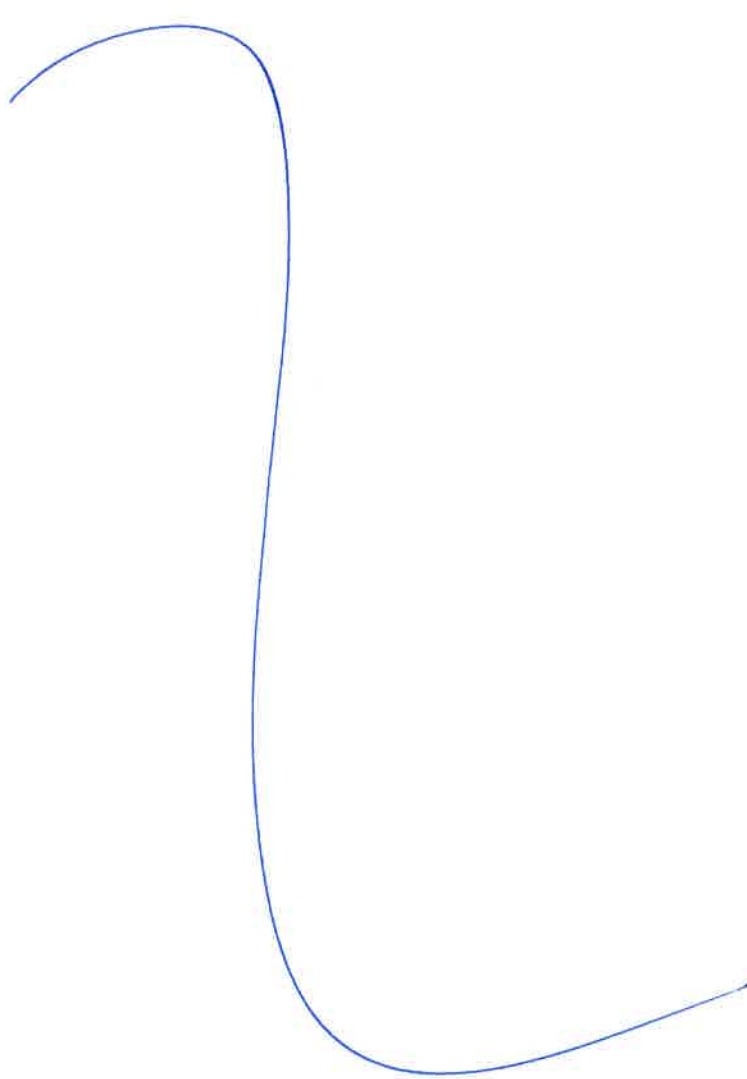
	2018	2017
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
1. Zysk z lat ubiegłych	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	10 601 943,04	5 085 187,71
- korekty błędów	115 102,51	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	10 717 045,55	5 085 187,71
a) zwiększenia, w tym:	-	-
- pokrycie straty z zysku	-	-
b) zmniejszenia, w tym:	22 377 511,10	-
- zysk z lat ubiegłych	21 678 589,43	-
-	698 921,67	-
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	(11 660 465,55)	5 085 187,71
2. Strata z lat ubiegłych	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- korekty błędów	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenia, w tym:	-	-
- inne	-	-
-	-	-
b) zmniejszenia, w tym:	-	-
- strata z lat ubiegłych	-	-
- przeznaczenie na kapitał zapasowy	-	-
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(11 660 465,55)	5 085 187,71

Proponowany podział zysku netto (pokrycie straty)

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Zysk/strata netto po podziale	1 350 900,74	5 516 755,33
Fundusz zapasowy (+/-)	-	-
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	-	-
Dywidendy dla wspólników (oprocentowanie kapitału)	-	-
Fundusz nagród	-	-
Cele społeczne	-	-
Dopłaty wspólników	-	-
Obniżenie kapitału podstawowego	-	-
Pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-
* Za rok poprzedni faktyczny podział zysku (pokrycie straty)	-	-

Zobowiązania długoterminowe - struktura wielowa

Okres spłaty:	1. Wobec jednostek powiązanych		2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		3. Wobec pozostałych jednostek		inne zobowiązania finansowe	inne zobowiązania długoterminowe	Razem
	Razem, w tym:	z tytułu kredytów i pożyczek	z tytułu emisji papierów wartościowych						
a) do 1 roku	-	-	-	-	-	-	-	-	-
początek okresu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b) powyżej 1 roku do 3 lat	-	-	3 369 816,02	3 369 816,02	-	-	-	-	3 369 816,02
początek okresu	-	-	7 241,49	-	-	-	-	7 241,49	7 241,49
koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
c) powyżej 3 lat do 5 lat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
początek okresu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
koniec okresu	-	-	1 237 701,81	-	-	346 468,36	891 233,45	-	1 237 701,81
d) powyżej 5 lat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
początek okresu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RAZEM	-	-	-	-	-	-	-	-	-
początek okresu	-	-	3 369 816,02	3 369 816,02	-	-	-	-	3 369 816,02
koniec okresu	-	-	1 244 943,30	-	-	346 468,36	898 474,94	-	1 244 943,30



Handwritten signature and a vertical line.

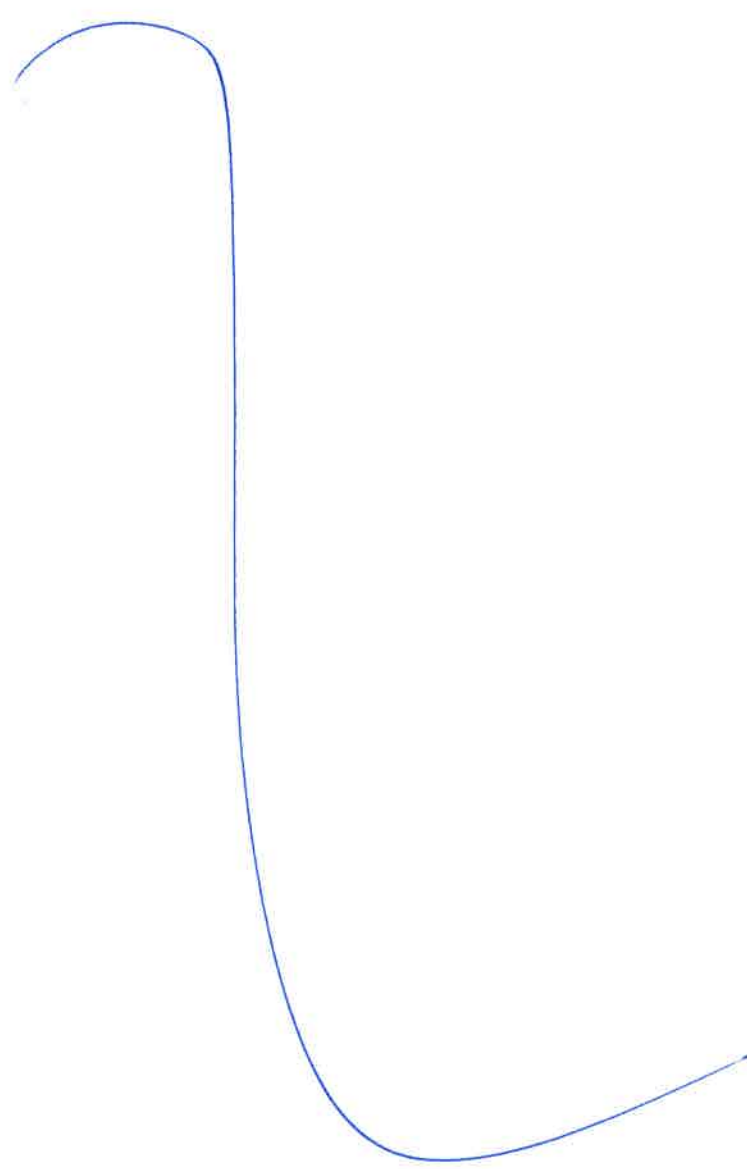
Zobowiązania krótkoterminowe (poza funduszami specjalnymi) - struktura wielkowa

	Stan na początek okresu		Stan na koniec okresu					Razem na koniec okresu
	nie-przeterminowane	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 1 roku	powyżej 1 roku		
1. Wobec jednostek powiązanych	40 091,94	124 312,41	-	-	-	-	-	124 312,41
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	40 091,94	124 312,41	-	-	-	-	-	124 312,41
- do 12 miesięcy	30 251,59	124 312,41	-	-	-	-	-	124 312,41
- powyżej 12 miesięcy	9 840,35	-	-	-	-	-	-	-
b) pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	8 361 398,08	4 711 614,05	47 669,84	4 916,66	30 424,46	13 916,07	7 586,92	4 816 128,00
a) kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-	-	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
d) z tytułu dostaw i usług	7 325 143,71	1 997 935,70	47 669,84	4 916,66	30 424,46	13 916,07	7 586,92	2 102 449,65
- do 12 miesięcy	6 217 028,40	1 997 935,70	47 669,84	4 916,66	30 424,46	13 916,07	7 586,92	2 102 449,65
- powyżej 12 miesięcy	1 108 115,31	-	-	-	-	-	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	131 176,44	-	-	-	-	-	131 176,44
f) zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-	-	-	-
g) z tytułu podatków, ced. ubezpieczeń i innych świadczeń	316 651,14	924 017,50	-	-	-	-	-	924 017,50
h) z tytułu wynagrodzeń	0,05	-	-	-	-	-	-	-
i) inne	719 603,18	1 658 484,41	-	-	-	-	-	1 658 484,41
RAZEM	8 401 490,02	4 835 926,46	47 669,84	4 916,66	30 424,46	13 916,07	7 586,92	4 940 440,41

Komentarz:

Nota 24a
Fundusze specjalne

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	17 689,27	23 810,26
pozostałe fundusze specjalne	-	-
RAZEM	<u>17 689,27</u>	<u>23 810,26</u>



Nota 25

Zobowiązania zabezpieczone na majątku wg stanu na dzień 31.12.2018

Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

Spółka na dzień 31 grudnia 2018 roku nie posiada zobowiązań zabezpieczonych na majątku.

FPP Powsin Sp. z o.o.

Zabezpieczenia kredytu grunt i budowlanego:

W związku ze spłatą kredytu dotychczasowe zabezpieczenia zostały całkowicie zniesione (wygasły, zostały zlikwidowane i/lub zostały wykreślone z odpowiednich rejestrów).

Osiedle Innova Sp. z o.o.

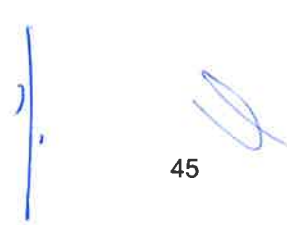
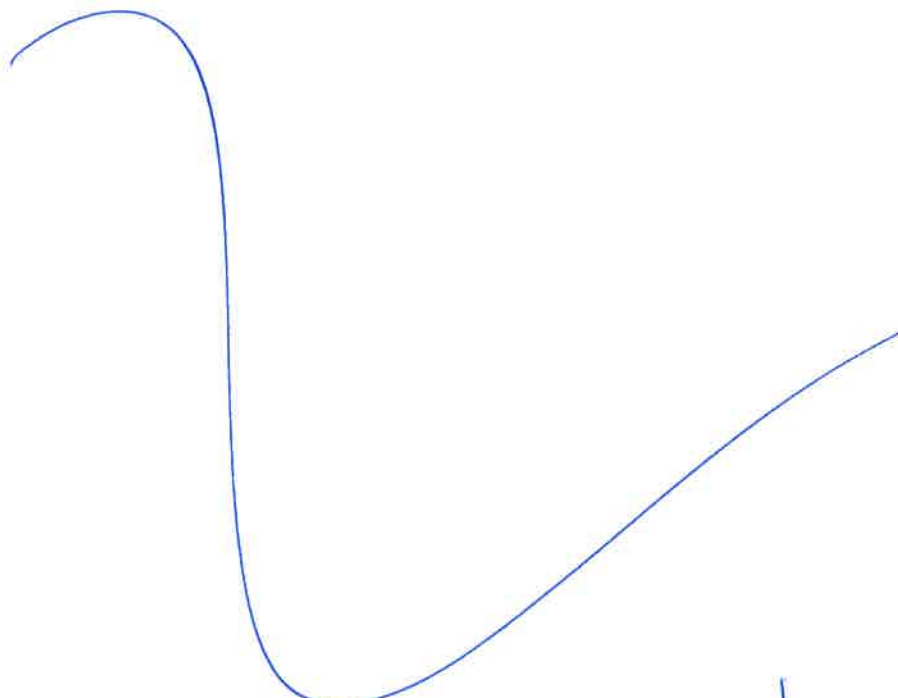
Zabezpieczenia kredytu grunt i budowlanego:

W związku ze spłatą kredytu dotychczasowe zabezpieczenia zostały całkowicie zniesione (wygasły, zostały zlikwidowane i/lub zostały wykreślone z odpowiednich rejestrów).

FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.

Zabezpieczenia kredytu grunt i budowlanego:

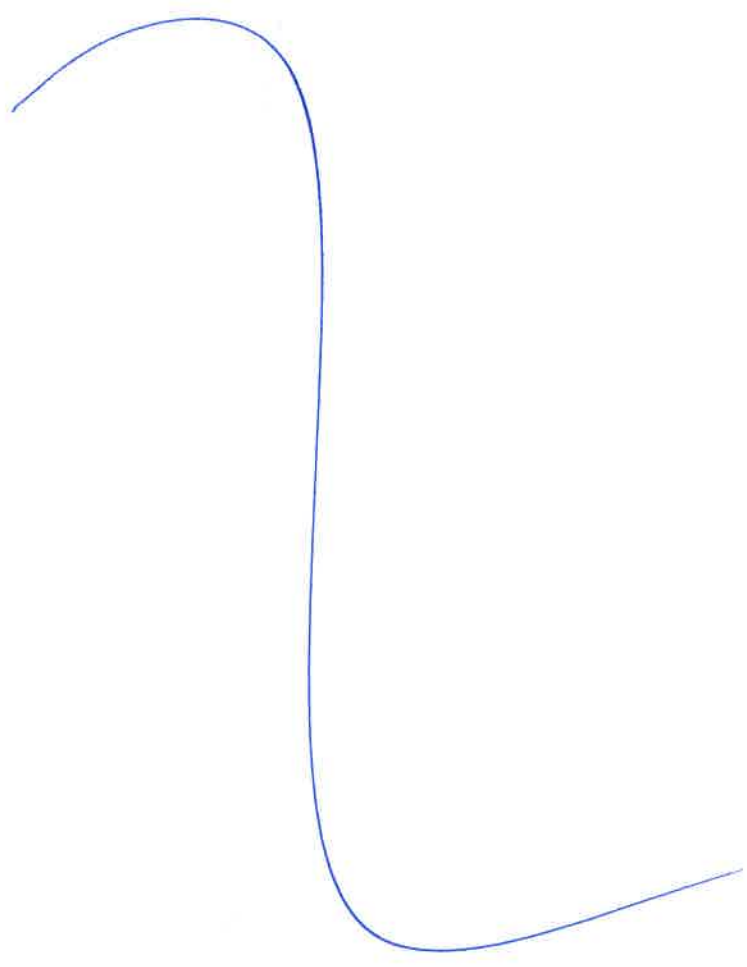
W związku ze spłatą kredytu dotychczasowe zabezpieczenia zostały całkowicie zniesione (wygasły, zostały zlikwidowane i/lub zostały wykreślone z odpowiednich rejestrów).



Nota 26

Zobowiązania warunkowe

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
1. Gwarancje	-	-
2. Poręczenia (także wekslowe)	-	-
3. Kaucje i wadia	-	-
4. Zobowiązania z tytułu ...	-	-
5. Nie uznane przez jednostkę roszczenia skierowane przez kontrahentów na drogę spornego postępowania i podatki	-	-
6. Z tytułu zawartych, ale jeszcze nie wykonanych umów	-	-
7. Pozostałe zobowiązania warunkowe	-	-
RAZEM	<u>-</u>	<u>-</u>



S.

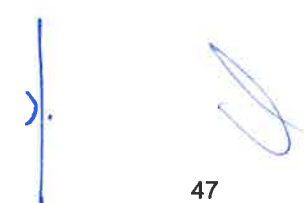
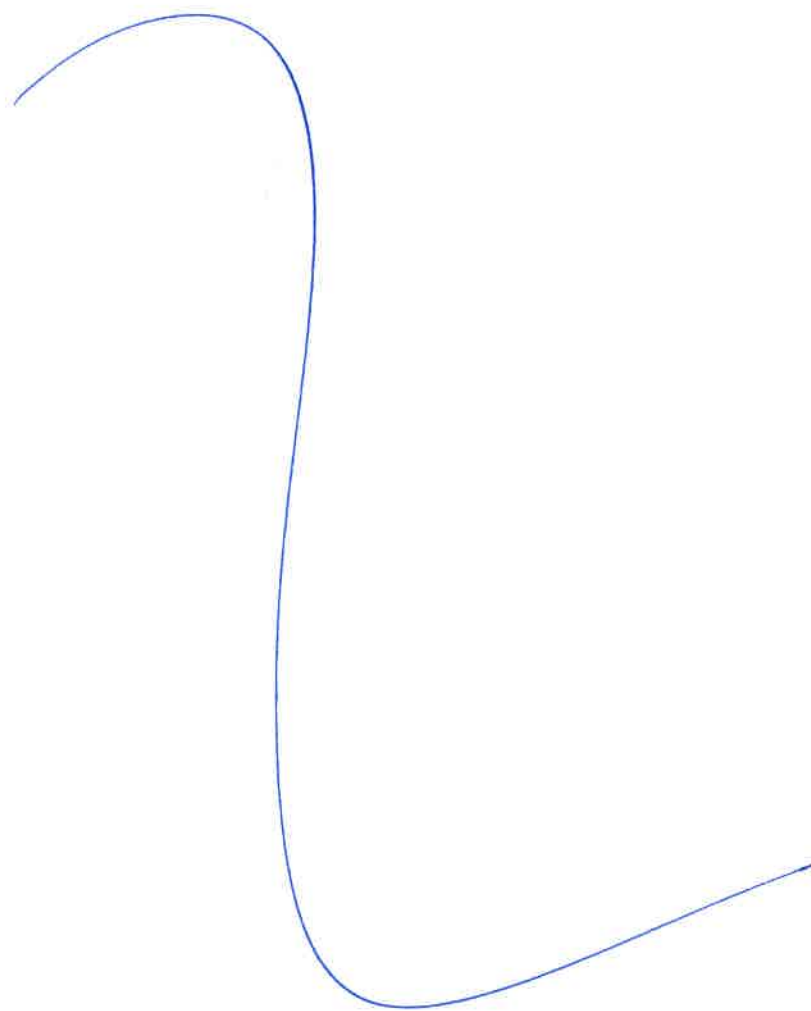


Nota 27

Zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku Spółki Grupy nie miały zobowiązań wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

<u>Wyszczególnienie</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	-	-
	-	-
	-	-
RAZEM	-	-



Nota 28

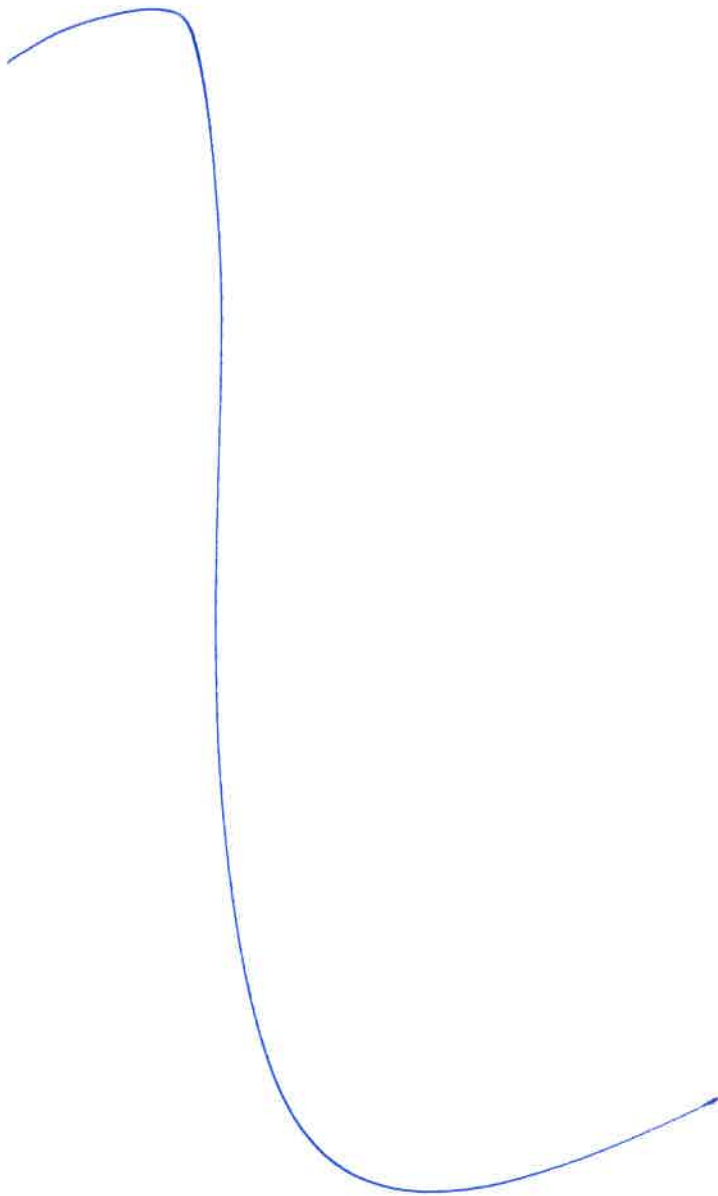
Struktura środków pieniężnych do rachunku przepływów pieniężnych

	2018	2017
Pozycja A.II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		
Odsetki od lokat powyżej 3 miesięcy	-	-
Odsetki od kredytów i pożyczek	(414 487,21)	(100 147,21)
Otrzymane i zarachowane dywidendy	-	-
Zapłacone i zarachowane dywidendy	-	-
Pozostałe odsetki	-	-
Razem odsetki	(414 487,21)	(100 147,21)
Pozycja A.II.5. Zmiana stanu rezerw na zobowiązania		
Rezerwa na świadczenia pracownicze	925 290,07	1 291 687,07
Pozostałe rezerwy	0,00	4 338 814,98
Razem	925 290,07	5 630 502,05
Korekty	-	-
Zmiana stanu	(4 705 211,98)	(3 889 305,32)
Pozycja A.II.6. Zmiana stanu zapasów		
Ogółem zapasy	130 657 025,41	131 260 838,89
Koszty zakupu	-	-
Aktualizacja wyceny zapasów	1 002 554,00	1 231 785,58
Razem	129 654 471,41	130 029 053,31
Aktywowane odsetki od pożyczek i kredytów	-	-
Zmiana stanu	374 581,90	42 592 604,73
Pozycja A.II.7. Zmiana stanu należności		
Należności długoterminowe	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	2 460,35	21 306,88
Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek	16 290 970,26	17 749 084,90
Razem należności brutto	16 293 430,61	17 770 391,78
Odpisy aktualizujące wartość należności	8 094 407,39	8 174 514,39
Razem należności netto	8 199 023,22	9 595 877,39
Korekty	-	-
Odsetki	-	-
Pozostałe	-	-
Korekty lat ubiegłych	-	-
Zmiana stanu należności	1 396 854,17	3 096 462,65
Pozycja A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek		
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	124 312,41	30 251,59
Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	4 816 128,00	8 361 398,03
Fundusze specjalne	17 689,27	23 810,26
Razem zobowiązania, w tym:	4 958 129,68	8 415 459,88
Zobowiązania z tytułu zakupu wartości niematerialnych i prawnych i środków trwałych	-	-
Zobowiązania z tytułu zakupu inwestycji w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne	-	-
Inne zobowiązania z tytułu działalności inwestycyjnej	-	-
Razem zobowiązania z działalności inwestycyjnej	-	-
Zobowiązania z tytułu nabycia (akcji) własnych	-	-
Zobowiązania z tytułu dywidend i innych wypłat na rzecz właścicieli	-	-
Zobowiązania inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, z tytułu podziału zysku	-	-
Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	-	-
Razem zobowiązania z działalności finansowej	-	-
Zobowiązania z działalności operacyjnej	4 958 129,68	8 415 459,88
Splaty kredytów i pożyczek	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Korekty	70 495,19	226 107,58
Zmiana stanu zobowiązań	(3 386 835,01)	(4 964 217,97)
Pozycja A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)	2 568 267,77	6 034 680,56
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)	32 108,94	39 539,98
Razem	2 600 376,71	6 074 220,54
1. Zmiana stanu	3 473 843,83	1 260 605,04
Ujemna wartość firmy	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	24 934 566,78
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów	53 924 738,41	7 240 971,29
Zmiana stanu	-	-
Razem	53 924 738,41	32 175 538,07
2. Zmiana stanu	21 749 200,34	(14 727 434,45)
Ogółem zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (1+2)	25 223 044,17	(13 466 829,41)
Pozycja A. II. 10. Inne korekty		
Nieplanowane straty spowodowane zdarzeniami losowymi w składnikach działalności inwestycyjnej (plus)	-	-
Odpisy netto z tytułu utraty wartości, korygujące wartość składników aktywów trwałych oraz krótkoterminowych aktywów finansowych (plus lub minus)	-	-
Umorzenie zaciągniętych kredytów i pożyczek (minus)	-	-
Korekty lat ubiegłych rezerwa na podatek odroczoney	-	-
Wartości środków trwałych w budowie przeniesione z zapasów	-	-
Pozostałe	(2 594 239,42)	-
Razem	(2 594 239,42)	-
Zmiana stanu	(2 594 239,42)	-
Pozycja E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych		
Środki pieniężne w kasie	-	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	-	-
Lokaty bankowe do 3 miesięcy	-	-
Ekwiwalenty środków pieniężnych, w tym:	-	-
czeki	-	-
wksię	-	-
inne	-	-
Razem środki pieniężne oraz ekwiwalenty środków pieniężnych	-	-
Zmiana środków pieniężnych oraz ekwiwalentów środków pieniężnych	-	-
Wycena bilansowa środków pieniężnych	-	-
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Nota 29

Informacje o wspólnych przedsięwzięciach (które nie podlegają konsolidacji)

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku Spółki Grupy nie brały udziału we wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.



).

Nota 30

Informacje o udzielonych i otrzymanych pożyczkach przez jednostkę dominującą Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. jednostkom powiązanym

Pożyczki udzielone przez jednostkę dominującą Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

Opis	Nazwa spółki	Kwota	Termin spłaty
Umowa Pożyczki	FPP Powsin Sp. z o.o.	450 000,00	31/12/2021
Umowa Pożyczki	Osiedle Modemo Sp. z o.o.	350 000,00	31/12/2021
Odsetki przychodowe naliczone w 2018 od udzielonych pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym		3 380 944,78	
RAZEM		4 180 944,78	

Kwota udzielonych pożyczek podmiotom powiązanym w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku wynosi zł: **800 000,00**

Pożyczki otrzymane przez jednostkę dominującą Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

Opis	Nazwa spółki	Kwota	Termin spłaty
RAZEM		-	

Istotne transakcje ze spółkami powiązanymi zawarte na innych warunkach niż rynkowe

Opis	Nazwa spółki	Kwota
RAZEM		-

Nota 30a

Pozostałe informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Lp.	Nazwa jednostki	Należności	Inwestycje - pożyczki, papiery wartościowe	Zobowiązania	Przychody operacyjne	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Koszty operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne	Koszty finansowe
1	Fadisa Polska Sp z o o	1 476,00	0,00	0,00	0,00	14 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Polskom Investment Sp z o o	0,00	0,00	25 338,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	POLNORD S A	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Martinsa - Fadisa S.A	984,35	0,00	98 974,35	0,00	0,00	0,00	490 285,71	0,00	0,00
	RAZEM	2 460,35	0,00	124 312,41	0,00	14 400,00	0,00	490 285,71	0,00	0,00

Nota 31
Zatrudnienie

Zatrudnienie Spółek Grupy na dzień 31.12.2018 r. wynosiło 19 osoby.

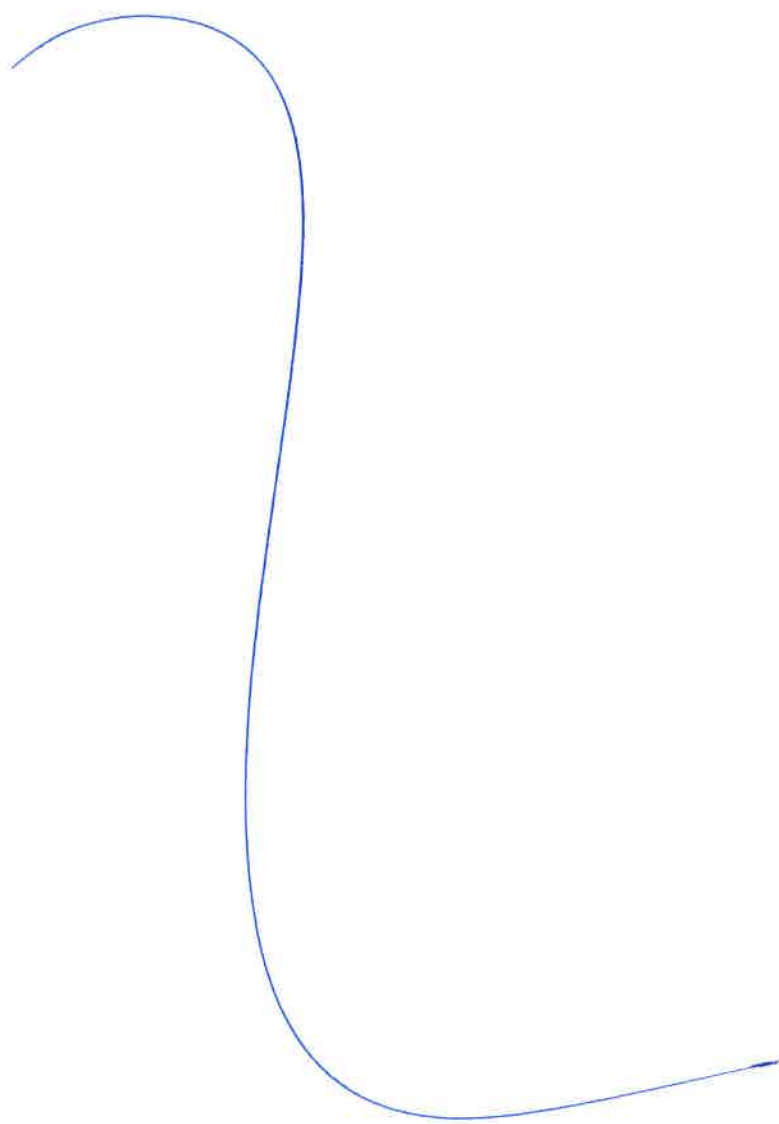
Struktura zatrudnienia w podziale na grupy zawodowe:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
1. Zarząd	1	1
2. Projektanci	1	1
3. Realizacja	1	3
4. Sprzedaż	8	10
5. Administracja	8	7
RAZEM	<u>19</u>	<u>22</u>

Nota 32

Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone członkom zarządu i organów nadzorczych Spółek Grupy

	<u>01.01.2018 - 31.12.2018</u>	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>
Wynagrodzenie Zarządu	1 241 671,49	1 244 604,00
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej		



Nota 33

Pożyczki i świadczenia udzielone członkom zarządu i organów nadzorczych Spółek Grupy

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku Spółki Grupy nie udzieliły pożyczek i nie udzieliły świadczeń członkom zarządu i organów nadzorczych.

0

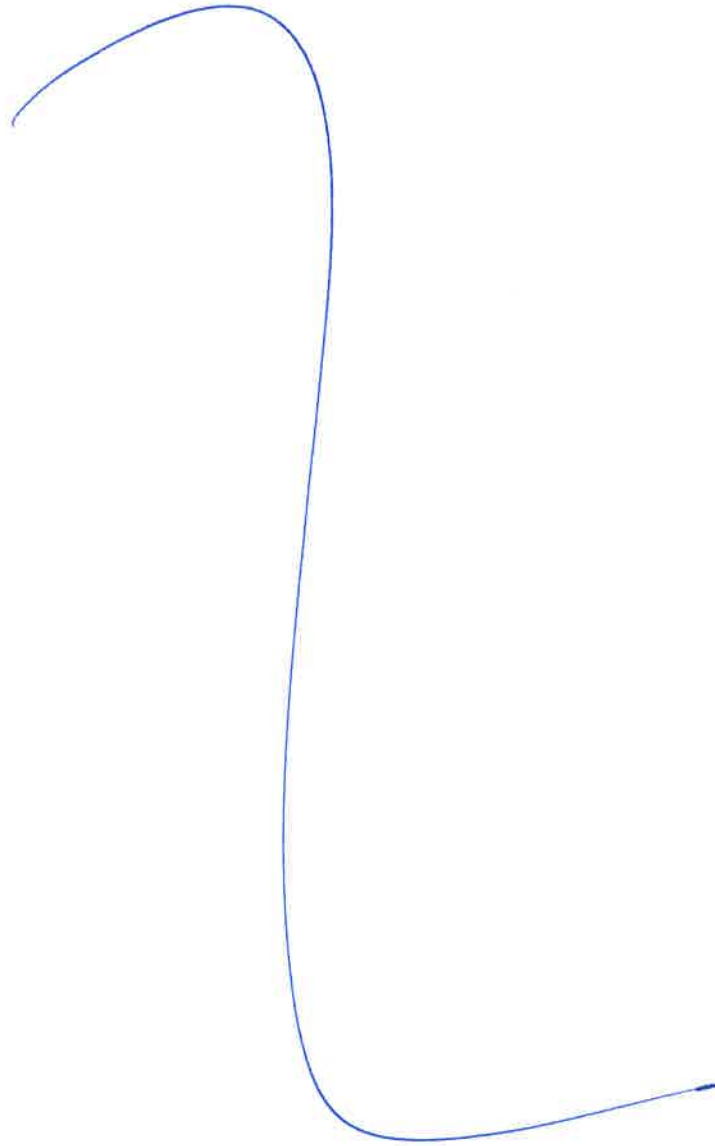
0

0

Nota 34

Transakcje z członkami zarządu i organami nadzorczymi i ich małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia lub związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą zarządzającą lub będącą w organach nadzorczych jednostki lub Spółek, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami) lub wspólnikami

Spółki Grupy nie dokonywały transakcji z członkami zarządu i organami nadzorczymi i ich małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia lub związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobą zarządzającą lub będącą w organach nadzorczych jednostki lub Spółek, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami) lub wspólnikami.



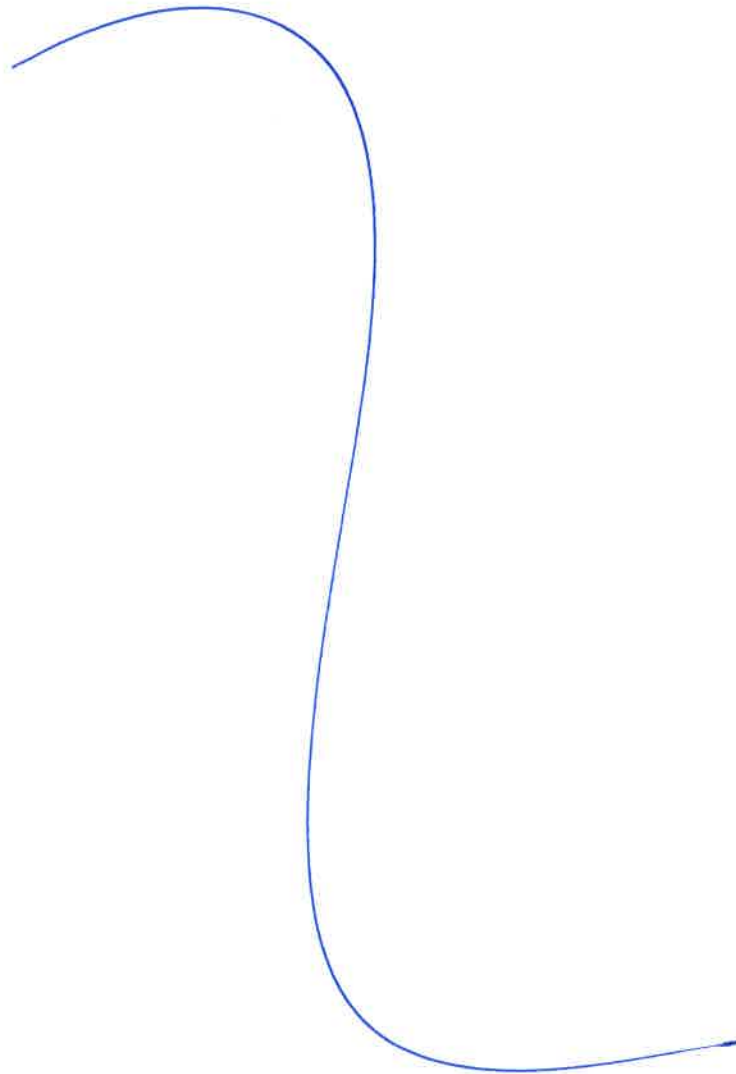
S.



Nota 35

Kursy przyjęte do wyceny poszczególnych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych

<u>Waluta</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Euro	4,3000	4,1709



1.

Nota 36

Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

	<u>01.01.2018 - 31.12.2018</u>	<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>
a) skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15 000,00	9 000,00
b) inne usługi poświadczające	-	-
c) usługi doradztwa podatkowego	-	-
d) pozostałe usługi	-	-
RAZEM	<u>15 000,00</u>	<u>9 000,00</u>

5.

Nota 37

Wykaz spółek, w których jednostka dominująca Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. posiada udziały w kapitale:

Nazwa Spółki	Siedziba Spółki	Wartość nominalna 1 udziału (zł)	Wartość udziałów (zł)	% udziałów	Zysk / (strata) netto za rok 2018 (zł)
FPP Powsin Sp. z o.o.	Warszawa, Al.Jerozolimskie 94	50,00	5 050 000,00	100%	(3 177 346)
Osiedle Innova Sp. z o.o.	Warszawa, Al.Jerozolimskie 94	500,00	7 050 000,00	100%	3 751 262
FPP Osiedle Modemo Sp. z o.o.	Warszawa, Al.Jerozolimskie 94	50,00	505 000,00	100%	(140 086)

Nota 38

Nazwa i siedziba jednostki dominującej w Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupa kapitałowa Fadesa Polnord Polska jest konsolidowana przez Martinsa - Fadesa S.A. z siedzibą w Hiszpanii, Madryt, Pº de la Castellana, 93. 2ª planta oraz POLNORD S.A. z siedzibą w Polsce, Gdynia, ul. Ślaska 35/37.

Nazwa Spółki	Siedziba Spółki	Wartość kapitału	% udziałów
POLNORD S.A.	Polska, Gdynia, ul. Ślaska 35/37	12 250 000,00	49%
Martinsa - Fadesa S.A.	Hiszpania, Madryt, Pº de la Castellana, 93. 2ª planta	12 750 000,00	51%
			100%

Kapitał wykazany jest w wartości nominalnej wynikającej z wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał został w całości opłacony.

Wartość nominalna 1 udziału wynosi 50,00zł.

Nota 39

Ujmowanie instrumentów finansowych w jednostce dominującej Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2018r. Grupa Kapitałowa nie posiada instrumentów finansowych.

Numer kontraktu	Data zawarcia	Data rozliczenia	Rodzaj (zakup/sprzedaż)	Wartość netto EUR	Kurs zawarcia FWD**)	Kurs zamknięcia FWD**)	Rozliczenie FWD netto wartość w PLN
RAZEM							

0

7.



Nota 40

Wartość firmy lub ujemną wartość firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym osobno, ze wskazaniem sposobu ich ustalenia oraz wysokości dotychczas dokonanych odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, odpisów z tytułu trwałej utraty wartości oraz korekt z tytułu sprzedaży części udziałów, do których była ona przypisana.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku Spółki Grupy nie wykazywały wartości firmy ani ujemnej wartości firmy dla jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Nota 41

Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu.

W Grupie Kapitałowej nie wystąpiły istotne zdarzenia, które nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu.

Nota 42

Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W Grupie Kapitałowej nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Nota 43

Informacje o połączeniach jednostek powiązanych za okres sporządzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku nie wystąpiły połączenia jednostek powiązanych.

Nota 44

Informacja o kontynuowaniu działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności.

Nota 45

Informacja o zawarciu umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku jednostki powiązane nie zawarły umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej.

Nota 46

Informacja o ujawnieniach

Poza ujawnieniami w niniejszym sprawozdaniu ujawnienia wymagane przez Ustawę o Rachunkowości nie dotyczą Grupy Fadesa Polnord Polska lub nie występowały w roku 2018 ani w roku 2017.

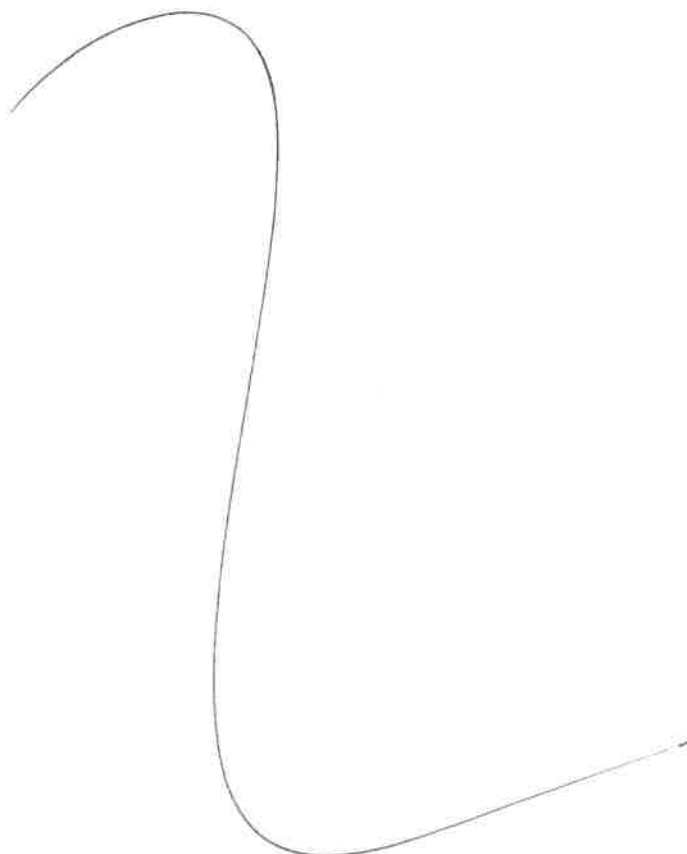


**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.
ZA 2018 ROK**



SPIS TREŚCI

I. DOKONANIA W 2018 ROKU.....	- 3 -
II. PERSPEKTYWY NA PRZYSZŁOŚĆ.....	- 3 -
III. STRUKTURA GRUPY W 2018 ROKU.....	- 4 -
IV. ISTOTNE CZYNNIKI MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ FADESA POLNORD POLSKA	- 5 -
V. OCENA NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ FADESA POLNORD POLSKA SP. Z O.O.....	- 6 -
VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA	- 7 -
A. WYNIKI FINANSOWE.....	- 7 -
B. MAJATEK	- 8 -
1. <i>Struktura Aktywów.....</i>	- 8 -
2. <i>Struktura pasywów.....</i>	- 8 -
C. PŁYNNOŚCI FINANSOWA.....	- 9 -
VII. ISTOTNE WYDARZENIE PO DACIE BILANSOWEJ	- 9 -
VIII. ZATRUDNIENIE.....	- 10 -



I. DOKONANIA W 2018 ROKU

W 2018 roku Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. kontynuowała działalność na polskim rynku usług deweloperskich.

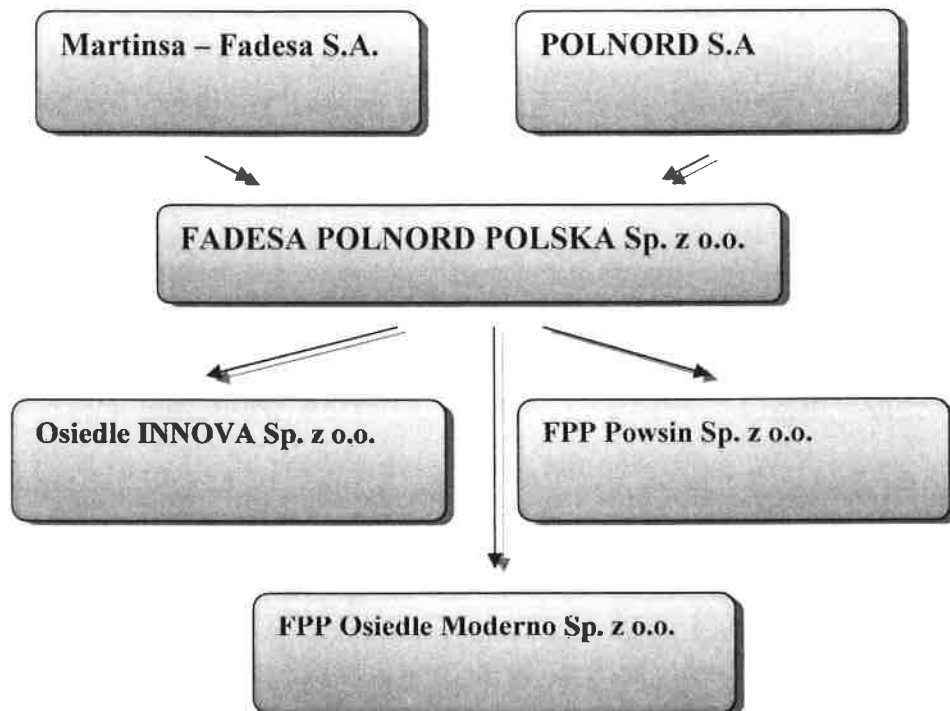
W okresie sprawozdawczym, Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. realizowała inwestycje w Warszawie oraz we Wrocławiu. Główną inwestycją na rynku warszawskim pozostawała Ostoja Wilanów – przedsięwzięcie położone w dzielnicy Wilanów rozpoczęte w 2006 roku. Inwestycja obejmuje łącznie około 2000 mieszkań i apartamentów wraz z garażami. W obrębie osiedla znajdują się również lokale usługowe i naziemne miejsca parkingowe. Osiedle charakteryzuje mała gęstość zabudowy, a budynki wchodzące w jego skład nie przekraczają wysokości 4 kondygnacji. Wychodząc na przeciw potrzebom klientów Spółki, realizowana inwestycja zapewnia różnorodność powierzchni i rozkładów mieszkań.

W 2018 roku Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. kontynuowała sprzedaż pozostałych lokali w zakończonej rok wcześniej inwestycji Ostoja Wilanów. W roku 2018 został też ukończony i oddany do użytkowania budynek 6.2 w inwestycji APARTAMENTY INNOVA III oraz kontynuowana była budowa budynku 6.1 z tej samej inwestycji. Trwały także przygotowania do rozpoczęcia projektu Villa Botanica w podwarszawskim Powsinie. W 2018 roku Spółka FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o. nabyła prawo wieczystego użytkowania gruntu we Wrocławiu o łącznej powierzchni 3 213 m² na której (wraz z sąsiednią działką nabyta w 2017 roku) realizowany będzie nowy projekt pod nazwą Innova Concept.

II. PERSPEKTYWY NA PRZYSZŁOŚĆ

W 2019 roku Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. planuje kontynuację inwestycji we Wrocławiu za pośrednictwem spółki zależnej Osiedle Innova Sp. z o.o. (Apartamenty Innova III), oraz w Powsinie poprzez spółkę zależną FPP Powsin Sp. z o.o., a także realizowanej we Wrocławiu przez FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o. nowej inwestycji Innova Concept.

III. STRUKTURA GRUPY W 2018 ROKU



Na dzień 31 grudnia 2018 roku udziałowcami w Spółce dominującej Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. były następujące podmioty:

Nazwa udziałowca	Siedziba udziałowca	Liczba głosów na Zgromadzeniu Wspólników	Liczba udziałów w kapitale	Procentowy udział w kapitale
Martinsa - Fadesa S.A.	Hiszpania - Madryt	255.000	255.000	51 %
Polnord S.A.	Polska - Warszawa	245.000	245.000	49 %
RAZEM		500.000	500.000	100 %

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w strukturze udziałowców Spółki dominującej.

W każdym z niżej wymienionych podmiotów Spółka dominująca Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. posiada 100% udziałów:

Nazwa udziałowca	Ilość udziałów	Wartość kapitału	Struktura %
FPP Powsin Sp. o.o.	101 000	5 050 000,00	100%
Osiedle Innova Sp. z o.o.	14 100	7 050 000,00	100%
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.	10.100	505 000,00	100%
RAZEM	125 200	12 605 000,00	100 %

IV. ISTOTNE CZYNNIKI MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ FADESA POLNORD POLSKA

Do najważniejszych czynników ryzyka w branży deweloperskiej, na którym funkcjonuje Grupa kapitałowa Fadesa Polnord Polska należy zaliczyć między innymi:

- **Nabywanie gruntów pod kolejne inwestycje** – podstawą rozwoju i działalności Spółki jest zdolność pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod realizację kolejnych projektów developerskich,
- **Finansowanie projektów** – Spółka finansuje realizowane projekty ze środków obcych między innymi pozyskanych z kredytów bankowych. Pozyskanie finansowania na odpowiednim poziomie, w przyszłości, będzie miało duży wpływ na skalę prowadzonej działalności oraz realizowane zyski,
- **Poziom cen materiałów i usług budowlanych** – głównym elementem kosztów realizacji projektów prowadzonych przez Spółkę są materiały oraz usługi budowlane. W związku z powyższym poziom cen tych składników ma istotny wpływ na realizowane marże,

- **Dostępność kredytów hipotecznych dla odbiorców** – istotnym czynnikiem ryzyka jest zdolność kredytowa nabywców oraz zmiany makroekonomiczne (tempo wzrostu gospodarczego, poziom bezrobocia, wysokość stóp procentowych) i regulacyjne (rekomendacje KNF, UOKIK), które wpływają na wzrost lub spadek popytu na mieszkania,
- **Silna konkurencja** – rynek deweloperski charakteryzuje wysoki poziom konkurencji co może bezpośrednio wpływać na poziom cen w realizowanych projektach i możliwe do osiągnięcia marże; ryzyko związane z tym czynnikiem może się nasilić w sytuacji spadku popytu na mieszkania wynikającego z gorszej sytuacji gospodarczej i niższej dostępności do kredytu,
- **Prawo administracyjne** – działalność deweloperska wymaga między innymi od Spółki organizacji formalno-prawnej realizowanych projektów, poprzez uzyskanie szeregu pozwoleń, zgód oraz dokonanie specyficznych uzgodnień przed rozpoczęciem oraz w trakcie realizacji procesu inwestycyjnego. W związku z tym istnieje ryzyko wystąpienia opóźnień lub nawet niemożności rozpoczęcia, czy zakończenia realizacji projektów deweloperskich z uwagi na możliwe utrudnienia formalno-prawne.

V. OCENA NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ FADESA POLNORD POLSKA Sp. z o.o.

W 2018 roku nie wystąpiły zdarzenia nietypowe mające wpływ na wynik działalności Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o..

2

VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Aktualna sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. jest dobra. Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. utrzymuje płynność na odpowiednim poziomie i na bieżąco reguluje wszystkie zobowiązania. Grupa przewiduje iż jej sytuacja finansowa pozostanie dobra.

A. Wyniki finansowe

W 2018 roku Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. osiągnęła zysk netto w wysokości 1 350 901 PLN

Wyniki finansowe	2018 PLN	2017 PLN
Przychody ze sprzedaży	47 990 601	112 676 850
Wynik netto na sprzedaży	1 212 259	8 015 317
Wynik z działalności operacyjnej	1 296 138	6 519 429
Wynik brutto	1 669 154	6 810 809
Wynik netto	1 350 901	5 516 755

Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. osiągnęła w 2018 roku przychody ze sprzedaży w wysokości 47 990 601 PLN. Przychody te zrealizowano z tytułu wydanych klientom mieszkań i lokali usługowych w inwestycjach Ostoja Wilanów, Apartamenty Innova, Apartamenty Innova II oraz Apartamenty Innova III. W inwestycji Ostoja Wilanów wydano łącznie 8 lokali, w Apartamentach Innova, Apartamentach Innova II i Apartamentach Innova III przekazano łącznie 88 lokali.

Rentowność	2018 %	2017 %
Rentowność netto sprzedaży	2,53%	7,11%
Rentowność operacyjna	2,70%	5,79%
Rentowność brutto	3,48%	6,04%
Rentowność netto	2,81%	4,90%

Wskaźniki rentowności zostały wyliczone według następujących wzorów:
 Rentowność netto sprzedaży = zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży
 Rentowność operacyjna = zysk operacyjny/przychody ze sprzedaży
 Rentowność brutto = zysk brutto/przychody ze sprzedaży
 Rentowność netto = zysk netto/ przychody ze sprzedaży

B. Majątek

1. Struktura Aktywów

Na dzień 31 grudnia 2018 roku aktywa trwałe stanowiły 2,80% sumy bilansowej, zaś aktywa obrotowe 97,20 %. Wartość aktywów obrotowych w okresie sprawozdawczym spadła w porównaniu ze stanem na koniec 2017 roku. Wynika to przede wszystkim ze zmniejszenia należności i inwestycji krótkoterminowych.

	2018	2017	2018	2017
	PLN	PLN	%	%
Aktywa trwałe	4 678 962	8 607 899	2,80%	4,90%
Wartości niematerialne i prawne	9 830	0	0,01%	0,00%
Rzeczowe aktywa trwałe	2 100 864	2 573 219	1,26%	1,46%
Należności długoterminowe			0,00%	0,00%
Inwestycje długoterminowe			0,00%	0,00%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 568 268	6 034 681	1,54%	3,43%
Aktywa obrotowe	162 261 784	167 093 488	97,20%	95,10%
Zapasy	129 654 471	130 029 053	77,66%	74,01%
Należności krótkoterminowe	8 199 023	9 595 877	4,91%	5,46%
Inwestycje krótkoterminowe	24 376 181	27 429 017	14,60%	15,61%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	32 109	39 540	0,02%	0,02%
Suma aktywów	166 940 746	175 701 387	100,00%	100,00%

2. Struktura pasywów

Udział kapitału własnego w strukturze pasywów spadł z 71,77% na koniec 2017 roku do 63,43% na koniec 2018, natomiast udział zobowiązań długoterminowych uległ zmniejszeniu z 1,92 % do 0,75 %.

	2018	2017	2018	2017
	PLN	PLN	%	%
Kapitał (fundusz) własny	105 887 644	126 100 231	63,43%	71,77%
Zobowiązania długoterminowe	1 244 943	3 369 816	0,75%	1,92%
Zobowiązania krótkoterminowe	4 958 130	8 425 300	2,97%	4,80%
Pozostałe zobowiązania	54 850 028	37 806 040	32,86%	21,52%
Suma pasywów	166 940 746	175 701 387	100,00%	100,00%

Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartość sumy bilansowej Grupy Kapitałowej Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. wynosiła 166 940 746 PLN co oznacza spadek w porównaniu do końca 2017 roku.

C. Płynności finansowa

Kapitał pracujący w Grupy Kapitałowej wyniósł na koniec 2018 roku 157.303.654 PLN.

	2018	2017
	PLN	PLN
Wskaźniki płynności		
Kapitał pracujący	157 303 654	158 668 187
Wskaźnik płynności bieżącej	32,73	19,83
Wskaźnik płynności szybkiej	6,58	4,40
Wskaźnik płynności natychmiastowej	4,92	3,26

Wskaźniki płynności zostały wyliczone według następujących wzorów:

Kapitał pracujący = aktywa obrotowe (krótkoterminowe) - zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe (krótkoterminowe) / zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik płynności szybkiej = (aktywa obrotowe - zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik natychmiastowej płynności = inwestycje krótkoterminowe/zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik płynności bieżącej wyniósł na koniec okresu 32,73 co wskazuje iż Grupa Kapitałowa Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. jest w dobrej sytuacji płynnościowej.

VII. ISTOTNE WYDARZENIE PO DACIE BILANSOWEJ

Spółka dominująca Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. zgodnie z uchwałą z dnia 20.03.2019 roku wypłaciła dywidendę w kwocie 8 000 000 zł do dwóch udziałowców zgodnie z proporcją posiadanych udziałów: 51 % do Martinsa - Fadesa S.A. z siedzibą w Hiszpanii, Madryt, Pº de la Castellana, 93. 2ª planta oraz 49% do POLNORD S.A. z siedzibą w Polsce, Gdynia, ul.Śląska 35/37.

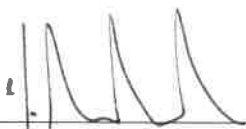
Spółka Osiedle Innova Sp. z o.o. zgodnie z uchwałą z dnia 15.03.2019 roku wypłaciła dywidendę w kwocie 8 000 000 zł do udziałowca Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o..

VIII. ZATRUDNIENIE

Na koniec 2018 roku Grup Kapitałowa Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. zatrudniała 19 osób.

	2018
Zarząd	1
Projektanci	1
Realizacja	1
Sprzedaż	8
Administracja	8*
Razem	19

*: w tym 2 kontrakty wygasające z 31.12.18



Prezes Zarządu



Wiceprezes Zarządu



Członek Zarządu

Warszawa, dnia 17 maja 2019 roku