

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

Victoria Dom Spółka Akcyjna



za okres
od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

obejmujące:

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
BILANS
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Sprawozdanie przedstawił Zarząd w składzie:

Michał Jasiński

Prezes Zarządu

podpis:.....

Waldemar Wasiluk

Wiceprezes Zarządu

podpis:.....

Anna Mamcarz

Członek Zarządu

podpis:.....

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg: Bożena Subda

podpis:.....

Miejscowość: Warszawa

Data sporządzenia sprawozdania finansowego: 31 marca 2016 r.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI

Victoria Dom Spółka Akcyjna



za okres
od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Zarząd Spółki potwierdza, że sprawozdanie finansowe Victoria Dom S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki w tym zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa, zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniają wymagane przez prawo warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Michał Jasiński

Prezes Zarządu

podpis:.....

Waldemar Wasiluk

Wiceprezes Zarządu

podpis:.....

Anna Mamcarz

Członek Zarządu

podpis:.....

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Nazwa: Victoria Dom Spółka Akcyjna

Adres: Warszawa ul. Kąty Grodzkie 105

Przedmiot działalności:

- 1 Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.12.Z)
- 2 Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.11.Z)
- 3 Wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części, inżynieria lądowa i wodna (PKD 45.2)
- 4 Wykonanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków (PKD 45.21.A)
- 5 Wykonywanie specjalistycznych robót budowlanych (PKD 45.25)
- 6 Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 45.4)
- 7 Sprzedaż hurtowa materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego (PKD 51.53.B)
- 8 Pozostałe pośrednictwo finansowe, gdzie indziej nie sklasyfikowane (PKD 65.23.Z)
- 9 Wynajem nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.80.Z)
- 10 Obsługa nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.1)
- długoterminowa

Rejestr sądowy:

Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Miejscowość:

Warszawa

Numer:

KRS 0000305793

2. Czas działania jednostki określony w akcie założycielskim:

Czas trwania Spółki na dzień 31.12.2015 roku jest nieoznaczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym:

Sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r., a dane porównawcze obejmują okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

4. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

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

5. Założenie kontynuacji działalności:

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

Zarząd Spółki potwierdza, że sprawozdanie finansowe Victoria Dom S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku oraz dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki w tym zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki potwierdza, że podmiot uprawniony do badania rocznego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa, zarówno podmiot jak i biegli rewidenci dokonujący badania spełniają wymagane przez prawo warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

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

Sprawozdanie finansowe nie zawiera skutków rozliczenia połączenia spółek.

7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego:

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

8. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów

Stosowane zasady rachunkowości:

Przychody i koszty

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

Przychody

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

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

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

Przychody ze świadczenia usług są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową.

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

Koszty

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

Odsetki

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

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Wartości niematerialne i prawne

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

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

Środki trwałe

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

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

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

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

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Budynki i budowle	1,5 - 2,5 %
Urządzenia techniczne i maszyny	10 % - 30 %
Środki transportu	14 % - 20%

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

Inwestycje

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

Inwestycje w nieruchomości

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

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia inwestycji w nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa inwestycji w nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Inwestycje w nieruchomości amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w następnym miesiącu po przyjęciu inwestycji w nieruchomości do używania.

Spółka stosuje następujące stawki amortyzacyjne:

Budynki i budowle 1,5 - 2,5 %

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

Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych

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

Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy ocenia się, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli takie dowody istnieją, ustala się szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje się odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat. W przypadku, gdy skutki uprzednio dokonanej przeszacowania aktywów ujęto jako kapitał z aktualizacji wyceny, to strata pomniejsza wysokość tego kapitału, a pozostała część straty jest odnoszona na rachunek zysków i strat.

Spółka jako leasingobiorca

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

Zapasy

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

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

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

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

Do zapasów zaliczamy w szczególności:

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

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

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

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe

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

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

Rezerwy na zobowiązania

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

Gwarancje

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

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

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

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

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

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

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

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

Różnice kursowe

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

Klasyfikacja instrumentów finansowych

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

Aktywa finansowe dzieli się na:

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

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

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

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

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

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

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

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

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

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

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

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

Pożyczki udzielone i należności własne

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

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

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

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

Przekwalifikowania aktywów finansowych

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

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

Zobowiązania finansowe

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

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

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

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

Warszawa ul. Kąty Grodzkie 105

Rachunkowość zabezpieczeń

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

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

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

Zabezpieczanie przepływów pieniężnych

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

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

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

W przypadku zabezpieczania wartości godziwej, zyski lub straty z wyceny instrumentu zabezpieczającego w wartości godziwej, lub z wyceny składnika walutowego instrumentu zabezpieczającego niebędącego instrumentem pochodnym, ujmuje się w księgach rachunkowych bieżąco, jako przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego. Skutki przeszacowania pozycji zabezpieczanej, spowodowane przez określone ryzyko poddane zabezpieczeniu, odpowiednio podwyższające lub pomniejszające wartość tej pozycji wykazaną w księgach rachunkowych, zalicza się bieżąco do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego. Dotyczy to również zwiększania i zmniejszania wartości pozycji zabezpieczanych, które w innym przypadku, jako skutki przeszacowania, byłyby odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny, jak też pozycji wycenianych przez Spółkę w cenie nabycia.

Zabezpieczanie udziałów w aktywach netto jednostek zagranicznych

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

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

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

Michał Jasiński

Prezes Zarządu

podpis:.....

Waldemar Wasiluk

Wiceprezes Zarządu

podpis:.....

Anna Mamcarz

Członek Zarządu

podpis:.....

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg : Bożena Subda

podpis:.....

Miejscowość: Warszawa

BILANS NA 31.12.2015 r.

AKTYWA		Stan na 31.12.2014 r.	Stan na 31.12.2015 r.
A.	AKTYWA TRWAŁE	12 072 957,08	16 125 335,05
I.	Wartości niematerialne i prawne	60 621,21	190 024,94
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2.	Wartość firmy	0,00	0,00
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	60 621,21	38 285,63
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	151 739,31
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	7 332 437,60	8 981 119,79
1.	Środki trwałe	7 200 879,88	8 759 724,70
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	902 933,44	902 933,44
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 617 704,31	3 512 291,87
c)	urządzenia techniczne i maszyny	1 059 238,27	939 577,03
d)	środki transportu	1 508 439,17	3 160 222,12
e)	inne środki trwałe	112 564,69	244 700,24
2.	Środki trwałe w budowie	131 557,72	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	221 395,09
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	10 000,00	10 000,00
1.	Nieruchomości	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	10 000,00	10 000,00
a)	w jednostkach powiązanych	10 000,00	10 000,00
-	udziały lub akcje	10 000,00	10 000,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00
-	Inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 669 898,27	6 944 190,32
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 432 738,42	6 741 780,34
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	237 159,85	202 409,98

Miejsowość: Warszawa

Data: 31 marca 2016 r.



Michał Jasiński
Prezes Zarządu



Waldemar Wasiluk
Wiceprezes Zarządu



Anna Wajmierz
Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg: Bożena Subda



BILANS NA 31.12.2015 r.

AKTYWA	Stan na 31.12.2014 r.	Stan na 31.12.2015 r.
B. AKTYWA OBROTOWE	90 805 656,49	147 160 390,77
I. Zapasy	70 543 104,16	122 278 856,44
1. <i>Materiały</i>	16 161,73	0,00
2. <i>Półprodukty i produkty w toku</i>	52 171 603,92	99 519 446,94
3. <i>Produkty gotowe</i>	12 233 143,00	5 963 449,80
4. <i>Towary</i>	5 501 525,68	11 886 280,70
5. <i>Zaliczki na dostawy</i>	620 669,83	4 909 679,00
II. Należności krótkoterminowe	687 905,09	3 082 697,64
1. <i>Należności od jednostek powiązanych</i>	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. <i>Należności od pozostałych jednostek</i>	687 905,09	3 082 697,64
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	356 579,97	2 370 686,96
- do 12 miesięcy	356 579,97	2 370 686,96
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel. ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	190 180,90	554 361,00
c) inne	141 144,22	157 649,68
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	19 262 554,86	21 259 977,31
1. <i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	19 262 554,86	21 259 977,31
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19 262 554,86	21 259 977,31
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	17 823 915,43	1 314 486,93
- inne środki pieniężne	1 438 639,43	19 945 491,38
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. <i>Inne inwestycje krótkoterminowe</i>	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	312 092,38	538 859,38
AKTYWA RAZEM	102 878 613,57	163 285 725,82

Miejscowość: Warszawa

Data: 31 marca 2016 r.

Michał Jasiński
Prezes Zarządu

Waldemar Jasiłuk
Wiceprezes Zarządu

Anna Marczak
Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg: Bożena Subda

Bożena Subda

BILANS NA 31.12.2015 r.

PASYWA		Stan na 31.12.2014 r.	Stan na 31.12.2015 r.
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	45 126 642,40	54 251 330,95
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 000 000,00	2 000 000,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)	0,00	0,00
III.	Udziały (akcje) własne (-)	0,00	0,00
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	667 000,00	667 000,00
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	34 922 300,75	40 259 642,40
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	186 477,38	0,00
VIII.	Zysk (strata) netto	7 350 864,27	11 324 688,55
IX.	Odpiśy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)	0,00	0,00
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	57 751 971,17	109 034 394,87
I.	Rezerwy na zobowiązania	6 989 983,73	10 372 579,16
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 907 340,76	9 442 517,05
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa	0,00	0,00
	- krótkoterminowa	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	1 082 642,97	930 062,10
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	1 082 642,97	930 062,10
II.	Zobowiązania długoterminowe	22 389 286,63	26 141 288,83
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	22 389 286,63	26 141 288,83
a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	18 050 000,00	23 050 000,00
c)	Inne zobowiązania finansowe	696 754,42	648 489,72
d)	inne	3 640 532,21	2 442 799,11
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	11 525 287,01	24 779 355,95
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	11 525 287,01	24 779 355,95
a)	kredyty i pożyczki	190,00	0,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c)	Inne zobowiązania finansowe	276 516,10	349 495,57
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6 488 146,70	20 631 617,53
	- do 12 miesięcy	6 488 146,70	20 311 917,53
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	319 900,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f)	Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	765 929,39	530 443,23
h)	z tytułu wynagrodzeń	97 843,97	109 052,44
i)	inne	5 895 955,08	3 148 846,41
3.	Fundusze specjalne	700,77	700,77
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	16 867 413,80	47 741 170,93
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	16 867 413,80	47 741 170,93
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	16 867 413,80	47 741 170,93
PASYWA RAZEM		102 878 613,57	163 285 725,82

Miejscowość: Warszawa
Data: 31 marca 2016 r.

Michał Jasiński
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk
Wiceprezes Zarządu

Anna Mamińska
Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg: Bożena Subda

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
(wariant kalkulacyjny)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
A.	Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	81 099 432,74	90 816 040,22
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	80 772 436,68	90 072 259,26
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	326 996,06	743 780,96
B.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	62 471 994,07	66 129 415,32
	- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	62 100 496,85	65 387 334,60
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	371 497,22	742 080,72
C.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	18 627 438,67	24 686 624,90
D.	Koszty sprzedaży	1 960 776,56	2 402 303,91
E.	Koszty ogólnego zarządu	4 970 693,14	4 520 897,33
F.	Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	11 695 968,97	17 763 423,66
G.	Pozostałe przychody operacyjne	228 942,47	226 050,65
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	152 138,55	50 425,68
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Inne przychody operacyjne	76 803,92	175 624,97
H.	Pozostałe koszty operacyjne	419 384,29	655 869,30
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	201 967,38	450 000,00
III.	Inne koszty operacyjne	217 416,91	205 869,30
I.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	11 505 527,15	17 333 605,01
J.	Przychody finansowe	637 340,70	314 348,42
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	637 340,70	293 754,61
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	20 563,61
K.	Koszty finansowe	3 003 805,65	3 674 596,50
I.	Odsetki, w tym:	2 541 345,39	2 071 594,41
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV.	Inne	462 460,26	1 603 002,09
L.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)	9 139 062,20	13 973 326,93
M.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I.-M.II.)	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
N.	Zysk (strata) brutto (L+/-M)	9 139 062,20	13 973 326,93
O.	Podatek dochodowy bieżący	700 287,00	1 422 504,00
P.	Podatek dochodowy odroczony	1 087 910,93	1 226 134,38
R.	Zysk (strata) netto (N-O-P)	7 350 864,27	11 324 688,55

Miejscowość: Warszawa

Data: 31 marca 2016 r.

 Michał Jasiński
 Prezes Zarządu

 Waldemar Wasiluk
 Wiceprezes Zarządu

 Anna Malinicz
 Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg: Bożena Subda

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIEŻNYCH
(metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	7 350 864,27	11 324 688,55
II.	Korekty razem	-2 060 676,13	-6 959 623,22
	1. Amortyzacja	1 086 052,05	1 019 151,12
	2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	421 818,50	2 071 594,41
	4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-274 431,23	-50 425,68
	5. Zmiana stanu rezerw	5 386 505,26	3 402 595,43
	6. Zmiana stanu zapasów	-13 679 810,89	-51 735 752,28
	7. Zmiana stanu należności	618 728,26	-2 394 792,55
	8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 718 472,69	12 355 308,25
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-338 010,77	28 372 698,08
	10. Inne korekty	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	5 290 188,14	4 365 065,33
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy	669 000,00	113 427,65
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	669 000,00	113 427,65
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	0,00	0,00
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
	4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	232 441,16	2 860 239,01
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	232 441,16	2 860 239,01
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
	4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	436 558,84	-2 746 811,36
I.	Wpływy	18 050 000,00	15 000 000,00
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
	2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	18 050 000,00	15 000 000,00
	4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	19 980 760,78	14 620 831,52
	1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	2 118 060,00	2 200 000,00
	3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
	4. Spłaty kredytów i pożyczek	11 957 098,59	196,00

Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105

5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	5 000 000,00	10 000 000,00
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	483 783,69	349 041,11
8.	Odsetki	421 818,50	2 071 594,41
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 930 760,78	379 168,48
D.	Przepływy pieniężne netto razem	3 795 986,20	1 997 422,45
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	3 795 986,20	0,00
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F.	Środki pieniężne na początek okresu	15 466 568,66	19 262 554,86
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym	19 262 554,86	21 259 977,31
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Miejscowość: Warszawa

Data: 31 marca 2016 r.



Michał Jasiński
Prezes Zarządu



Waldemar Wasiluk
Wiceprezes Zarządu



Anna Mamcarz
Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg: Bożena Subda



ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM


Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	39 707 360,75	45 126 642,40
	- korekty błędów	186 477,38	0,00
I.a	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	39 893 838,13	45 126 642,40
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- emisji akcji	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- umorzenia akcji	0,00	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 000 000,00	2 000 000,00
2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	0,00	0,00
2.1	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2.2	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0,00	0,00
3.	Udziały (akcje) własne na początek okresu	-599 940,00	0,00
3.1.	Zmiana udziałów (akcji) własnych	599 940,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	-1 218 060,00	0,00
	- akcje przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00
	- akcje przeznaczone do umorzenia	-1 218 060,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	-1 818 000,00	0,00
	- sprzedaż akcji	0,00	0,00
	- umorzenie akcji	-1 818 000,00	0,00
3.1	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	667 000,00	667 000,00
4.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	667 000,00	0,00
	- z podziału zysku (ustawowo)	667 000,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	667 000,00	0,00
		667 000,00	0,00
4.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu, w tym:	667 000,00	667 000,00
5.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	33 482 759,73	34 922 300,75
a)	zwiększenie (z tytułu)	1 439 541,02	5 337 341,65
	- z podziału zysku	1 439 541,02	5 337 341,65
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
6.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	34 922 300,75	40 259 642,40
7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	4 344 018,40	7 537 341,65
7.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	4 157 541,02	7 537 341,65
	- korekty błędów	186 477,38	0,00
7.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	4 344 018,40	7 537 341,65
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	4 157 541,02	7 537 341,65
	- podział zysku - wypłata dywidendy	1 000 000,00	2 200 000,00
	- podział zysku - kapitał rezerwowy	1 439 541,02	5 337 341,65
	- kapitał (fundusz) zapasowy	667 000,00	0,00
	-	1 051 000,00	0,00
7.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	186 477,38	0,00
7.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- korekty błędów	0,00	0,00
7.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00


SPK


a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podział zysku	0,00	0,00
7.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.7	Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	186 477,38	0,00
B.	Wynik netto	7 350 864,27	11 324 688,55
a)	Zysk netto	7 350 864,27	11 324 688,55
b)	Strata netto	0,00	0,00
c)	Odpisy z zysku	0,00	0,00
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	45 126 642,40	54 251 330,95
<i>Proponowany podziału zysku netto</i>			
a)	Wypłata dywidendy	2 000 000,00	3 000 000,00
b)	Przekazanie na kapitał zapasowy		
c)	Przekazanie na kapitał rezerwowy	5 350 864,27	8 324 688,55
d)	Pokrycie straty za lata ubiegłe		
e)	Przekazanie na wewnętrzny fundusz celowy		
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	43 126 642,40	51 251 330,95

Miejscowość: Warszawa

Data: 31 marca 2016 r.

 Michał Jasiński
 Prezes Zarządu
 

 Waldemar Wasiluk
 Wiceprezes Zarządu
 

 Anna Mamczarz
 Członek Zarządu
 

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg: Bożena Subda



DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

AKTYWA TRWAŁE - Wartości niematerialne i prawne

Nota nr 1: Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2014			163 503,15		163 503,15
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	151 739,31	151 739,31
- zakup			0,00	151 739,31	151 739,31
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	163 503,15	151 739,31	315 242,46
Umorzenie					
B.Z. 31.12.2014			102 881,94		102 881,94
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	22 335,58	0,00	22 335,58
- amortyzacja			22 335,58		22 335,58
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	125 217,52	0,00	125 217,52
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2014					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2014	0,00	0,00	60 621,21	0,00	60 621,21
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	38 285,63	151 739,31	190 024,94

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Nie dotyczy.

AKTYWA TRWAŁE - Rzeczowe aktywa trwałe

Nota nr 2: Zmiana stanu środków trwałych

Wyszczególnienie	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
B.Z. 31.12.2014	902 933,44	4 216 500,67	2 399 696,67	3 149 943,50	508 095,70	11 177 169,98
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	39 536,20	2 369 147,56	209 978,57	2 618 662,33
- ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zakup	0,00	0,00	39 536,20	2 233 331,80	209 978,57	2 482 846,57
- leasing	0,00	0,00	0,00	135 815,76	0,00	135 815,76
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	60 000,00	199 495,68	39 079,11	298 574,79
- sprzedaż	0,00	0,00	60 000,00	199 495,68	29 446,36	288 942,04
B.Z. 31.12.2015	902 933,44	4 216 500,67	2 379 232,87	5 319 595,38	678 995,16	13 497 257,52
Umorzenie						
B.Z. 31.12.2014		598 796,36	1 340 458,40	1 641 504,33	395 531,01	3 976 290,10
Zwiększenia w tym:	0,00	105 412,44	132 797,44	707 264,38	51 341,28	996 815,54
- amortyzacja		105 412,44	132 797,44	707 264,38	51 341,28	996 815,54
- przemieszczenia						0,00
- inne						0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	33 600,00	189 395,45	12 577,37	235 572,82
- sprzedaż		0,00	33 600,00	189 395,45	2 944,62	225 940,07
- likwidacja					9 632,75	9 632,75
B.Z. 31.12.2015	0,00	704 208,80	1 439 655,84	2 159 373,26	434 294,92	4 737 532,82
Odpisy aktualizujące						
B.Z. 31.12.2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
B.Z. 31.12.2014	902 933,44	3 617 704,31	1 059 238,27	1 508 439,17	112 564,69	7 200 879,88
B.Z. 31.12.2015	902 933,44	3 512 291,87	939 577,03	3 160 222,12	244 700,24	8 759 724,70

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Nie dotyczy

Nota nr 3: Wartość i powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2014			B.Z. 31.12.2015		
	Powierzchnia	Wartość brutto	Wartość netto	Powierzchnia m kw	Wartość brutto	Wartość netto
dz.nr ew 12 z obręb 3-04-04 przy ul. Boremlowskiej				7 580,00	10 539 574,00	10 539 574,00
Razem	0,00	0,00	0,00	7 580,00	10 539 574,00	10 539 574,00

Pozycja prezentowana w bilansie w zapasach towarów.

Nota nr 4: Wartość netto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu finansowego

Wyszczególnienie	B.Z.31.12.2014		B.Z.31.12.2015	
	leasing finansowy	pozostałe	leasing finansowy	pozostałe
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	0,00	0,00	0,00	0,00
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00	0,00	0,00
Urządzenia techniczne i maszyny	935 831,02	0,00	836 532,26	0,00
Środki transportu	1 459 078,01	0,00	1 055 440,86	0,00
Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	2 394 909,03	0,00	1 891 973,12	0,00

Nota nr 5: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	B.Z. 31.12.2014	B.Z. 31.12.2015
- poniesione w roku	47 722,98	2 634 585,88
- planowane na rok następy	0,00	2 000 000,00
w tym na ochronę środowiska:	0,00	0,00
- poniesione w roku	0,00	0,00
- planowane na rok następy	0,00	0,00

Nota nr 6: Środki trwale w budowie

B.Z. 31.12.2014	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				B.Z. 31.12.2015
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	
131 557,72					131 557,72	0,00

AKTYWA TRWAŁE - Inwestycje długoterminowe

Nota nr 7: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
Wartość brutto					
B.Z. 31.12.2014	0,00	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przekwalifikowanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przekwalifikowanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00
Odpisy aktualizujące					
B.Z. 31.12.2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto					
B.Z. 31.12.2014	0,00	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00

Nota nr 8: Udziały i akcje w jednostkach zależnych wg stanu na 31.12.2015

Lp.	Nazwa (siedziba)	Wartość brutto udziałów i akcji w cenie nabycia	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa udziałów i akcji	Udział w kapitale (%)	Udział w głosach (%)	Zysk lub strata netto za ostatni rok obrotowy
1	Victoria Sp. z o.o. w Warszawie	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00	100,00	0,00
2	Victoria Dom Sp. z o.o. w Ostrowi Mazowieckiej	5 000,00	0,00	5 000,00	100,00	100,00	0,00
	RAZEM	10 000,00	0,00	10 000,00			0,00

AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Nota nr 9: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	B.Z. 31.12.2014			B.Z. 31.12.2015		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
- od zdarzeń odnośzonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU						
1) odpis aktualiz. należności	56 708,56	19%	10 774,63	6 460,43	19%	1 227,48
2) odpis aktualiz. zapasy	150 000,00	19%	28 500,00	600 000,00	19%	114 000,00
3) tkw nieruchomości / prot. odb	22 091 346,45	19%	4 197 355,82	33 861 109,16	19%	6 433 610,74
4) opcje pracownicze	315 000,00	19%	59 850,00	315 000,00	19%	59 850,00
5) instrumenty pochodne	0,00	19%	0,00	124 121,06	19%	23 583,00
6) badanie bilansu	11 900,00	19%	2 261,00	24 500,00	19%	4 655,00
7) odsetki niezapłacone / obligacje	642 619,66	19%	122 097,74	348 932,66	19%	66 297,21
8) wynagrodzenia nie wypłacone	24 150,00	19%	4 588,50	30 204,00	19%	5 738,76
9) narzuty na wynagrodzenia	38 477,54	19%	7 310,73	35 728,92	19%	6 788,49
10) roszczenia sporne	0,00	19%	0,00	136 998,21	19%	26 029,66
RAZEM	23 330 202,21	x	4 432 738,41	35 483 054,44	x	6 741 780,34
- od zdarzeń odnośzonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
1) xxxxxxxx		19%	0,00		19%	0,00
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- od zdarzeń odnośzonych na inne pozycje kapitału własnego						
1) xxxxxxxx		19%	0,00		19%	0,00
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
OGÓŁEM			4 432 738,41			6 741 780,34

Nota nr 10: Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015
1. Prowizje od obligacji	237 159,85	202 409,98
RAZEM	237 159,85	202 409,98

AKTYWA OBROTOWE - Zapasy

Nota nr 11: Zapasy

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
Wartość brutto						
B.Z. 31.12.2014	16 161,73	52 321 603,92	12 233 143,00	5 501 525,68	620 669,83	70 693 104,16
B.Z. 31.12.2015		100 119 446,94	5 963 449,80	11 886 280,70	4 909 679,00	122 878 856,44
Odpisy aktualizujące						
B.Z. 31.12.2014	0,00	150 000,00	0,00	0,00	0,00	150 000,00
Zwiększenia	0,00	600 000,00	0,00	0,00	0,00	600 000,00
Zmniejszenia	0,00	150 000,00	0,00	0,00	0,00	150 000,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	600 000,00	0,00	0,00	0,00	600 000,00
Wartość bilansowa						
B.Z. 31.12.2014	16 161,73	52 171 603,92	12 233 143,00	5 501 525,68	620 669,83	70 543 104,16
B.Z. 31.12.2015	0,00	99 519 446,94	5 963 449,80	11 886 280,70	4 909 679,00	122 278 856,44

AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe

Nota nr 12: Należności krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014			Stan na 31.12.2015		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w tym:	744 613,65	56 708,56	687 905,09	3 089 158,07	6 460,43	3 082 697,64
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	413 288,53	56 708,56	356 579,97	2 377 147,39	6 460,43	2 370 686,96
- do 12 miesięcy	413 288,53	56 708,56	356 579,97	2 377 147,39	6 460,43	2 370 686,96
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tyt. podatków, dotacji, cel. ubez. społ. i zdrowot. oraz innych świadczeń	190 180,90	0,00	190 180,90	554 361,00	0,00	554 361,00
c) inne	141 144,22	0,00	141 144,22	157 649,68	0,00	157 649,68
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	744 613,65	56 708,56	687 905,09	3 089 158,07	6 460,43	3 082 697,64

Nota nr 13: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2015

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności)				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
- od jednostek powiązanych:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	1 792 004,96	547 459,87	9 100,26	1 641,00	26 941,30	2 377 147,39
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	6 460,43	6 460,43
Z tytułu dostaw i usług (netto)	1 792 004,96	547 459,87	9 100,26	1 641,00	20 480,87	2 370 686,96
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dochodzone na drodze sądowej (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (brutto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe (netto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 14: Zmiany w stanie odpisów aktualizujących należności krótkoterminowe (wg tytułów należności)

Wyszczególnienia	Odpisy aktualizujące					Razem
	należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych	pozostałe należności od jednostek powiązanych	należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	pozostałe należności od jednostek pozostałych	należności dochodzone na drodze sądowej od jednostek pozostałych	
B.Z. 31.12.2014	0,00	0,00	56 708,56	0,00	0,00	56 708,56
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia:	0,00	0,00	50 248,13	0,00	0,00	50 248,13
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	14 525,65	0,00	0,00	14 525,65
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	14 525,65	0,00	0,00	14 525,65
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Wykorzystanie	0,00	0,00	35 722,48	0,00	0,00	35 722,48
- Przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	6 460,43	0,00	0,00	6 460,43

Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:

Spółka dokonała w okresie sprawozdawczym rozwiązania odpisu tytułem przeterminowania należności oraz dokonanych wpłat

AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe**Nota nr 15: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków**

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	17 823 915,43	1 314 485,93
a)	70 8923 0008 0019 3571 2000 0103	50 001,57	50 000,00
b)	90 1020 3802 0000 1602 0008 0366	17 773 913,86	100 005,23
c)	środki pien w drodze (k 139)	0,00	1 164 480,70
2.	Inne środki pieniężne:	1 438 639,43	19 945 491,38
s)	Środki pieniężne w drodze	1 438 639,43	19 945 491,38
b)	lokaty krótkoterminowe o okresie realizacji do 3 m-cy	0,00	0,00
c)	naliczone odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 m-cy	0,00	0,00
3.	Inne aktywa pieniężne:	0,00	0,00
4.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	19 262 554,86	21 259 977,31
5.	Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	0,00	0,00
6.	Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy	0,00	0,00
7.	Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)	19 262 554,86	21 259 977,31

Nota nr 16: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015
1. Oplacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	59 820,98	49 468,84
2. Oplacone z góry prenumeraty	846,49	2 414,55
3. Opłaty z tytułu mediów	11 296,60	26 535,59
4. Reklama	6 713,29	6 181,15
5. Prowizje	218 916,60	348 916,56
6. usługi obce	14 498,42	85 879,33
7. Pozostałe	0,00	19 463,36
Razem	312 092,38	538 859,38

3.1 KAPITAŁY WŁASNE**Nota nr 17: Dane o strukturze własności kapitału podstawowego**

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

Nota nr 18: Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) na 31.12.2015

Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	Wartość udziałów/akcji	Udział %
JKM Sp zoo	20 000 000,00	2 000 000,00	100,00
Razem	20 000 000,00	2 000 000,00	100,00

Nota nr 19: Propozycja podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	11 324 688,55
II	Podział zysku / pokrycie straty	11 324 688,55
1	Wypłata dywidendy	3 000 000,00
2	Zwiększenie kapitału rezerwowego	8 324 688,55
III	Nie podzielony zysk / nie pokryta strata	0,00

4.1 ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Nota nr 20: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Tytuł zdarzenia	B.Z. 31.12.2014			B.Z. 31.12.2015		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU						
1) środki trwale w leasingu	1 419 638,51	19%	269 731,32	1 091 722,92	19%	207 427,35
2) przychody ze sprzedaży nieruchomości, na prot odbioru	29 215 552,18	19%	5 550 954,91	48 054 408,75	19%	9 130 337,67
3) wycena bilansowa	0,00	19%	0,00		19%	0,00
4) rezerwa z tytułu prowizji od obligacji	456 076,45	19%	86 654,53	551 326,54	19%	104 752,04
RAZEM	31 091 267,14	x	5 907 340,76	49 697 458,21	x	9 442 517,07
- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitałów						
RAZEM	0,00	x	0,00	0,00	x	0,00
OGÓŁEM			5 907 340,76			9 442 517,07

Nota nr 21: Pozostałe rezerwy

Wyszczególnienie	Premia	Badanie bilansu, odsetki	Opcje pracownicze	Roboty budowlano-montażowe	Razem
B.Z. 31.12.2014, w tym:	0,00	654 519,66	315 000,00	93 123,31	1 062 642,97
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	654 519,66	315 000,00	93 123,31	1 062 642,97
Zwiększenia	136 998,21	1 748 684,00	315 000,00	65 878,76	2 266 560,97
Wykorzystanie	0,00	2 028 771,00	315 000,00	55 370,84	2 399 141,84
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015, w tym:	136 998,21	374 432,66	315 000,00	103 631,23	930 062,10
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	136 998,21	374 432,66	315 000,00	103 631,23	930 062,10

Nota nr 22: Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Inne / kaucje	Razem
- od jednostek powiązanych:					
B.Z. 31.12.2014	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od pozostałych jednostek:					
B.Z. 31.12.2014	0,00	18 050 000,00	698 754,42	3 640 532,21	22 389 286,63
powyżej 1 roku do 2 lat	0,00	8 050 000,00	257 149,98	537 242,60	8 844 392,58
powyżej 2 lat do 3 lat	0,00	15 000 000,00	233 390,01	912 495,03	16 145 885,04
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	157 949,73	993 061,48	1 151 011,21
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2015	0,00	23 050 000,00	648 489,72	2 442 799,11	26 141 288,83

Nota nr 23: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2014	B.Z. 31.12.2015
Kredyty i pożyczki	196,00	0,00
- Bank PKO BP SA o/ Ostrołęka	0,00	0,00
- Bank Spółdzielczy w Ostrowi Maz.	196,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	276 516,10	349 495,57
- Zobowiązania z tytułu leasingu	276 516,10	349 495,57
Z tytułu dostaw i usług:	6 488 146,70	20 631 817,53
- do 12 miesięcy	6 488 146,70	20 311 917,53
- powyżej 12 miesięcy	0,00	319 900,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	765 928,39	539 443,23
- Urząd Skarbowy / CIT	643 801,00	0,00
- Urząd Skarbowy / PIT	36 497,00	38 302,00
- Urząd Skarbowy / VAT	0,00	418 000,71
- ZUS	85 630,39	83 140,52
Z tytułu wynagrodzeń	97 843,97	109 052,44
- z tytułu umowy o pracę	79 328,57	84 965,33
- z tytułu umowy zlecenie	18 515,40	24 087,11
Inne	3 895 955,08	3 148 846,41
- Kaucje gwarancyjne i pozostałe	3 048 421,71	3 006 477,04
- zobowiązania z tytułu ubezpieczeń i zabezpieczeń majątkowych	844 238,87	136 373,06
- pozostałe	3 294,50	5 996,31
Razem	11 524 586,24	24 778 655,18

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2015	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	349 495,57	349 495,57	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług:	20 631 817,53	20 631 817,53	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	539 443,23	539 443,23	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	109 052,44	109 052,44	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	3 148 846,41	3 148 846,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	24 778 655,18	24 778 655,18	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota nr 24: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	B.Z. 31.12.2014	B.Z. 31.12.2015	B.Z. 31.12.2014	B.Z. 31.12.2015
do 1 roku	319 177,35	396 662,74	276 516,10	349 495,57
od 1 roku do 3 lat	750 868,97	545 265,38	698 754,42	490 539,99
od 3 lat do 5 lat	0,00	165 469,38	0,00	157 949,73
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem	1 070 046,32	1 107 397,50	975 270,52	997 985,29
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)			X	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:	1 070 046,32	1 107 397,50	975 270,52	997 985,29
zobowiązania krótkoterminowe			276 516,10	349 495,57
zobowiązania długoterminowe			698 754,42	648 489,72

Nota nr 25: Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2014	B.Z. 31.12.2015
Ujemna wartość firmy		
Stan na BO:	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00
Stan na BZ:	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe		
1. Długoterminowe	0,00	0,00
a) Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych	0,00	0,00
b) Otrzymane nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
c) Oplacone z góry, nie wykonane świadczenia		
d) Pozostałe	0,00	0,00
2. Krótkoterminowe	16 867 413,80	47 741 170,93
a) Środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych	0,00	0,00
b) Otrzymane nieodpłatnie środki trwałe w budowie, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
c) Oplacone z góry, nie wykonane świadczenia	16 867 413,80	47 697 947,44
d) Pozostałe	0,00	0,00
RAZEM	16 867 413,80	47 741 170,93
OGÓLEM	16 867 413,80	47 741 170,93

Nota nr 26: Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki (ze wskazaniem jego rodzaju)

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2014			Stan na 31.12.2015		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Rodzaj majątku, będącego zabezpieczeniem	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Rodzaj majątku, będącego zabezpieczeniem
Pożyczki	0,00	x	x	0,00	x	x
Kredyty	196,00	x	x	0,00	x	x
Zobowiązania z tytułu emisji papierów	18 050 000,00	niezabezpieczone	x	23 050 000,00	niezabezpieczone	x
RAZEM	18 050 196,00	0,00	X	23 050 000,00	0,00	X

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**Nota nr 27: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów**

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:	80 772 436,68	90 072 259,26
- sprzedaż nieruchomości	80 148 652,67	89 136 397,56
- usługi	623 784,01	935 861,70
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:	326 996,06	743 780,96
- ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
- ze sprzedaży materiałów	326 996,06	743 780,96
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	0,00	0,00
RAZEM	81 099 432,74	90 816 040,22

Struktura terytorialna	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:	80 772 436,68	90 072 259,26
Kraj	80 772 436,68	90 072 259,26
Eksport	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów razem w tym:	326 996,06	743 780,96
Kraj	326 996,06	743 780,96
Eksport	0,00	0,00
Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:	0,00	0,00
1. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	0,00	0,00
Kraj	0,00	0,00
Eksport	0,00	0,00
2. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Kraj	0,00	0,00
Eksport	0,00	0,00
RAZEM	81 099 432,74	90 816 040,22

Nota nr 28: Koszty według rodzaju

Wyszczególnienie	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
Koszty według rodzaju	102 391 721,10	113 838 685,66
- amortyzacja	1 086 052,05	1 019 151,12
- zużycie materiałów i energii	46 739 126,37	40 424 325,72
- usługi obce	50 098 596,00	67 945 005,28
- podatki i opłaty	318 967,58	1 576 219,49
- wynagrodzenia	2 538 039,61	1 799 268,64
- ubezpieczenia i inne świadczenia	322 952,91	766 054,06
- pozostałe koszty rodzajowe	1 287 986,58	308 661,35
Koszty według rodzaju razem	102 391 721,10	113 838 685,66
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-33 359 754,55	-41 528 149,82
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-1 960 776,56	-2 402 303,91
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-4 970 693,14	-4 520 897,33
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	62 100 496,85	65 387 334,60

Nota nr 29: Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	152 138,55	50 425,68
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	76 803,92	175 624,97
- Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	18 711,28	45 718,33
- Rozliczenie umów leasingowych	14 526,23	0,00
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	0,00	15 890,65
- zwrot kosztów sądowych	979,09	3 244,81
- pozostałe	42 587,32	60 451,18
- najem	0,00	50 320,00
RAZEM	228 942,47	226 050,65

Nota nr 30: Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	201 967,38	450 000,00
III. Inne koszty operacyjne	217 416,91	205 869,30
- Odszkodowania	36 893,03	54 722,25
- Darowizny	13 000,00	10 510,00
- Spisane należności	0,00	2 077,45
- Sprawy sporne	0,00	136 998,21
- Pozostałe	167 523,88	1 561,39
RAZEM	419 384,29	655 869,30

Nota nr 31: Przychody finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
<i>w tym od jednostek powiązanych:</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
II. Odsetki	637 340,70	293 754,61
- Odsetki bankowe	632 550,84	264 442,81
- Odsetki od należności	4 789,86	29 311,80
<i>w tym od jednostek powiązanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	0,00	20 563,81
- Opcje menadżerskie	0,00	2 851,00
- Wycena transakcji poch.	0,00	17 712,81
RAZEM	637 340,70	314 318,42

Przychody odsetkowe za okres 01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Lokaty bankowe	632 550,84	0,00	0,00	0,00	632 550,84
Pożyczki udzielone i należności własne	4 789,86	0,00	0,00	0,00	4 789,86
Pozostałe aktywa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	637 340,70	0,00	0,00	0,00	637 340,70

Przychody odsetkowe za okres 01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Lokaty bankowe	264 442,81	0,00	0,00	0,00	264 442,81
Pożyczki udzielone i należności własne	29 311,80	0,00	0,00	0,00	29 311,80
RAZEM	293 754,61	0,00	0,00	0,00	293 754,61

Nota nr 32: Koszty finansowe

Wyszczególnienie	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
I. Odsetki	2 541 345,39	2 071 594,41
- Odsetki bankowe	372 510,85	7,95
- Odsetki od zobowiązań finansowych i poz.	2 168 834,54	2 071 586,46
<i>w tym od jednostek powiązanych:</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne koszty finansowe	462 460,26	1 603 002,09
- Różnice kursowe	5 626,39	658,09
- Opcje pracownicze	315 000,00	1 602 344,00
- Instrumenty pochodne	141 833,87	0,00
RAZEM	3 003 805,65	3 674 596,50

Koszty odsetkowe za okres 01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Odsetki bankowe i zobowiązania	2 492 037,74	0,00	0,00	0,00	2 492 037,74
Odsetki od zobowiązań finansowych	49 307,65	0,00	0,00	0,00	49 307,65
Odsetki od pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe pasywa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	2 541 345,39	0,00	0,00	0,00	2 541 345,39

Koszty odsetkowe za okres 01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie	Odsetki zapłacone	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Odsetki bankowe i zobowiązania	2 033 389,38	0,00	0,00	0,00	2 033 389,38
Odsetki od zobowiązań finansowych	38 205,03	0,00	0,00	0,00	38 205,03
Odsetki od pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe pasywa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	2 071 594,41	0,00	0,00	0,00	2 071 594,41

Nota nr 33: Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
1. Amortyzacja	1 086 052,05	1 019 151,12
amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	28 197,00	22 335,58
amortyzacja środków trwałych	1 057 855,05	996 815,54
2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	421 818,50	2 071 594,41
odsetki zapłacone od umów leasingowych	49 307,65	38 205,03
odsetki zapłacone od kredytów	372 510,85	2 033 389,38
3. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	-274 431,23	-50 425,68
przychody ze sprzedaży środków trwałych	-669 000,00	-113 427,65
wartość netto sprzedanych środków trwałych	394 568,77	63 001,97
4. Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:	5 386 505,26	3 402 595,43
zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	5 386 505,26	3 402 595,43
5. Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:	-13 679 810,89	-51 735 752,28
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	-13 679 810,89	-51 735 752,28
6. Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	618 728,26	-2 394 792,55
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	618 728,26	-2 394 792,55
7. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów,	4 718 472,69	12 355 308,25
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	4 718 472,69	12 355 308,25
8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:	-338 010,77	28 372 698,08
zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-3 988 486,21	-2 274 292,05
zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-26 100,62	-226 767,00
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	3 676 576,06	30 873 757,13
9. Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	0,00	0,00
likwidacja środków trwałych	0,00	0,00

Nota nr 34: Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę

Wyszczególnienie	01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
Przychody bilansowe		
1. Sprzedaż produktów i usług	81 099 432,74	90 816 040,22
2. Pozostałe przychody operacyjne	228 942,47	226 050,65
3. Przychody finansowe	637 340,70	314 318,42
4. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
Razem	81 965 715,91	91 356 409,29
Przychody zwiększające podstawę opodatkowania		
1. Przychody z tytułu umów przenoszących własność	48 674 068,44	70 198 149,68
Razem	48 674 068,44	70 198 149,68
Przychody wyłączone z podstawy opodatkowania		
1. Przychody z tytułu prot. Odbioru nieruchomości	74 389 926,47	89 037 006,06
2. Róż kursów/Odsetki naliczone/ niezapłacone	-10 474,84	1 000,00
3. instr pochodne	22 894,47	17 712,81
4. Korekta odpisu aktualizującego należności	0,00	15 178,20
Razem	74 402 346,10	89 070 897,07
PRZYCHODY PODLEGAJĄCE OPODATKOWANIU	56 237 438,25	72 483 661,90
Koszty bilansowe		
1. Koszty podstawowej działalności operacyjnej	69 403 463,77	73 052 616,56
2. Koszty pozostałej działalności operacyjnej	419 384,29	655 869,30
3. Koszty finansowe	3 003 805,65	3 674 596,50
4. Starty nadzwyczajne	0,00	0,00
Razem	72 826 653,71	77 383 082,36
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów		
1. Składki na ubezpieczenia samochodów - powyżej 20 tys EUR	41 400,67	29 970,70
2. Amortyzacja- leasing finansowy środków trwałych	809 371,11	628 651,44
3. Koszty reprezentacji	54 918,72	52 231,43
4. TKW nieruchomości z tytułu protokołów odbioru nieruchomości	56 867 275,95	64 077 539,64
5. Nieobowiązkowe składki członkowskie	16 080,00	0,00
6. Należności nieściągalne	47,97	0,00
7. Niezapłacone składki na ubezpieczenia społeczne	38 477,54	35 728,92
8. Odsetki leasingowe/rozi umów	49 307,65	48 305,23
9. Rezerwa na badanie bilansu	11 900,00	24 500,00
10. Premia dla Zarządu / opcje pracownicze	315 000,00	315 000,00
11. Niewypłacone wynagrodzenia	24 150,00	30 204,00
12. Odsetki budżetowe	561,00	594,00
13. Kary i odszkodowania	7 815,71	5 649,80
14. Odsetki od obligacji	1 763 783,66	349 932,66
15. Pozostałe koszty NKUP	1 329,80	0,00
16. Rezerwa / - prowizje	118 750,00	456 076,45
17. Darowizny	13 000,00	10 510,00
18. Sprawy sporne	0,00	136 998,21
19. Wartość netto sprzedaży środków trwałych poleasingowych	67 857,02	0,00
20. Odpisy aktualizujące / zapasy i należności	200 502,21	600 000,00
21. Instrumenty pochodne	141 833,87	
Razem	60 543 362,88	66 801 990,69
Inne korekty kosztów podatkowych		
1. Raty leasingowe zapłacone/ leasing operacyjny	540 085,61	349 041,11
2. Zapłacone składki na ubez społeczne za lata ubiegłe	44 526,02	38 477,54
3. TKW nieruchomości z tytułu zawartych umów przenoszących własność nieruchomości	37 538 188,25	52 307 776,93
4. Amortyzacja środków trwałych poleasingowych	15 258,77	12 457,26
5. Wypłat wynagrodzeń za lata ubiegłe	4 000,00	24 150,00
8. Prowizje odsetki / obligacje	1 740 865,45	1 193 946,20
9. Rozwiązanie rezerwy z tytułu badania bilansu	13 000,00	11 900,00
10. Rozwiązanie rezerwy z tytułu premii dla Zarządu	362 500,00	315 000,00
11. Rozwiązanie odpisu na należności /zapasy	0,00	150 000,00
12. Zmiana stanu rezerw /opłata adiacencak, sprzedaż gruntu, nprawy gwarancyjne /	0,00	0,00
13. Pozostałe	0,00	2 450,00
Razem	40 258 424,10	54 405 199,04
RAZEM KOSZTY PODATKOWE	52 541 714,93	64 986 290,71
Zmniejszenia podstawy opodatkowania		
1. Darowizny	10 000,00	10 510,00
Razem	10 000,00	10 510,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych		
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych	0,19	0,19
Podatek dochodowy (zobowiązanie)	700 287,00	1 422 504,00
Podatek odroczony i inne, w tym:		
1. Przypis podatkowy	0,00	0,00
2. Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-4 123 469,87	-2 309 041,92
3. Rezerwy na podatek odroczony	5 211 380,80	3 535 176,30
RAZEM PODATEK DOCHODOWY	1 788 197,93	2 648 638,38

INFORMACJE O PRZECIĘTYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU*Nota nr 35: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy*

Grupy zawodowe		01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
1	Pracownicy produkcyjni	1,00	0,00
2	Pracownicy nieprodukcyjni	13,29	13,37
Razem		14,29	13,37

Nota nr 36: Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, administrujących i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy

Wyszczególnienie		01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
1	Organy zarządzające	735 000,00	1 839 344,00
2	Organy administrujące	415 000,00	228 000,00
3	Organy nadzorujące	120 000,00	120 000,00
Razem		1 270 000,00	2 187 344,00

WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA*Nota nr 37: Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych*

Wyszczególnienie		01.01.2014 r. - 31.12.2014 r.	01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.
1	Obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego	17 000,00	16 000,00
2	Przegląd podatkowy	0,00	8 500,00
Razem		17 000,00	24 500,00

INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Nie występują.

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTAKI POWIĄZANYMI

Nie występują.

Nota nr 38: Zwolnienia lub wyłączenia z konsolidacji. Dla jednostek nie sporządzających skonsolidowanego sprawozdania finansowego informacje

a) Podstawa prawna wraz z danymi uzasadniającymi odstępianie od konsolidacji:

	Nazwa i siedziba	Podstawa prawna	Dane
1	Victoria Sp. z o.o. w Warszawie	ustawa z dnia 29-09-1994 o rachunkowości	art.56 ust 1 i 3 oraz art. 58 ustawy o rachunkowości
2	Victoria Dom Sp. z o.o. w Ostrowi Mazowieckiej	ustawa z dnia 29-09-1994 o rachunkowości	art.56 ust 1 i 3 oraz art. 58 ustawy o rachunkowości

DODATKOWE INFORMACJE*Nota nr 39: Charakterystyka instrumentów finansowych*

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Należności własne	z tytułu dostaw, robót i usług oraz innych rozliczeń	3 014 631,71	
Środki pieniężne		21 259 977,31	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:		23 050 000,00	
Dłużne papiery wartościowe	obligacje	23 050 000,00	
Pozostałe zobowiązania finansowe	kredyty	0,00	

Nota nr 40: Informacje na temat ryzyka stopy procentowej

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Wcześniej przypadający termin wykupu lub przeszacowania wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Obligacje	23 050 000,00		WIBOR 6 M z kwotowania na Fixingu 7 dni roboczych przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego, plus stała marża na poziomie 5,0%, od 8.050 tys i 5,6% od 15.000 tys	Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

Miejscowość: Warszawa
Data: 31 marca 2016 r.


 Michał Jasłowski
 Prezes Zarządu


 Waldemar Węsiluk
 Wiceprezes Zarządu


 Anna Mamczarz
 Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg: Bożena Subda

