

# SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

## Victoria Dom Spółka Akcyjna



za okres  
od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

obejmujące:

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

Sprawozdanie przedstawił Zarząd w składzie:

Michał Jasiński

*Prezes Zarządu*

podpis:.....

Waldemar Wasiluk

*Wiceprezes Zarządu*

podpis:.....

Sprawozdanie sporządził: Bożena Subda

podpis:.....

Miejscowość: Warszawa

# OŚWIADCZENIE ZARZĄDU DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI

## Victoria Dom Spółka Akcyjna

za okres  
od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, Zarząd Spółki zapewnił sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego, przedstawiającego rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jak też jej wyniku finansowego. Przy sporządzeniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki zapewnił wybór właściwych zasad wyceny oraz sporządzenia sprawozdania finansowego. Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że Spółka będzie kontynuowała w dającej się przewidzieć przyszłości działalność gospodarczą w nie zmniejszonym istotnie zakresie, co jest zgodne ze stanem faktycznym i prawnym. Zarząd Spółki ponosi odpowiedzialność za wykonywanie obowiązków w zakresie rachunkowości, określonych przepisami prawa.

Michał Jasiński

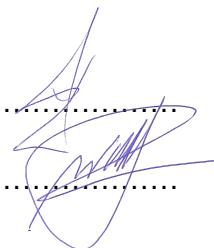
**Prezes Zarządu**

podpis: .....

Waldemar Wasiluk

**Wiceprezes 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 Grodziskie 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 Wnoszenie 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)

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 31.12.2013 roku jest nieoznaczony.

### 3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym:

Sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r., a dane porównawcze obejmują okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 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.

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

Sprawozdanie finansowe nie zawierają 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 2009r. nr 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

**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 z tytułu sprzedaży nieruchomości są ujmowane w dwóch momentach:

- gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności zostały przekazane nabywcy w związku z wydaniem nieruchomości kupującemu na podstawie podpisanego przez obie strony końcowego odbioru technicznego, w wartości odpowiadającej udziałowi kosztu wytworzenia lokalu/ budynku w kosztach ogółem ( z wyłączeniem gruntu).
- gdy zostaje podpisana ostateczna umowa przenosząca własność na klienta, w pozostałej wartości przychodów odpowiadającej wartości zakupu gruntu do kosztów ogółem sprzedawanej nieruchomości.

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 rozróżniające 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 kontach 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 niezakończonych 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.

**Victoria Dom Spółka Akcyjna**  
**Warszawa ul. Kąty Grodziskie 105**

---

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 dokonanego 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 trwałe 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.

Półfabrykaty stanowią gotowe elementy "ścian" przeznaczone do wmurowania na osiedlach domów. Wyceniane są one według kosztu wytworzenia.

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

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 przeniesienie 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.

## **Instrumenty finansowe**

### ***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.

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.

### ***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.

### **Zabezpieczanie wartości godziwej**

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:.....**

Sprawozdanie sporządziła: Bożena Subda **podpis:.....**

Miejscowość: Warszawa

**BILANS NA 31.12.2013 r.**

<b>AKTYWA</b>		<b>Stan na 31.12.2012 r.</b>	<b>Stan na 31.12.2013 r.</b>
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>12 200 866,59</b>	<b>9 104 929,32</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>112 662,72</b>	<b>84 465,21</b>
1.	<i>Koszty zakończonych prac rozwojowych</i>		
2.	<i>Wartość firmy</i>		
3.	<i>Inne wartości niematerialne i prawne</i>	112 662,72	84 465,21
4.	<i>Zaliczki na wartości niematerialne i prawne</i>		
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>8 235 287,49</b>	<b>8 471 378,00</b>
1.	<i>Środki trwałe</i>	8 235 287,49	7 750 608,58
a)	<i>grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)</i>	902 933,44	902 933,44
b)	<i>budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej</i>	4 161 497,07	4 047 491,91
c)	<i>urządzenia techniczne i maszyny</i>	1 543 006,10	1 295 325,72
d)	<i>środki transportu</i>	1 512 135,12	1 399 787,97
e)	<i>inne środki trwałe</i>	115 715,76	105 069,54
2.	<i>Środki trwałe w budowie</i>		720 769,42
3.	<i>Zaliczki na środki trwałe w budowie</i>		
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	<i>Od jednostek powiązanych</i>		
2.	<i>Od pozostałych jednostek</i>		
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>10 000,00</b>	<b>10 000,00</b>
1.	<i>Nieruchomości</i>		
2.	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>		
3.	<i>Długoterminowe aktywa finansowe</i>	10 000,00	10 000,00
a)	<i>w jednostkach powiązanych</i>	10 000,00	10 000,00
	- udziały lub akcje	10 000,00	10 000,00
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b)	<i>w pozostałych jednostkach</i>	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4.	<i>Inne inwestycje długoterminowe</i>		
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>3 842 916,38</b>	<b>539 086,11</b>
1.	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	3 724 166,38	495 336,11
2.	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>	118 750,00	43 750,00

Miejscowość: Warszawa  
Data: 07-05-2014

Michał Jasiński  
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk  
Wiceprezes Zarządu

Sprawozdanie sporządził: Bożena Subda

BILANS NA 31.12.2013 r.

AKTYWA		Stan na 31.12.2012 r.	Stan na 31.12.2013 r.
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>74 934 189,52</b>	<b>74 671 570,98</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>68 151 053,96</b>	<b>57 612 377,21</b>
1.	<i>Materiały</i>	16 621,85	16 621,85
2.	<i>Półprodukty i produkty w toku</i>	25 802 090,03	21 360 082,40
3.	<i>Produkty gotowe</i>	8 257 478,30	9 834 909,97
4.	<i>Towary</i>	30 915 234,52	25 683 642,36
5.	<i>Zaliczki na dostawy</i>	3 159 629,26	717 120,63
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 361 162,15</b>	<b>1 306 633,35</b>
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		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	<i>Należności od pozostałych jednostek</i>	1 361 162,15	1 306 633,35
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 159 545,45	1 016 686,75
	- do 12 miesięcy	796 389,45	996 686,75
	- powyżej 12 miesięcy	363 156,00	20 000,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	109 535,10	184 996,79
	c) inne	92 081,60	104 949,81
	d) dochodzone na drodze sądowej		
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>5 153 271,38</b>	<b>15 466 568,66</b>
1.	<i>Krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	5 153 271,38	15 466 568,66
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 153 271,38	15 466 568,66
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	743 153,32	1 115 470,64
	- inne środki pieniężne	4 410 118,06	14 351 098,02
	- inne aktywa pieniężne		
2.	<i>Inne inwestycje krótkoterminowe</i>		
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>268 702,03</b>	<b>285 991,76</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>87 135 056,11</b>	<b>83 776 500,30</b>

Miejscowość: Warszawa

Data: 07-05-2014

Michał Jasiński  
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk  
Wiceprezes Zarządu

Sprawozdanie sporządził: Bożena Subda

BILANS NA 31.12.2013 r.

PASywa		Stan na 31.12.2012 r.	Stan na 31.12.2013 r.
<b>A.</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>38 149 759,73</b>	<b>39 707 360,75</b>
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	2 000 000,00	2 000 000,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)		
III.	Udziały (akcje) własne (-)		-599 940,00
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	667 000,00	667 000,00
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	25 360 373,64	33 482 759,73
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VIII.	Zysk (strata) netto	10 122 386,09	4 157 541,02
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego(-)		
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>48 985 296,38</b>	<b>44 069 139,55</b>
I.	Rezerwy na zobowiązania	6 320 756,15	1 397 410,91
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 205 896,79	838 285,91
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
3.	Pozostałe rezerwy	1 114 859,36	559 125,00
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	1 114 859,36	559 125,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	8 429 404,46	16 990 956,49
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek	8 429 404,46	16 990 956,49
a)	kredyty i pożyczki		7 000 000,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5 000 000,00	5 000 000,00
c)	inne zobowiązania finansowe	259 425,83	882 842,65
d)	inne	3 169 978,63	4 108 113,84
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	17 572 483,34	11 510 631,48
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
2.	Wobec pozostałych jednostek	17 571 784,78	11 509 930,71
a)	kredyty i pożyczki	8 671 422,32	4 957 294,59
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00
c)	inne zobowiązania finansowe	910 591,03	490 816,30
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 152 353,21	3 995 299,41
	- do 12 miesięcy	4 887 903,21	3 995 299,41
	- powyżej 12 miesięcy	264 450,00	
e)	zaliczki otrzymane na dostawy		
f)	zobowiązania wekslowe		
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 044 002,08	662 072,39
h)	z tytułu wynagrodzeń	146 760,46	136 165,72
i)	inne	1 646 655,68	1 268 282,30
3.	Fundusze specjalne	698,56	700,77
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	16 662 652,43	14 170 140,67
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	16 662 652,43	14 170 140,67
	- długoterminowe	3 577 130,31	
	- krótkoterminowe	13 085 522,12	14 170 140,67
<b>PASywa RAZEM</b>		<b>87 135 056,11</b>	<b>83 776 500,30</b>

Miejscowość: Warszawa

Data: 07-05-2014

0,00

Michał Jasiński  
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk  
Wiceprezes Zarządu

Sprawozdanie sporządził: Bożena Subda



**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
(wariant kalkulacyjny)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.	01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.
<b>A.</b>	<b>Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>96 921 735,20</b>	<b>59 848 886,28</b>
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	96 066 442,60	59 036 090,50
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	855 292,60	812 795,78
<b>B.</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>76 188 977,99</b>	<b>45 982 755,07</b>
	- jednostkom powiązanym		
I.	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	74 511 990,18	45 160 064,01
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 676 987,81	822 691,06
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>20 732 757,21</b>	<b>13 866 131,21</b>
<b>D.</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>2 502 368,77</b>	<b>1 650 770,31</b>
<b>E.</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>5 337 507,00</b>	<b>5 873 447,12</b>
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>12 892 881,44</b>	<b>6 341 913,78</b>
<b>G.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>475 032,45</b>	<b>172 682,81</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	237 618,60	68 710,50
II.	Dotacje		
III.	Inne przychody operacyjne	237 413,85	103 972,31
<b>H.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>63 104,78</b>	<b>114 394,40</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	63 104,78	114 394,40
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>13 304 809,11</b>	<b>6 400 202,19</b>
<b>J.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>123 465,83</b>	<b>155 521,44</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	111 566,61	155 521,44
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne	11 899,22	
<b>K.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>894 288,44</b>	<b>1 380 381,22</b>
I.	Odsetki, w tym:	894 288,44	1 365 943,98
	- od jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		14 437,24
<b>L.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I+J-K)</b>	<b>12 533 986,50</b>	<b>5 175 342,41</b>
<b>M.</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (M.I.-M.II.)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Zyski nadzwyczajne		
II.	Straty nadzwyczajne		
<b>N.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (L+/-M)</b>	<b>12 533 986,50</b>	<b>5 175 342,41</b>
<b>O.</b>	<b>Podatek dochodowy bieżący</b>	<b>1 078 184,00</b>	<b>2 156 582,00</b>
<b>P.</b>	<b>Podatek dochodowy odroczony</b>	<b>1 333 416,41</b>	<b>-1 138 780,61</b>
<b>R.</b>	<b>Zysk (strata) netto (N-O-P)</b>	<b>10 122 386,09</b>	<b>4 157 541,02</b>

Miejscowość: Warszawa  
Data: 07-05-2014

Michał Jasiński  
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk  
Wiceprezes Zarządu

Sprawozdanie sporządził: Bożena Subda

**RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH**  
(metoda pośrednia)

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.	01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
<b>I.</b>	<b>Zysk / Strata netto</b>	<b>10 122 386,09</b>	<b>4 157 541,02</b>
<b>II.</b>	<b>Korekty razem</b>	<b>-7 391 377,39</b>	<b>7 962 619,21</b>
	1. Amortyzacja	1 010 126,56	1 042 171,63
	2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-13 118,87	-12 689,97
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	660 384,72	837 510,12
	4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-237 618,60	-69 132,95
	5. Zmiana stanu rezerw	764 147,97	-4 923 345,24
	6. Zmiana stanu zapasów	23 814 712,77	10 538 676,75
	7. Zmiana stanu należności	724 169,28	54 528,80
	8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-4 277 322,61	-299 128,71
	9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-29 836 858,61	794 028,78
	10. Inne korekty		
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>2 731 008,70</b>	<b>12 120 160,23</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>358 612,96</b>	<b>155 000,00</b>
	1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	358 612,96	155 000,00
	2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
	3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
	4. Inne wpływy inwestycyjne		
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>104 729,81</b>	<b>1 335 931,68</b>
	1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	104 729,81	1 335 931,68
	2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
	3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach:	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
	4. Inne wydatki inwestycyjne		
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>253 883,15</b>	<b>-1 180 931,68</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>I.</b>	<b>Wpływy</b>	<b>8 951 860,20</b>	<b>4 000 000,00</b>
	1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
	2. Kredyty i pożyczki	3 951 860,20	4 000 000,00
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	5 000 000,00	
	4. Inne wpływy finansowe		
<b>II.</b>	<b>Wydatki</b>	<b>8 672 791,43</b>	<b>4 625 931,27</b>
	1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		599 940,00
	2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	4 000 000,00	2 000 000,00
	3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
	4. Spłaty kredytów i pożyczek	3 000 000,00	
	5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
	7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 025 525,58	1 201 171,12
	8. Odsetki	660 384,72	837 510,12
	9. Inne wydatki finansowe	-13 118,87	-12 689,97
<b>III.</b>	<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>279 068,77</b>	<b>-625 931,27</b>
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F.</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>1 889 310,76</b>	<b>5 153 271,38</b>
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	1 548 000,00	

Miejscowość: Warszawa  
Data: 07-05-2014

Michał Jasiński  
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk  
Wiceprezes Zarządu

Sprawozdanie sporządził: Bożena Subda

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Za okres	
		01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.	01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>32 027 373,64</b>	<b>38 149 759,73</b>
	- korekty błędów	0,00	0,00
<b>I.a</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>32 027 373,64</b>	<b>38 149 759,73</b>
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- emisji akcji		
	-		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- umorzenia akcji		
	-		
<b>1.2</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>
<b>2.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu</b>		
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
	-		
<b>2.2</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3.</b>	<b>Udziały (akcje) własne na początek okresu</b>		
3.1.	Zmiana udziałów (akcji) własnych	0,00	599 940,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	599 940,00
	- akcje przeznaczone do sprzedaży		
	- akcje przeznaczone do umorzenia		599 940,00
	-		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- sprzedaż akcji		
	-		
	-		
<b>3.1</b>	<b>Udziały (akcje) własne na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>599 940,00</b>
<b>4.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
4.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- z podziału zysku (ustawowo)		
	- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	- aktualizacji zbytych środków własnych		
	-		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- pokrycia straty		
	-		
<b>4.2</b>	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu, w tym:</b>	<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
<b>5.</b>	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>		
5.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- wyceny bilansowej		
	-		
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- zbycia środków trwałych		
	- wyceny bilansowej		

<b>6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>17 358 591,33</b>	<b>25 360 373,64</b>
a) zwiększenie (z tytułu)	8 001 782,31	8 122 386,09
- dopłaty wspólników		
- z podziału zysku	8 001 782,31	8 122 386,09
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zwrotu dopłat wspólników		
-		
<b>6.2 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>25 360 373,64</b>	<b>33 482 759,73</b>
<b>7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>12 001 782,31</b>	<b>10 122 386,09</b>
7.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	12 001 782,31	10 122 386,09
- korekty błędów		
7.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	12 001 782,31	10 122 386,09
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych		
-		
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)	12 001 782,31	10 122 386,09
- podział zysku - wypłata dywidendy	4 000 000,00	2 000 000,00
- podział zysku - kapitał rezerwowy	8 001 782,31	8 122 386,09
-		
<b>7.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
- korekty błędów		
7.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
-		
-		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podział zysku		
-		
-		
<b>7.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7.7 Zysk/Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>8. Wynik netto</b>	<b>10 122 386,09</b>	<b>4 157 541,02</b>
a) Zysk netto	10 122 386,09	4 157 541,02
b) Strata netto		
c) Odpisy z zysku		
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>38 149 759,73</b>	<b>39 707 360,75</b>
<i>Proponowany podziału zysku netto</i>		
a) Wypłata dywidendy	2 000 000,00	1 000 000,00
b) Przekazanie na kapitał zapasowy		
c) Przekazanie na kapitał rezerwowy	8 122 386,09	3 157 541,02
d) Pokrycie straty za lata ubiegłe		
e) Przekazanie na wewnętrzny fundusz celowy		
f)		
e)		
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>		

Miejscowość: Warszawa

Data: 07-05-2014

Michał Jasiński  
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk  
Wiceprezes Zarządu

Sprawozdanie sporządził: 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
<b>Wartość brutto</b>					
B.Z. 31.12.2012			159 150,15		159 150,15
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zakup					0,00
- leasing					0,00
- przemieszczenia					0,00
- darowizna					0,00
- aport					0,00
- inne					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż					0,00
- przemieszczenie					0,00
- darowizna					0,00
- aport					0,00
- likwidacja					0,00
- inne					0,00
B.Z. 31.12.2013	0,00	0,00	159 150,15	0,00	159 150,15
<b>Umorzenie</b>					
B.Z. 31.12.2012			46 487,43		46 487,43
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	28 197,51	0,00	28 197,51
- amortyzacja			28 197,51		28 197,51
- przemieszczenie					0,00
- inne					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż					0,00
- przemieszczenie					0,00
- inne					0,00
B.Z. 31.12.2013	0,00	0,00	74 684,94	0,00	74 684,94
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
B.Z. 31.12.2012					0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-					0,00
-					0,00
-					0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozwiązanie					0,00
- wykorzystanie					0,00
-					0,00
B.Z. 31.12.2013	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
B.Z. 31.12.2012	0,00	0,00	112 662,72	0,00	112 662,72
B.Z. 31.12.2013	0,00	0,00	84 465,21	0,00	84 465,21

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
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	5 590,00	581 663,31	27 908,95	615 162,26
- ze środków trwałych w budowie						0,00
- zakup			5 590,00	14 224,03	27 908,95	47 722,98
- leasing				567 439,28		567 439,28
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	303 060,91	0,00	303 060,91
- sprzedaż				303 060,91		303 060,91
B.Z. 31.12.2013	902 933,44	4 560 207,17	2 390 384,72	3 243 418,27	430 662,57	11 527 606,17
<b>Umorzenie</b>						
B.Z. 31.12.2012		398 710,10	841 788,62	1 452 680,75	287 037,86	2 980 217,33
Zwiększenia w tym:	0,00	114 005,16	253 270,38	608 143,41	38 555,17	1 013 974,12
- amortyzacja		114 005,16	253 270,38	608 143,41	38 555,17	1 013 974,12
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	217 193,86	0,00	217 193,86
- sprzedaż				217 193,86		217 193,86
B.Z. 31.12.2013	0,00	512 715,26	1 095 059,00	1 843 630,30	325 593,03	3 776 997,59
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
B.Z. 31.12.2012						0,00
Zwiększenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- rozwiązanie						0,00
- wykorzystanie						0,00
-						0,00
B.Z. 31.12.2013	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>						
B.Z. 31.12.2012	902 933,44	4 161 497,07	1 543 006,10	1 512 135,12	115 715,76	8 235 287,49
B.Z. 31.12.2013	902 933,44	4 047 491,91	1 295 325,72	1 399 787,97	105 069,54	7 750 608,58



**Nota nr 3: Wartość netto amortyzowanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów leasingu finansowego**

Wyszczególnienie	B.Z.31.12.2012		B.Z.31.12.2013	
	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	1 329 865,18	0,00	1 132 848,10	0,00
Środki transportu	1 439 872,72	0,00	1 340 535,23	0,00
Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>2 769 737,90</b>	<b>0,00</b>	<b>2 473 383,33</b>	<b>0,00</b>

**Nota nr 4: Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:	B.Z. 31.12.2012	B.Z. 31.12.2013
- poniesione w roku	32 094,81	47 722,98
- planowane na rok następy	0,00	0,00
<b>w tym na ochronę środowiska:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- poniesione w roku	0,00	0,00
- planowane na rok następy	0,00	0,00

**Nota nr 5: Środki trwałe w budowie**

B.Z. 31.12.2012	Poniesione nakłady w roku obrotowym	Rozliczenie nakładów				B.Z. 31.12.2013
		Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	
0,00	768 492,40		5 590,00	14 224,03	27 908,95	720 769,42

**AKTYWA TRWAŁE - Inwestycje długoterminowe**

**Nota nr 6: Zmiany w stanie inwestycji długoterminowych**

Wyszczególnienia	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
<b>Wartość brutto</b>					
<b>B.Z. 31.12.2012</b>			10 000,00		10 000,00
<b>Zwiększenia w tym:</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zakup					0,00
- przekwalifikowanie					0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż					0,00
- przekwalifikowanie					0,00
<b>B.Z. 31.12.2013</b>	0,00	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00
<b>Odpisy aktualizujące</b>					
<b>B.Z. 31.12.2012</b>					0,00
<b>Zwiększenia w tym:</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zmniejszenia w tym:</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B.Z. 31.12.2013</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Wartość netto</b>					
<b>B.Z. 31.12.2012</b>	0,00	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00
<b>B.Z. 31.12.2013</b>	0,00	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00

**Nota nr 7: Udziały i akcje w jednostkach zależnych wg stanu na 31.12.2013**

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
	<b>RAZEM</b>	<b>10 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10 000,00</b>			<b>0,00</b>

**AKTYWA TRWAŁE - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

**Nota nr 8: Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Tytuł zdarzenia	B.Z. 31.12.2012			B.Z. 31.12.2013		
	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów	kwota ujemnej różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota aktywów
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU</b>						
1) opłata adiacencka	66 000,00	19%	12 540,00		19%	0,00
2) odpis na należności	9 878,27	19%	1 876,87	6 206,35	19%	1 179,21
3) tkw nieruchomości przekazanych na prot. odb	18 815 893,60	19%	3 575 019,78	2 013 174,81	19%	382 503,21
4) premia dla Zarządu	454 570,00	19%	86 368,30	362 500,00	19%	68 875,00
5) wynagrodzenia i inne świadczenia naliczone niewypł	14 155,05	19%	2 689,46	4 000,00	19%	760,00
6) składki na ub społeczne niezapłacone	33 336,80	19%	6 333,99	44 526,02	19%	8 459,94
7) odsetki od obligacji	191 042,00	19%	36 297,98	163 625,00	19%	31 088,75
8) rezerwa na badanie bilansu	16 000,00	19%	3 040,00	13 000,00	19%	2 470,00
<b>RAZEM</b>	<b>19 600 875,72</b>	<b>x</b>	<b>3 724 166,38</b>	<b>2 607 032,18</b>	<b>x</b>	<b>495 336,11</b>
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych</b>						
1)		19%	0,00		19%	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>
<b>- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitału własnego</b>						
1)		19%	0,00		19%	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>
<b>OGÓLEM</b>			<b>3 724 166,38</b>			<b>495 336,11</b>

**Nota nr 9: Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013
1.	Provizje od obligacji	118 750,00	43 750,00
	<b>RAZEM</b>	<b>118 750,00</b>	<b>43 750,00</b>

**AKTYWA OBROTOWE - Zapasy**

**Nota nr 10: Zapasy**

Rodzaj zapasu	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na poczet dostaw	RAZEM
<b>Wartość brutto</b>						
B.Z. 31.12.2012	16 621,85	25 802 090,03	8 257 478,30	30 915 234,52	3 159 629,26	<b>68 151 053,96</b>
B.Z. 31.12.2013	16 621,85	21 360 082,40	9 834 909,97	25 683 642,36	717 120,63	<b>57 612 377,21</b>
<b>Odpisy aktualizujące</b>						
B.Z. 31.12.2012						<b>0,00</b>
Zwiększenia						0,00
Zmniejszenia						0,00
B.Z. 31.12.2013	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Wartość bilansowa</b>						
B.Z. 31.12.2012	16 621,85	25 802 090,03	8 257 478,30	30 915 234,52	3 159 629,26	<b>68 151 053,96</b>
B.Z. 31.12.2013	16 621,85	21 360 082,40	9 834 909,97	25 683 642,36	717 120,63	<b>57 612 377,21</b>

**Nota nr 11: Zapasy według okresów zalegania ( wg stanu na 31.12.2013)**

Wyszczególnienie	Okres zalegania w dniach				Razem
	0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
Materiały (brutto)	0,00	0,00	0,00	16 621,85	<b>16 621,85</b>
Materiały (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Materiały netto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 621,85</b>	<b>16 621,85</b>
Półprodukty i produkty w toku (brutto)	21 360 082,40	0,00	0,00	0,00	<b>21 360 082,40</b>
Półprodukty i produkty w toku (odpisy)		0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Półprodukty i produkty w toku (netto)</b>	<b>21 360 082,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21 360 082,40</b>
Produkty gotowe (brutto)	9 535 547,79	0,00	0,00	299 362,18	<b>9 834 909,97</b>
Produkty gotowe (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Produkty gotowe (netto)</b>	<b>9 535 547,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>299 362,18</b>	<b>9 834 909,97</b>
Towary (brutto)	0,00	0,00	9 894 248,00	15 789 394,36	<b>25 683 642,36</b>
Towary (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Towary (netto)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 894 248,00</b>	<b>15 789 394,36</b>	<b>25 683 642,36</b>



**AKTYWA OBROTOWE - Należności krótkoterminowe**

**Nota nr 12: Należności krótkoterminowe**

Wyszczególnienia	Stan na 31.12.2012			Stan na 31.12.2013		
	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
<b>1. Od jednostek powiązanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>2. Należności od pozostałych jednostek, w tym:</b>	<b>1 371 040,42</b>	<b>9 878,27</b>	<b>1 361 162,15</b>	<b>1 312 839,70</b>	<b>6 206,35</b>	<b>1 306 633,35</b>
a) z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	1 169 423,72	9 878,27	1 159 545,45	1 022 893,10	6 206,35	1 016 686,75
- do 12 miesięcy	796 389,45		796 389,45	1 002 893,10	6 206,35	996 686,75
- powyżej 12 miesięcy	373 034,27	9 878,27	363 156,00	20 000,00	0,00	20 000,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	109 535,10	0,00	109 535,10	184 996,79	0,00	184 996,79
c) inne	92 081,60	0,00	92 081,60	104 949,81	0,00	104 949,81
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>1 371 040,42</b>	<b>9 878,27</b>	<b>1 361 162,15</b>	<b>1 312 839,70</b>	<b>6 206,35</b>	<b>1 306 633,35</b>

**Nota nr 13: Należności krótkoterminowe według wieku na 31.12.2013**

Wyszczególnienie	Należności bieżące	Należności przeterminowane w dniach (wg terminów płatności)				Razem
		0-90	90-180	180-360	powyżej 360	
<b>- od jednostek powiązanych:</b>						
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
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>Pozostałe (netto)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>- od pozostałych jednostek:</b>						
Z tytułu dostaw i usług (brutto)	671 253,53	312 312,87	1 647,89	4 051,84	33 626,97	<b>1 022 893,10</b>
Z tytułu dostaw i usług (odpisy)	0,00	0,00	0,00	0,00	6 206,35	<b>6 206,35</b>
<b>Z tytułu dostaw i usług (netto)</b>	<b>671 253,53</b>	<b>312 312,87</b>	<b>1 647,89</b>	<b>4 051,84</b>	<b>27 420,62</b>	<b>1 016 686,75</b>
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
<b>Dochodzone na drodze sądowej (netto)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>Pozostałe (netto)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**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>B.Z. 31.12.2012</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 878,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 878,27</b>
<b>Zwiększenia w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 365,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 365,00</b>
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	1 365,00	0,00	0,00	1 365,00
- 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
<b>Zmniejszenia:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 036,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 036,92</b>
Rozwiązanie w tym:	0,00	0,00	4 165,72	0,00	0,00	4 165,72
- z działalności operacyjnej	0,00	0,00	4 165,72	0,00	0,00	4 165,72
- z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wykorzystanie	0,00	0,00	871,20	0,00	0,00	871,20
Przemieszczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B.Z. 31.12.2013</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 206,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 206,35</b>

**Przyczyny dokonania odpisów aktualizujących:**

Spółka dokonała w okresie sprawozdawczym rozwiązania odpisu tytułem przeterminowania należności, wykorzystanie dotyczy spłaty należności przez dłużników. Dokonano zwiększenia z tytułu przeterminowania należności wynikających ze świadczonych usług.

**AKTYWA OBROTOWE - Inwestycje krótkoterminowe**

**Nota nr 15: Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz struktura środków**

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013
<b>1.</b>	<b>Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:</b>	<b>743 153,32</b>	<b>1 115 470,64</b>
a)	70 8923 0008 0019 3571 2000 0103	346 762,04	1 115 034,50
b)	05 1160 2202 0000 0001 9801 9618	34 609,87	0,00
c)	29 1020 3802 0000 1602 0119 0271	2 532,26	436,14
d)	92 1020 3802 0000 1102 0119 0255	9 627,60	0,00
e)	68 1020 3802 0000 1602 0119 0248	441,23	0,00
f)	24 1020 3802 0000 1802 0119 0263	649,73	0,00
g)	24 1020 3802 0000 1102 0146 7638	347 923,48	0,00
i)	73 1020 3802 0000 1602 0151 8018	607,11	0,00
<b>2.</b>	<b>Inne środki pieniężne:</b>	<b>4 410 118,06</b>	<b>14 351 098,02</b>
s)	Środki pieniężne w drodze	4 410 118,06	14 351 098,02
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
<b>3.</b>	<b>Inne aktywa pieniężne:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4.</b>	<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	<b>5 153 271,38</b>	<b>15 466 568,66</b>
<b>5.</b>	<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>6.</b>	<b>Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych na dzień bilansowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7.</b>	<b>Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych (4+5-6)</b>	<b>5 153 271,38</b>	<b>15 466 568,66</b>

**Nota nr 16: Krótkoterminowe czynne rozliczenia międzyokresowe**

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013
1.	Opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe i osobowe	88 453,74	62 463,67
2.	Opłacone z góry prenumeraty	270,00	524,98
3.	Opłaty z tytułu mediów	100 208,95	9 031,85
4.	Reklama	1 050,50	28 720,40
5.	Prowizje	75 000,00	75 000,00
6.	Pozostałe	3 718,84	46 916,86
7.	Usługi obce	0,00	63 334,00
<b>Razem</b>		<b>268 702,03</b>	<b>285 991,76</b>

**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	7 800 000,00	780 000,00	przekształcenie	14-05-2008	14-05-2008
2	A	nie uprzywilejowane	7 600 000,00	760 000,00	przekształcenie	14-05-2008	14-05-2008
3	A	nie uprzywilejowane	3 600 000,00	360 000,00	przekształcenie	14-05-2008	14-05-2008
4	A	nie uprzywilejowane	670 000,00	67 000,00	przekształcenie	14-05-2008	14-05-2008
5	A	nie uprzywilejowane	330 000,00	33 000,00	umowa sprzedaży	16-12-2013	x
<b>Kapitał razem</b>			<b>X</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

**Nota nr 18: Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych akcji (udziałów) na 31.12.2013**

Akcjonariusz / Udziałowiec	Liczba udziałów/akcji	wartość udziałów/akcji	Udział %
Jasiński Michał	7 800 000,00	780 000,00	39,00
Jasiński Józef	7 600 000,00	760 000,00	38,00
Jasińska Krystyna	3 600 000,00	360 000,00	18,00
Korzeb Andrzej	670 000,00	67 000,00	3,35
Victoria Dom SA	330 000,00	33 000,00	1,65
<b>Razem</b>	<b>20 000 000,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>100,00</b>

**Nota nr 19: Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych w przypadku, gdy jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale**

Zmiany kapitałów zapasowych i rezerwowych są pokazane szczegółowo z zestawieniu zmian w kapitale

Wyszczególnienie		Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013
1.	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2	<b>Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>667 000,00</b>	<b>667 000,00</b>

Wyszczególnienie		Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013
1.	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	
1.1	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
1.2	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Wyszczególnienie		Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013
1.	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>17 358 591,33</b>	<b>25 360 373,64</b>
1.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	8 001 782,31	8 122 386,09
a)	zwiększenie (z tytułu)	8 001 782,31	8 122 386,09
-	podział zysku	8 001 782,31	8 122 386,09
b)	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1.2	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>25 360 373,64</b>	<b>33 482 759,73</b>

**Nota nr 20: Propozycja podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy**

Wyszczególnienie		Wartość
I	Zysk / strata netto	4 157 541,02
II	Podział zysku / pokrycie straty	4 157 541,02
1	Wypłata dywidendy	1 000 000,00
2	Zwiększenie kapitału rezerwowego	3 157 541,02
III	Nie podzielony zysk / nie pokryta strata	

**4.1 ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA**

**Nota nr 21: Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Tytuł zdarzenia	B.Z. 31.12.2012			B.Z. 31.12.2013		
	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy	kwota dodatnia różnicy przejściowej	stawka podatku odroczonego	kwota rezerwy
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy BIEŻĄCEGO ROKU</b>						
1) środki trwałe w leasingu	1 394 717,93	19%	264 996,41	1 763 906,68	19%	335 142,27
2) przychody ze sprzedaży nieruchomości na prot odbioru	25 773 386,81	19%	4 896 943,49	2 518 899,56	19%	478 590,92
3) wycena bilansowa	37 602,05	19%	7 144,39	10 474,84	19%	1 990,22
4) rezerwa z tytułu przewidywania od obligacji	193 750,00	19%	36 812,50	118 750,00	19%	22 562,50
<b>RAZEM</b>	<b>27 399 456,79</b>	<b>x</b>	<b>5 205 896,79</b>	<b>4 412 031,08</b>	<b>x</b>	<b>838 285,91</b>
<b>- od zdarzeń odnoszonych na wynik finansowy lat ubiegłych</b>						
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>
<b>- od zdarzeń odnoszonych na inne pozycje kapitałów</b>						
<b>RAZEM</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>x</b>	<b>0,00</b>
<b>OGÓŁEM</b>			<b>5 205 896,79</b>			<b>838 285,91</b>

**Nota nr 22: Pozostałe rezerwy**

Wyszczególnienie	Premia	Badanie bilansu, odsetki	Oplata adiacencka	Roboty budowlano-montażowe	Razem
<b>B.Z. 31.12.2012, w tym:</b>	<b>454 570,00</b>	<b>207 042,00</b>	<b>66 000,00</b>	<b>387 247,36</b>	<b>1 114 859,36</b>
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	454 570,00	207 042,00	66 000,00	387 247,36	1 114 859,36
Zwiększenia	362 500,00	13 000,00	0,00	20 000,00	395 500,00
Wykorzystanie	454 570,00	43 417,00	66 000,00	387 247,36	951 234,36
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B.Z. 31.12.2013, w tym:</b>	<b>362 500,00</b>	<b>176 625,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 000,00</b>	<b>559 125,00</b>
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	362 500,00	176 625,00	0,00	20 000,00	559 125,00

**Nota nr 23: Zobowiązania długoterminowe, o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty**

Wyszczególnienie	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowiązania finansowe	Inne	Razem
<b>- od jednostek powiązanych:</b>					
<b>B.Z. 31.12.2012</b>	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>B.Z. 31.12.2013</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>- od pozostałych jednostek:</b>					
<b>B.Z. 31.12.2012</b>	<b>0,00</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>259 425,83</b>	<b>3 169 978,63</b>	<b>8 429 404,46</b>
powyżej 1 roku do 2 lat	4 000 000,00	5 000 000,00	257 192,29	1 999 745,80	11 256 938,09
powyżej 2 lat do 3 lat	3 000 000,00	0,00	269 109,10	1 573 950,09	4 843 059,19
powyżej 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	356 541,26	534 417,95	890 959,21
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B.Z. 31.12.2013</b>	<b>7 000 000,00</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>882 842,65</b>	<b>4 108 113,84</b>	<b>16 990 956,49</b>

**Nota nr 24: Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2012	B.Z. 31.12.2013
<b>Kredyty i pożyczki</b>	<b>8 671 422,32</b>	<b>4 957 294,59</b>
- Bank PKO BP SA o/ Ostrołęka	5 671 422,32	4 957 294,59
- Bank Spółdzielczy w Ostrowi Maz.	3 000 000,00	0,00
<b>Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Inne zobowiązania finansowe</b>	<b>910 591,03</b>	<b>490 816,30</b>
- Zobowiązania z tytułu leasingu	910 591,03	490 816,30
<b>Z tytułu dostaw i usług:</b>	<b>5 152 353,21</b>	<b>3 995 299,41</b>
- do 12 miesięcy	4 887 903,21	3 995 299,41
- powyżej 12 miesięcy	264 450,00	0,00
<b>Zaliczki otrzymane na dostawy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zobowiązania wekslowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych</b>	<b>1 044 002,08</b>	<b>662 072,39</b>
- Urząd Skarbowy / CIT	891 536,00	259 672,00
- Urząd Skarbowy / PIT	53 288,00	48 974,00
- Urząd Skarbowy / VAT	0,00	254 738,99
- ZUS	99 178,08	98 687,40
<b>Z tytułu wynagrodzeń</b>	<b>146 760,46</b>	<b>136 165,72</b>
- z tytułu umowy o pracę	89 164,80	104 431,58
- z tytułu umowy zlecenie	57 595,66	31 734,14
<b>Inne</b>	<b>1 646 655,68</b>	<b>1 268 282,30</b>
- Kaucje gwarancyjne i pozostałe	1 629 681,45	1 140 492,95
- zobowiązania z tytułu ubezpieczeń i zabezpieczeń majątkowych	15 034,00	126 032,02
- pozostałe	1 940,23	1 757,33
<b>Razem</b>	<b>17 571 784,78</b>	<b>11 509 930,71</b>

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2013	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane			
			do 90 dni	90-180 dni	180-360 dni	powyżej 360 dni
Kredyty i pożyczki	4 957 294,59	4 957 294,59	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	490 816,30	490 816,30	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu dostaw i usług:	3 995 299,41	3 995 299,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	662 072,39	662 072,39	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu wynagrodzeń	136 165,72	136 165,72	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	1 268 282,30	1 268 282,30	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>11 509 930,71</b>	<b>11 509 930,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Nota nr 25: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego**

Płatne w okresie:	Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych		Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	
	B.Z. 31.12.2012	B.Z. 31.12.2013	B.Z. 31.12.2012	B.Z. 31.12.2013
do 1 roku	968 206,20	543 693,88	910 591,03	490 816,30
od 1 roku do 3 lat	268 376,51	964 766,60	259 425,83	882 842,65
od 3 lat do 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
powyżej 5 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>1 236 582,71</b>	<b>1 508 460,48</b>	<b>1 170 016,86</b>	<b>1 373 658,95</b>
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)			X	X
<b>Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:</b>	<b>1 236 582,71</b>	<b>1 508 460,48</b>	<b>1 170 016,86</b>	<b>1 373 658,95</b>
zobowiązania krótkoterminowe			910 591,03	490 816,30
zobowiązania długoterminowe			259 425,83	882 842,65

**Nota nr 26: Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Wyszczególnienie	B.Z. 31.12.2012	B.Z. 31.12.2013
<b>Ujemna wartość firmy</b>		
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
<b>Inne rozliczenia międzyokresowe</b>		
<b>1. Długoterminowe</b>	<b>3 577 130,31</b>	<b>0,00</b>
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) Opłacone z góry, nie wykonane świadczenia	3 577 130,31	
d) Pozostałe	0,00	0,00
<b>2. Krótkoterminowe</b>	<b>13 085 522,12</b>	<b>14 170 140,67</b>
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) Opłacone z góry, nie wykonane świadczenia	13 085 522,12	14 170 140,67
d) Pozostałe	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>16 662 652,43</b>	<b>14 170 140,67</b>
<b>OGÓLEM</b>	<b>16 662 652,43</b>	<b>14 170 140,67</b>

**Nota nr 27: Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki (ze wskazaniem jego rodzaju)**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012			Stan na 31.12.2013		
	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Rodzaj majątku, będącego zabezpieczeniem	Kwota zobowiązania	Kwota zabezpieczenia	Rodzaj majątku, będącego zabezpieczeniem
Pożyczki						
Kredyty	8 671 422,32	22 700 000,00	Nieruchomość	11 957 294,59	22 700 000,00	Nieruchomość
Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych	5 000 000,00	14 000 000,00	Nieruchomość	5 000 000,00	14 000 000,00	Nieruchomość
<b>RAZEM</b>	<b>13 671 422,32</b>	<b>36 700 000,00</b>	<b>X</b>	<b>16 957 294,59</b>	<b>36 700 000,00</b>	<b>X</b>

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

**Nota nr 28: Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów**

Struktura rzeczowa (wg rodzajów działalności)	01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.	01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.
<b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:</b>	<b>96 066 442,60</b>	<b>59 036 090,50</b>
- sprzedaż nieruchomości	95 946 615,12	58 604 336,66
- usługi	119 827,48	431 753,84
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów w tym:</b>	<b>855 292,60</b>	<b>812 795,78</b>
- ze sprzedaży towarów	41 764,01	7 723,58
- ze sprzedaży materiałów	813 528,59	805 072,20
<b>Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RAZEM</b>	<b>96 921 735,20</b>	<b>59 848 886,28</b>

Struktura terytorialna	01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.	01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.
<b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług razem w tym:</b>	<b>96 066 442,60</b>	<b>59 036 090,50</b>
Kraj	96 066 442,60	59 036 090,50
Eksport	0,00	0,00
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów razem w tym:</b>	<b>855 292,60</b>	<b>812 795,78</b>
Kraj	856 134,79	812 795,78
Eksport	0,00	0,00
<b>Z powyższych przychodów sprzedaż dla jednostek powiązanych wynosi:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>RAZEM</b>	<b>96 921 735,20</b>	<b>59 848 886,28</b>

**Nota nr 29: Koszty według rodzaju**

Wyszczególnienie	01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.	01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>50 468 736,27</b>	<b>34 705 504,05</b>
- amortyzacja	1 010 126,56	1 042 171,63
- zużycie materiałów i energii	3 193 963,99	1 136 586,39
- usługi obce	40 588 486,68	27 451 698,82
- podatki i opłaty	274 826,48	135 254,51
- wynagrodzenia	3 548 023,48	3 671 326,13
- ubezpieczenia i inne świadczenia	417 976,73	240 059,97
- pozostałe koszty rodzajowe	1 435 332,35	1 028 406,60
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>50 468 736,27</b>	<b>34 705 504,05</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	15 157 239,33	2 864 575,99
Wartość zakupu gruntu zw ze sp nieruch	16 725 890,35	15 114 201,40
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-2 502 368,77	-1 650 770,31
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-5 337 507,00	-5 873 447,12
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>74 511 990,18</b>	<b>45 160 064,01</b>

**Nota nr 30: Pozostałe przychody operacyjne**

Wyszczególnienie	01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.	01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.
<b>I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>237 618,60</b>	<b>68 710,50</b>
<b>II. Dotacje</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III. Inne przychody operacyjne</b>	<b>237 413,85</b>	<b>103 972,31</b>
- Uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	81 530,08	95 755,45
- Rozliczenie umów leasingowych		116,70
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	155 883,77	4 165,72
- zwrot kosztów sądowych	0,00	3 934,44
<b>RAZEM</b>	<b>475 032,45</b>	<b>172 682,81</b>

**Nota nr 31: Pozostałe koszty operacyjne**

Wyszczególnienie		01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.	01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	<b>Inne koszty operacyjne</b>	<b>63 104,78</b>	<b>114 394,40</b>
	- Odszkodowania	56 876,18	70 232,46
	- Darowizny	0,00	2 000,00
	- Spisane należności	0,00	18 219,42
	- Odpisy aktualizujące	6 214,13	1 365,00
	- Rozliczenie umów leasingowych	0,00	10 199,67
	- Pozostałe	14,47	12 377,85
	<b>RAZEM</b>	<b>63 104,78</b>	<b>114 394,40</b>

**Nota nr 32: Przychody finansowe**

Wyszczególnienie		01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.	01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.
I.	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	<i>w tym od jednostek powiązanych:</i>	0,00	0,00
II.	<b>Odsetki</b>	<b>111 566,61</b>	<b>155 521,44</b>
	- Odsetki bankowe	111 566,61	151 269,95
	- Odsetki od należności	0,00	4 251,49
	<i>w tym od jednostek powiązanych</i>	0,00	0,00
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V.	<b>Inne</b>	<b>11 899,22</b>	<b>0,00</b>
	- Różnice kursowe	11 899,22	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>123 465,83</b>	<b>155 521,44</b>

**Przychody odsetkowe za okres 01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.**

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Lokaty bankowe	111 566,61				111 566,61
<b>RAZEM</b>	<b>111 566,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>111 566,61</b>

**Przychody odsetkowe za okres 01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.**

Wyszczególnienie	Odsetki otrzymane	Odsetki nieotrzymane o terminie wymagalności:			Razem
		do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Lokaty bankowe	151 269,95	0,00	0,00	0,00	151 269,95
Pożyczki udzielone i należności własne	4 251,49	0,00	0,00	0,00	4 251,49
<b>RAZEM</b>	<b>155 521,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>155 521,44</b>

**Nota nr 33: Koszty finansowe**

Wyszczególnienie		01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.	01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.
I.	<b>Odsetki</b>	<b>894 288,44</b>	<b>1 365 943,98</b>
	- Odsetki bankowe	770 177,41	1 296 310,66
	- Odsetki od zobowiązań finansowych i poz.	124 111,03	69 633,32
	<i>w tym od jednostek powiązanych:</i>	0,00	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV.	<b>Inne koszty finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>14 437,24</b>
	- Różnice kursowe		14 437,24
	<b>RAZEM</b>	<b>894 288,44</b>	<b>1 380 381,22</b>

**Koszty odsetkowe za okres 01.01.2012 r. - 31.12.2012 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	770 177,41	0,00	0,00	0,00	770 177,41
Odsetki od zobowiązań finansowych	124 111,03	0,00	0,00	0,00	124 111,03
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
<b>RAZEM</b>	<b>894 288,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>894 288,44</b>

**Koszty odsetkowe za okres 01.01.2013 r. - 31.12.2013 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	1 296 310,66	0,00	0,00	0,00	1 296 310,66
Odsetki od zobowiązań finansowych	69 633,32	0,00	0,00	0,00	69 633,32
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	1 365 943,98	0,00	0,00	0,00	1 365 943,98
-------	--------------	------	------	------	--------------



**Nota nr 34: Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych**

Wyszczególnienie	01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.	01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.
<b>1. Amortyzacja</b>	<b>1 010 126,56</b>	<b>1 042 171,63</b>
amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	14 304,29	28 197,51
amortyzacja środków trwałych	995 822,27	1 013 974,12
<b>2. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>	<b>660 384,72</b>	<b>837 510,12</b>
odsetki zapłacone od umów leasingowych	124 111,03	68 282,46
odsetki zapłacone od kredytów	536 273,69	769 227,66
<b>3. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:</b>	<b>-237 618,60</b>	<b>-69 132,95</b>
przychody ze sprzedaży środków trwałych	-358 612,96	-155 000,00
wartość netto sprzedanych środków trwałych	120 994,36	85 867,05
<b>4. Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:</b>	<b>764 147,97</b>	<b>-4 923 345,24</b>
zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	764 147,97	-4 923 345,24
<b>5. Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:</b>	<b>23 814 712,77</b>	<b>10 538 676,75</b>
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	23 814 712,77	10 538 676,75
<b>6. Zmiana należności wynika z następujących pozycji:</b>	<b>724 169,28</b>	<b>54 528,80</b>
zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	724 169,28	54 528,80
<b>7. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów,</b>	<b>-4 277 322,61</b>	<b>-299 128,71</b>
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-4 277 322,61	-299 128,71
<b>8. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynika z następujących pozycji:</b>	<b>-29 836 858,61</b>	<b>794 028,78</b>
zmiana stanu długoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-590 162,19	3 303 830,27
zmiana stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów	-66 728,71	-17 289,73
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych pasywnych	-29 179 967,71	-2 492 511,76
<b>9. Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
likwidacja środków trwałych		

**Nota nr 35: Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę**

Wyszczególnienie	01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.	01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.
<b>Przychody bilansowe</b>		
1. Sprzedaż produktów i usług	96 921 735,20	59 848 886,28
2. Pozostałe przychody operacyjne	475 032,45	172 682,81
3. Przychody finansowe	123 465,83	155 521,44
4. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>97 520 233,48</b>	<b>60 177 090,53</b>
<b>Przychody zwiększające podstawę opodatkowania</b>		
1. Przychody z tytułu umów przenoszących własność	62 350 919,70	60 226 339,30
<b>Razem</b>	<b>62 350 919,70</b>	<b>60 226 339,30</b>
<b>Przychody wyłączone z podstawy opodatkowania</b>		
1. Przychody z tytułu prot. Odbioru nieruchomości	71 237 032,47	36 971 852,05
2. Różnice kursowe z tytułu wyceny bilansowej	25 018,09	0,00
3. Różnice kursowe z tytułu rozliczeń leasingowych	11 654,98	0,00
4. Korekta odpisu aktualizującego należności	155 883,77	0,00
<b>Razem</b>	<b>71 429 589,31</b>	<b>36 971 852,05</b>
<b>PRZYCHODY PODLEGAJĄCE OPODATKOWANIU</b>	<b>88 441 563,87</b>	<b>83 431 577,78</b>
<b>Koszty bilansowe</b>		
1. Koszty podstawowej działalności operacyjnej	84 028 853,76	53 506 972,50
2. Koszty pozostałej działalności operacyjnej	63 104,78	114 394,40
3. Koszty finansowe	894 288,44	1 380 381,22
4. Starty nadzwyczajne	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>84 986 246,98</b>	<b>55 001 748,12</b>
<b>Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>		
1. Składki na ubezpieczenia samochodów - powyżej 20 tys EUR	46 456,40	42 842,92
2. Amortyzacja- leasing finansowy środków trwałych	746 082,17	777 926,80
3. Koszty reprezentacji	64 523,23	21 652,01
4. TKW nieruchomości z tytułu protokołów odbioru nieruchomości	54 808 659,98	28 472 670,20
5. Nieobowiązkowe składki członkowskie	14 450,00	16 390,00
6. Należności nieściągalne	6 214,13	1 039,28
7. Niezapłacone składki na ubezpieczenia społeczne	33 336,80	44 526,02
8. Odsetki leasingowe	124 111,03	68 282,46
9. Rezerwa na badanie bilansu	16 000,00	13 000,00
10. Premia dla Zarządu	454 570,00	362 500,00
11. Niewypłacone wynagrodzenia	14 155,05	4 000,00
12. Odsetki budżetowe	922,83	117,00
13. Kary i odszkodowania	18 845,76	7 858,00
14. Odsetki od obligacji	191 042,00	452 083,00
15. Pozostałe koszty NKUP	546,83	9 776,22
16. Rezerwa / prowizja obligacje	0,00	75 000,00
17. Darowizny	0,00	2 000,00
18. Wycena bilansowa/ różnice kursowe	0,00	27 127,21
19. Wartość netto sprzedaży środków trwałych poleasingowych	0,00	85 867,05
<b>Razem</b>	<b>56 539 916,21</b>	<b>30 484 658,17</b>

<b>Inne korekty kosztów podatkowych</b>			
1.	Raty leasingowe zapłacone/ leasing operacyjny	1 229 687,73	1 201 171,12
2.	Zapłacone składowki na ubezpieczenia społeczne za lata ubiegłe	49 374,82	33 336,80
3.	TKW nieruchomości z tytułu zawartych umów przenoszących własność nieruchomości	50 302 593,40	45 275 388,99
4.	Amortyzacja środków trwałych poleasingowych	5 847,68	7 979,86
5.	Wypłaty wynagrodzeń za lata ubiegłe	26 666,00	14 155,05
8.	Prowizje / obligacje	193 750,00	479 500,00
9.	Rozwiązanie rezerwy z tytułu badania bilansu	18 000,00	16 000,00
10.	Rozwiązanie rezerwy z tytułu premii dla Zarządu	865 000,00	454 570,00
11.	Rozwiązanie odpisu na należności	0,00	3 671,92
12.	Zmiana stanu rezerw /opłata adiacencak, sprzedaż gruntu, nprawy gwarancyjne /	1 629 659,35	66 000,00
13.	Pozostałe		12 284,44
<b>Razem</b>		<b>54 320 578,98</b>	<b>47 564 058,18</b>
<b>RAZEM KOSZTY PODATKOWE</b>		<b>82 766 909,75</b>	<b>72 081 148,13</b>
<b>Zmniejszenia podstawy opodatkowania</b>			
1.	Rozliczenie straty z ..... rok	0,00	0,00
<b>Razem</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych</b>		<b>5 674 654,00</b>	<b>11 350 430,00</b>
Stawka podatku dochodowego od osób prawnych		0,19	0,19
Podatek dochodowy (zobowiązanie)		1 078 184,00	2 156 582,00
<b>Podatek odroczone i inne, w tym:</b>		<b>1 333 416,09</b>	<b>-1 138 780,61</b>
1.	Przypis podatkowy	0,00	0,00
2.	Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-472 254,40	-4 367 610,88
3.	Rezerwy na podatek odroczonego	1 805 670,49	3 228 830,27
<b>RAZEM PODATEK DOCHODOWY</b>		<b>2 411 600,09</b>	<b>1 017 801,39</b>

#### INFORMACJE O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU, WYNAGRODZENIU

*Nota nr 36: Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy*

Grupy zawodowe		01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.	01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.
1	Pracownicy produkcyjni	1,00	1,00
2	Pracownicy nieprodukcyjni	20,00	14,52
<b>Razem</b>		<b>21,00</b>	<b>15,52</b>

*Nota nr 37: 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		01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.	01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.
1	Organy zarządzające	1 083 570,00	1 989 184,00
2	Organy administrujące	564 000,00	575 250,00
3	Organy nadzorujące	120 000,00	120 000,00
<b>Razem</b>		<b>1 767 570,00</b>	<b>2 684 434,00</b>

#### WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA

*Nota nr 38: Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych*

Wyszczególnienie		01.01.2012 r. - 31.12.2012 r.	01.01.2013 r. - 31.12.2013 r.
1	Obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego	16 000,00	13 000,00
2	Inne usługi poświadczające	0,00	1 000,00
<b>Razem</b>		<b>16 000,00</b>	<b>14 000,00</b>

#### INFORMACJE O ZNA CZĄCYCH ZDARZENIACH

W związku z nabyciem na podstawie Uchwały nr 9/2013 z dnia 12-12-2013 roku Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki akcji własnych Spółki w łącznej liczbie 1.000.000 akcji, w dniu 14-03-2014 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na podstawie Uchwały nr 2/2014 nastąpiło obniżenie kapitału zakładowego z kwoty 2.000.000 złotych do kwoty 1.900.000 złotych, to jest o kwotę 100.000 złotych poprzez umorzenie 1.000.000 akcji własnych, na okaziciela serii A o numerach od 19.000.001 do 20.000.000. Jednocześnie dokonano podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 1.900.000 złotych do kwoty 2.000.000 złotych, to jest o kwotę 100.000 złotych. Podwyższenia kapitału nastąpiło poprzez emisję 1.000.000 imiennych akcji zwykłych serii B o wartości nominalnej 0,10 złotych każda akcja. Akcje serii B zostały zaoferowane w trybie subskrypcji prywatnej, po cenie emisyjnej 0,10 złotych każda, akcjonariuszom Spółki.

**INFORMACJE O ZMIANACH ZASAD RACHUNKOWOŚCI**

Nie wystąpiła.

**INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTAKI POWIĄZANYMI**

Nie występują.

**Nota nr 39: Zwolnienia lub wyłączenia z konsolidacji. Dla jednostek nie sporządzających skonsolidowanego sprawozdania finansowego informacje o**

a) Podstawa prawna wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie 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 40: Dla pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny**

	Pozycja sprawozdawcza	Rodzaj waluty	Wartość kursu	Nr tabeli	Data
1	Zobowiązania z tytułu leasingu	eur	4,1472	251/A/NBP/2013	31-12-2013

**Nota nr 41: Charakterystyka instrumentów finansowych**

Wyszczególnienie	Charakterystyka (ilość)	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Środki pieniężne		15 466 568,66	
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym:		16 957 294,59	
Dłużne papiery wartościowe	obligacje	5 000 000,00	
Pozostałe zobowiązania finansowe	kredyty	11 957 294,59	w rachunku bieżącym 6 mln zł, kredyt obrotowy 7 mln zł

**Nota nr 42: Informacje na temat ryzyka stopy procentowej**

Rodzaje instrumentów finansowych	Wartość bilansowa	Wcześniej przypadający termin wykupu lub przeszacowania wartości	Efektywna stopa procentowa	Rodzaj ryzyka
Kredyt w rachunku bieżącym z limitem 6 mln zł.	4 957 294,59		WIBOR 1 M z poprzedniego miesiąca i stała marża na poziomie 2,20 p.p.	Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Kredyt obrotowy	3 000 000,00		WIBOR 1 M z poprzedniego miesiąca i stała marża na poziomie 3,50 p.p.	Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Kredyt obrotowy	4 000 000,00		WIBOR 1 M z poprzedniego miesiąca i stała marża na poziomie 3,89 p.p.	Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych
Obligacje	5 000 000,00		WIBOR 6 M z kwotowania na fixingu o g.11 na 3 dni robocze przed rozpoczęciem każdego okresu odsetkowego, plus stała marża na poziomie 5,08	Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

**Nota nr 43: Informacje na temat ryzyka kredytowego**

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest

Miejscowość: Warszawa  
Data: 07-05-2014

Michał Jasiński  
Prezes Zarządu

Waldemar Wasiluk  
Wiceprezes Zarządu

Sprawozdanie sporządził: Bożena Subda