



setanta

SETANTA S.A.

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016 R. DO 31 GRUDNIA 2016 R.

### INFORMACJE OGÓLNE

#### I. Dane jednostki:

Nazwa:	<b>Setanta S.A.</b>
Forma prawna:	<b>Spółka Akcyjna</b>
Siedziba:	<b>01-031 Warszawa Al. Jana Pawła II 61 lok 211</b>
Kraj rejestracji:	<b>Polska</b>
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"><li>- działalność holdingów finansowych,</li><li>- działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych,</li><li>- pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszków emerytalnych</li></ul>
Organ prowadzący rejestr:	Krajowy Rejestr Sądowy, numer KRS: <b>0000377322</b>
Numer statystyczny REGON:	<b>142795831</b>

#### II. Czas trwania Jednostki:

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

#### III. Okresy prezentowane

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku. Dane porównawcze prezentowane są według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej, za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku dla sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

#### IV. Skład organów Jednostki według stanu na dzień 31.12.2016 r.:

##### Zarząd:

Conall McGuire	- Prezes Zarządu
Piotr Boliński	- Członek Zarządu
Konrad Szwedziński	- Członek Zarządu

##### Zmiany w składzie Zarządu Spółki:

W roku obrotowym nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

##### Rada Nadzorcza:

przewodniczący - Cezary Nowosad  
członek - Monika Sieniawska  
członek - Anna Gębala  
członek - Damian Dec  
członek - James Martin Wills

##### Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

W roku obrotowym nastąpiły zmiany w składzie Rady nadzorczej. Z funkcji Przewodniczej Rady Nadzorczej zrezygnowała Agata Słaby-Bolińska a został powołany Cezary Nowosad. Z funkcji Członka Rady Nadzorczej zrezygnował Adrian Kowalik a został powołany Damian Dec.

## V. Biegli rewidenci:

WBS Audyt Sp. z o.o.  
ul. Grzybowska 4 lok. U9B  
00-131 Warszawa

## VI. Znaczący Akcjonariusze:

Według stanu na dzień 31.12.2016 r. akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

Akcjonariusze	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym%	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
Piotr Boliński	1 197 460	27,79%	1 197 460	27,79%
Blakomo sp. z o.o.	636 480	14,77%	636 480	14,77%
Conall Seamus McGuire	499 000	11,58%	499 000	11,58%
Agnieszka Kunicka	494 200	11,47%	494 200	11,47%
Pronet 12 sp. z o.o.	424 320	9,85%	424 320	9,85%
James Martin Wills	306 400	7,11%	306 400	7,11%
Pozostali	750 340	17,42%	750 340	17,42%
razem	<b>4 308 200</b>	<b>100%</b>	<b>4 308 200</b>	<b>100%</b>

## VII. Spółki zależne:

1. Warsaw Property Fund Sp. z o.o.
2. Warsaw Properties Sp. z o.o.
3. Piaseczno Park (Neovisis) Sp. z o.o.
4. Kantorino Sp. z o.o.
5. Excelead S.A.
6. Spartan Sp. z o.o.,
7. WP Warsaw Properties Sp. z o.o.
8. Tax 4 u Sp. z o.o.

## VIII. Spółki stowarzyszone:

1. Mode S.A.
2. Mennica Skarbowa S.A.
3. City Inspire S.A.
4. Zachodniopomorski Zespół Elektrowni Sp. z o.o.
5. Clean Energy Venture S.A.

## IX. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 26 kwietnia 2017 roku.

Conall McGuire, Piotr Boliński, Konrad Szwedziński, działając jako Zarząd oświadcza, że wedle najlepszej swojej wiedzy Roczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe za 2016 rok oraz dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie z działalności SETANTA S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

*\*Wartości występujące w niniejszym sprawozdaniu finansowym zostały wyrażone w tysiącach złotych.*

#### WYBRANE DANE FINANSOWE

lp	Wybrane dane finansowe	w tys zł		w tys EUR	
		rok 2016	rok 2015	rok 2016	rok 2015
1	Wynik z działalności operacyjnej	-9 219	-9 313	-2 107	-2 225
2	Zysk/strata przed opodatkowaniem	-9 258	-9 043	-2 116	-2 161
3	Zysk/Strata netto	-7 571	-7 394	-1 730	-1 767
4	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-461	-360	-105	-86
5	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-130	158	-30	38
6	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	471	391	108	93
7	Aktywa razem	15 490	22 683	3 501	5 323
8	Zobowiązania długoterminowe	697	678	158	159
9	Zobowiązania krótkoterminowe	1 264	842	286	198
10	Kapitał własny	12 685	20 256	2 867	4 753
11	Kapitał zakładowy	431	431	97	101
12	Średnio ważona liczba akcji ( w tys. sztuk)	4 308	4 308	-	-
13	Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję	-1,75	-1,71	-0,4	-0,4
14	Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję	-1,75	-1,71	-0,4	-0,4

Kursy wymiany złotego, w okresach objętych sprawozdaniem finansowym i danymi finansowymi porównawczymi przedstawione w sprawozdaniu wybrane dane finansowe zostały przeliczone na walutę EUR według następujących zasad:

-do przeliczenia poszczególnych pozycji aktywów i pasywów sprawozdania z sytuacji finansowej przyjęto ogłoszony przez NBP kurs EURO z dnia:

- a) 31.12.2016 roku 1 EUR =4,4240 PLN,
- b) 31.12.2015 roku 1 EUR =4,2615 PLN,

- do przeliczenia poszczególnych pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych – według kursu średniego, obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień miesiąca w danym okresie:

- a) od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. 1 EUR=4,3757 PLN,
- b) od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. 1 EUR=4,1848 PLN.

## JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Nazwa pozycji	NOTA	01.01 - 31.12.2016	01.01 - 31.12.2015
Zysk/strata z aktualizacji portfela inwestycji	1	-8 825	-8 742
Inne przychody operacyjne	2	27	
Koszty działalności operacyjnej	3	-421	-426
<b>Zysk/strata ze sprzedaży</b>		<b>-9 219</b>	<b>-9 168</b>
Pozostałe przychody operacyjne	5		4
Pozostałe koszty operacyjne	5		-149
<b>Zysk/strata z działalności operacyjnej</b>		<b>-9 219</b>	<b>-9 313</b>
Przychody finansowe	6	9	303
Koszty finansowe	6	-48	-33
<b>Zysk/strata brutto</b>		<b>-9 258</b>	<b>-9 043</b>
Podatek dochodowy	7	-1 687	-1 649
<b>Zysk/Strata netto</b>		<b>-7 571</b>	<b>-7 394</b>
<b>Zysk/Strata netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>-7 571</b>	<b>-7 394</b>
<b>Zysk/Strata netto z działalności zaniechanej</b>			
Pozycje do przekwalifikowania do rachunku zysków i strat w kolejnych okresach			
Zmiana netto wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			
Zmiana netto wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży przeklasyfikowana do zysku lub straty bieżącego okresu			
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych			
Zmiana netto wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne przeklasyfikowana do zysku lub straty bieżącego okresu			
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów			
<b>Suma dochodów całkowitych</b>		<b>-7 571</b>	<b>-7 394</b>
<b>Suma dochodów całkowitych z działalności kontynuowanej</b>		<b>-7 571</b>	<b>-7 394</b>
<b>Suma dochodów całkowitych z działalności zaniechanej</b>			

Warszawa, dnia 27 kwietnia 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b>AKTYWA</b>	<b>NOTA</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Wartości niematerialne w tym:	<b>12</b>		
<i>Wartość firmy</i>	12		
Pożyczki udzielone i należności własne z wyłączeniem należności handlowych	13	558	741
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	1859	236
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>2 417</b>	<b>977</b>
Należności	14	9	21
Należności z tytułu podatku dochodowego		35	
Inwestycje krótkoterminowe z tego:		13 028	21 681
<i>-krótkoterminowe aktywa w jednostkach powiązanych pożyczki</i>			
<i>-krótkoterminowe aktywa w jednostkach powiązanych udziały lub akcje</i>	15	12 774	21 425
<i>-krótkoterminowe aktywa w pozostałych jednostkach</i>		156	39
<i>-środki pieniężne</i>	16	98	218
Rozliczenia międzyokresowe		1	4
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>13 073</b>	<b>21 706</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>15 490</b>	<b>22 683</b>
<b>PASYWA</b>	<b>NOTA</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Kapitał własny</b>		<b>12 685</b>	<b>20 256</b>
Kapitał zakładowy	17	431	431
Kapitał zapasowy	18	27 219	27 219
Pozostałe kapitały rezerwowe	19		
Wynik lat ubiegłych		-7 394	
Wynik roku bieżącego		-7 571	-7 394
Rezerwy na odroczonego podatku dochodowego	7	842	906
Zobowiązania długoterminowe	20	697	678
Zobowiązania krótkoterminowe	21	1264	842
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2	1
Rozliczenia międzyokresowe	23		
<b>Pasywa razem</b>		<b>15 490</b>	<b>22 683</b>

Warszawa, dnia 27 kwiecień 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

**Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej oraz z ustawowego podziału wyniku	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał
<b>Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2016r.</b>							
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.</b>	431			27 219	-7 394		20 256
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
orekty z tyt. błędów podstawowych							
<b>Kapitał własny po korektach</b>	431			27 219	-7 394		20 256
Emisja akcji							
Koszt emisji akcji							
Płatności w formie akcji własnych							
Podział zysku netto							
Wypłata dywidendy							
Suma dochodów całkowitych						-7 571	-7 571
<b>Kapitał własny na dzień 31.12 2016 r.</b>	431	0,00	0,00	27 219	-7 394	-7 571	12 685

Załączone noty stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego

Dwanaście miesięcy zakończonych 31.12.2015 r.							
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2015 r.</b>	431			17 885			27 650
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości przejście na MSSF							0,00
Korekty z tyt. błędów poprzednich okresów							0,00
<b>Kapitał własny po korektach</b>	431	0,00	0,00	27 219	0,00	0,00	27 650
Emisja akcji							0,00
Koszt emisji akcji							0,00
Płatności w formie akcji własnych							0,00
Podział zysku netto				9334			0,00
Wypłata dywidendy							0,00
Suma dochodów całkowitych						-7 394	-7 394
<b>Kapitał własny na dzień 31.12 2015 r.</b>	431	0,00	0,00	27 219	0,00	-7 394	20 256

Warszawa, dnia 27 kwiecień 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:



## Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych	31.12.2016	31.12.2015
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
Zysk / Strata brutto	-9 258	-7 394
<b>Korekty razem:</b>	<b>8 797</b>	<b>7 034</b>
Amortyzacja		
Odpis wartości firmy		
(Zysk)/Strata z tytułu różnic kursowych		
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14	-254
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej	-8	
Zmiana stanu rezerw		-1 964
Zmiana stanu zapasów		
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3	
Zmiana stanu należności	-24	24
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-13	39
Wydatki na nabycie aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		
Inne korekty/aktualizacja wartości inwestycji	8 825	9189
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>-461</b>	<b>-360</b>
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony		
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-461</b>	<b>-360</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>250</b>	<b>269</b>
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
Zbycie inwestycji w nieruchomości		
Zbycie aktywów finansowych		
Inne wpływy inwestycyjne	20	269
Splata udzielonych pożyczek długoterminowych	230	
<b>Wydatki</b>	<b>380</b>	<b>111</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
Nabycie inwestycji w nieruchomości		
Wydatki na aktywa finansowe		
Inne wydatki inwestycyjne	380	111
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-130</b>	<b>158</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>611</b>	<b>1 321</b>
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
Kredyty i pożyczki	178	154
Emisja dłużnych papierów wartościowych	407	779
Inne wpływy finansowe	26	388
<b>Wydatki</b>	<b>140</b>	<b>930</b>
Nabycie udziałów (akcji) własnych		
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli		
Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
Splaty kredytów i pożyczek		61
Wykup dłużnych papierów wartościowych		369
Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
Odsetki		15
Inne wydatki finansowe	140	485
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>471</b>	<b>391</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>-120</b>	<b>189</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>	<b>-120</b>	<b>189</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>218</b>	<b>29</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>98</b>	<b>218</b>

Warszawa, dnia 27 kwiecień 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie:

## INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### I. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską,
- w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami - zgodnie z wymogami ustawy z 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 roku, poz. 330) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

MSSF obejmują Standardy i Interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Jednostka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego ze standardów, interpretacji lub zmian, które nie weszły dotychczas w życie.

Na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółka nie zastosowała następujących standardów, zmian standardów i interpretacji, które zostały opublikowane i zatwierdzone do stosowania w UE, ale nie weszły jeszcze w życie:

Standard	Opis zmian	Data obowiązywania
MSSF 9 Instrumenty finansowe (wraz z aktualizacjami)	Zmiana klasyfikacji i wyceny - zastąpienie aktualnie obowiązujących kategorii instrumentów finansowych dwoma kategoriami: wycenianych wg zamortyzowanego kosztu i w wartości godziwej. Zmiany w rachunkowości zabezpieczeń	1 stycznia 2018 r.
MSSF 15 Przychody z umów z klientami	Standard dotyczy wszystkich umów zawartych z klientami, z wyjątkiem takich, które wchodzą w zakres innych MSSF (tj. umów leasingu, ubezpieczeniowych i instrumentów finansowych)  MSSF 15 ujednocila wymogi dotyczące ujmowania przychodów.	1 stycznia 2018 r.
MSSF 16 Leasing	Standard znosi rozróżnienie na leasing operacyjny i leasing finansowy. Wszystkie umowy spełniające definicje leasingu będą ujmowane co do zasady jak obecny leasing finansowy	1 stycznia 2019 r.
Zmiany do MSR 12	Doprecyzowanie sposobu rozliczania aktywów z tytułu odroczonego podatku dotyczącego niezrealizowanych strat	1 stycznia 2017 r.
Zmiany do MSR 7	Inicjatywa dotycząca zmian w zakresie ujawnień	1 stycznia 2017 r.
Zmiany do MSSF 2	Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji	1 stycznia 2017 r.

### II. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej i porównywalność sprawozdań finansowych

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2016 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za 2016 rok nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w księgach rachunkowych okresu sprawozdawczego. Jednocześnie w niniejszym sprawozdaniu finansowym nie występują istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych.

Za wyjątkiem zmiany ujęcia odsetek z tytułu pożyczek inwestycyjnych, które w danych porównawczych prezentowane były jako przychody finansowe (na dzień 31.12.2016 r. zaprezentowane zostały jako inne przychody operacyjne) do danych porównawczych zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym zastosowano zasady rachunkowości identyczne jak te przyjęte do informacji na dzień i za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 r..

### III. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, iż Spółka jest jednostką inwestycyjną w rozumieniu MSSF 10.

Zgodnie z treścią MSSF 10 jednostką inwestycyjną jest jednostka, która:

- ❑ uzyskuje środki finansowe od jednego lub większej liczby inwestorów w celu świadczenia temu inwestorowi (tym inwestorom) usług w zakresie zarządzania inwestycjami,
- ❑ zobowiązuje się wobec swojego inwestora (swoich inwestorów), że przedmiotem jej działalności jest inwestowanie środków finansowych jedynie w celu uzyskiwania dochodów pochodzących ze wzrostu wartości inwestycji, z przychodów z inwestycji lub z obu tych źródeł oraz
- ❑ dokonuje wyceny i oceny wyników działalności w odniesieniu do zasadniczo wszystkich swoich inwestycji według wartości godziwej.

W ocenie Zarządu Spółka spełnia wymogi ustalone w MSSF 10 tj.:

- ❑ prowadzi wiele inwestycji w celu dywersyfikacji ryzyka i maksymalizacji zwrotów,
- ❑ współpracuje z wieloma inwestorami, którzy nie są powiązani ze Spółką, innymi członkami Grupy, ani z zarządcą inwestycji,
- ❑ udziały własnościowe w Spółce mają formę instrumentów kapitałowych, którym przypisuje się proporcjonalnie część aktywów netto
- ❑ ponadto Spółka nie planuje utrzymywać portfela inwestycji bezterminowo, tj. posiada „strategię wyjścia” z inwestycji. W przypadku inwestycji w instrumenty kapitałowe realizowane strategię wyjścia polegać będą m.in. na sprzedaży poprzez rynek regulowany (dla instrumentów notowanych), plasowaniu posiadanych pakietów akcji wśród inwestorów finansowych bądź branżowych, a także realizację procesów zmierzających do upublicznienia spółek portfelowych. Spółka nie wyklucza również dokonywania likwidacji majątku i/lub sprzedaży aktywów spółek jako metody wyjścia z inwestycji. Dłużne papiery wartościowe utrzymywane są do terminu wymagalności, w przypadku braku terminowego ich wykupu Spółka podejmuje przewidziane prawem działania w celu windykacji należności.

W związku z powyższym Spółka odstąpiła od sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zasady (polityka) rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym Spółki.

#### Instrumenty finansowe

##### Instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne

Pożyczki, należności i depozyty ujmowane są w dacie powstania. Wszystkie pozostałe aktywa finansowe (w tym aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy) są ujmowane w dniu dokonania transakcji, który jest dniem, gdy Spółka staje się stroną wzajemnego zobowiązania dotyczącego danego instrumentu finansowego.

Spółka zaprzestaje ujmować składnik aktywów finansowych w momencie wygaśnięcia praw wynikających z umowy do otrzymywania przepływów pieniężnych z tego składnika aktywów lub od momentu, kiedy prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywa finansowego są przekazywane w transakcji przenoszącej zasadniczo wszystkie znaczące ryzyka i korzyści wynikające z ich własności. Każdy udział w przekazywanym składniku aktywów finansowych, który jest utworzony lub pozostaje w posiadaniu Spółki jest traktowany jako składnik aktywów lub zobowiązanie.

Aktywa i zobowiązania finansowe kompensuje się ze sobą i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto, wyłącznie, jeśli Spółka posiada ważny prawnie tytuł do kompensaty określonych aktywów i zobowiązań finansowych lub zamierza rozliczyć daną transakcję w wartości netto poddanych kompensacie składników aktywów i zobowiązań finansowych lub zamierza jednocześnie podlegające kompensacie aktywa finansowe zrealizować, a zobowiązania finansowe rozliczyć.

##### Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy – portfel inwestycyjny

Aktywa finansowe są klasyfikowane jako inwestycja wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli są przeznaczone do obrotu lub zostały wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy przy początkowym ujęciu.

Aktywa finansowe są zaliczane do wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli Spółka aktywnie zarządza takimi inwestycjami i podejmuje decyzje odnośnie kupna i sprzedaży na podstawie ich wartości godziwej. Koszty transakcyjne związane z inwestycją są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu w momencie poniesienia. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wycenia się według wartości godziwej, które zmiany ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu. Wszelkie zyski i straty dotyczące tych inwestycji ujmowane są w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują kapitałowe papiery wartościowe, które w innym przypadku byłyby klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

Wycena portfela inwestycyjnego dokonywana jest na każdy dzień bilansowy. Wycena dokonywana jest jedną z niżej wymienionych metod:

- zdyskontowanych skorygowanych przepływów netto (DCF),
- skorygowanych aktywów netto.

Składniki portfela inwestycyjnego notowane na rynku publicznym wyceniane są według wartości z dnia poprzedzającego dzień bilansowy.

#### **Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności**

Jeśli Spółka ma zamiar i możliwość utrzymywania dłużnych papierów wartościowych do terminu wymagalności, Spółka zalicza je do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są początkowo ujmowane w wartości godziwej powiększonej o bezpośrednio dające się przyporządkować koszty transakcyjne. Wycena aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności w terminie późniejszym odbywa się według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Zbycie lub przeklasyfikowanie większej niż nieznaczącej kwoty aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności, w terminie innym niż blisko upływu terminu wymagalności, powoduje, iż Spółka przekwalifikowuje wszystkie inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności do inwestycji dostępnych do sprzedaży oraz powoduje, iż do końca roku obrotowego oraz przez dwa kolejne lata obrotowe Spółka nie może ujmować nabywanych inwestycji jako aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności.

#### **Pożyczki i należności**

Pożyczki i należności są aktywami finansowymi o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, które nie są notowane na aktywnym rynku. Takie aktywa są początkowo ujmowane według wartości godziwej powiększonej o bezpośrednio dające się przyporządkować koszty transakcyjne. Wycena pożyczek i należności w terminie późniejszym odbywa się według zamortyzowanego kosztu, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Do pożyczek i należności zalicza się środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności z tytułu dostaw i usług.

#### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie oraz depozyty bankowe na żądanie o początkowym okresie zapadalności do trzech miesięcy.

#### **Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży obejmują inne niż pochodne aktywa finansowe wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niesklasyfikowane do żadnej z powyższych kategorii.

#### **Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi**

Wyemitowane instrumenty dłużne oraz zobowiązania podporządkowane są ujmowane przez Spółkę na dzień ich powstania. Wszystkie pozostałe zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, który jest dniem, w którym Spółka staje się stroną umowy zobowiązującej do wydania instrumentu finansowego.

Spółka wyłącza z ksiąg zobowiązanie finansowe, kiedy zobowiązanie zostanie spłacone, umorzone lub ulegnie przedawnieniu.

Aktywa i zobowiązania finansowe kompensuje się ze sobą i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto, wyłącznie jeśli Spółka posiada ważny prawnie tytuł do kompensaty określonych aktywów i zobowiązań finansowych lub zamierza rozliczyć daną transakcję w wartości netto poddanych kompensacie składników aktywów i zobowiązań finansowych lub zamierza jednocześnie podlegające kompensacie aktywa finansowe zrealizować, a zobowiązania finansowe rozliczyć.

Spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi do kategorii innych zobowiązań finansowych. Tego typu zobowiązania finansowe początkowo ujmowane są w wartości godziwej powiększonej o dające się bezpośrednio przyporządkować koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu zobowiązania te wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

Do innych zobowiązań finansowych zalicza się kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne, kredyty w rachunku bieżącym, zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania.

Kredyty w rachunku bieżącym, które muszą zostać spłacone na żądanie banku i stanowią element zarządzania gotówką Spółki są zaliczane do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów dla celów sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych.

## **Kapitał własny**

### **Akcje zwykłe**

Akcje zwykłe ujmuje się w kapitale własnym. Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych, skorygowane o wpływ podatków, pomniejszają wartość kapitału.

### **Wartości niematerialne**

#### **Wartość firmy**

Wartość firmy, która powstaje w związku z przejściem jednostek zależnych jest ujmowana jako składnik wartości niematerialnych.

#### **Wycena po początkowym ujęciu**

Po początkowym ujęciu wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. W przypadku inwestycji wycenianych metodą praw własności, wartość firmy jest ujęta w wartości bilansowej inwestycji, a odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości tej inwestycji nie alokuje się do żadnego składnika aktywów, w tym również do wartości firmy, która stanowi część wartości tej inwestycji.

#### **Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów**

Aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki świadczące o utracie wartości składników aktywów finansowych innych niż wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Uznaje się, że składnik aktywów finansowych utracił wartość, gdy po jego początkowym ujęciu pojawiły się obiektywne przesłanki wystąpienia zdarzenia mogącego mieć negatywny, wiarygodnie oszacowany wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Do obiektywnych przesłanek utraty wartości aktywów finansowych (w tym instrumentów kapitałowych) zalicza się niespłatenie albo zaleganie w spłacie długu przez dłużnika, restrukturyzację długu dłużnika, na którą Spółka wyraziła zgodę ze względów ekonomicznych lub prawnych wynikających z trudności finansowych dłużnika, a której w innym wypadku Spółka by nie udzieliła, okoliczności świadczące o wysokim poziomie prawdopodobieństwa bankructwa dłużnika lub emitenta, niepomyślnie zmiany w saldzie płatności od dłużników i emitentów w ramach Spółki, warunki ekonomiczne sprzyjające naruszeniu warunków umowy, zanik aktywnego rynku na dany składnik aktywów finansowych. Ponadto, w przypadku inwestycji w instrumenty kapitałowe, za obiektywną przesłankę utraty wartości aktywów finansowych uważa się znaczący lub przedłużający się spadek wartości godziwej takiej inwestycji poniżej ceny jej nabycia.

### **Pożyczki udzielone i należności oraz inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności**

Spółka ocenia przesłanki świadczące o utracie wartości pożyczek udzielonych, należności lub inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności zarówno na poziomie pojedynczego składnika aktywów jak i w odniesieniu do grup aktywów.

W przypadku indywidualnie istotnych należności i inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności przeprowadza się test na utratę wartości pojedynczego składnika aktywów. Wszystkie indywidualnie istotne pożyczki udzielone, należności i inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, dla których nie stwierdzono przesłanek utraty wartości w oparciu o indywidualną ocenę, są następnie poddawane grupowej ocenie w celu stwierdzenia, czy nie wystąpiła inaczej niezidentyfikowana utrata wartości. Pożyczki udzielone, należności i inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności o indywidualnie nieistotnej wartości są oceniane zbiorczo pod kątem utraty wartości w podziale na Spółki o zbliżonej charakterystyce ryzyka.

Dokonując oceny utraty wartości dla grup aktywów Spółka wykorzystuje historyczne trendy do szacowania prawdopodobieństwa wystąpienia zaległości oraz momentu zapłaty oraz wartości poniesionych strat, skorygowane o szacunki Zarządu oceniające, czy bieżące warunki ekonomiczne i kredytowe wskazują, aby rzeczywisty poziom strat miał znacząco różnić się od poziomu strat wynikającego z oceny historycznych trendów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością księgową, a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wszelkie straty ujmowane są w zysku lub stracie bieżącego okresu i stanowią odpis aktualizujący wartość pożyczek udzielonych i należności oraz inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności, przy czym Spółka kontynuuje naliczanie odsetek od zaktualizowanych aktywów. Jeżeli późniejsze okoliczności (np. dokonanie płatności przez dłużnika) świadczą o ustaniu przesłanek powodujących powstanie utraty wartości, wówczas odwrócenie odpisu aktualizującego ujmowane jest w zysku lub stracie bieżącego okresu.

### **Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

Utratę wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się poprzez przeniesienie do zysku lub straty bieżącego okresu skumulowanej straty ujętej w kapitale z aktualizacji wyceny do wartości godziwej. Wartość skumulowanej straty, o której mowa, oblicza się jako różnicę pomiędzy ceną nabycia, pomniejszoną o otrzymane spłaty rat kapitałowych oraz zmiany wartości bilansowej wynikające z zastosowania metody efektywnej stopy procentowej, a wartością godziwą. Dodatkowo różnica ta jest pomniejszona o straty z tytułu utraty wartości ujęte uprzednio w zysku lub stracie bieżącego okresu. Zmiany odpisu z tytułu utraty wartości związane z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej są ujmowane jako przychody z tytułu odsetek.

Jeżeli w kolejnych okresach wartość godziwa odpisanych dłużnych papierów wartościowych zakwalifikowanych jako dostępne do sprzedaży wzrośnie, a jej wzrost może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po ujęciu utraty wartości, to uprzednio ujętą stratę z tytułu utraty wartości odwraca się, odnosząc skutki tego odwrócenia do zysku lub straty bieżącego okresu. W przypadku instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży odwrócenie odpisu z tytułu utraty wartości ujmuje się w innych całkowitych dochodach.

### **Rezerwy**

Rezerwy ujmuje się, gdy na Spółce ciąży wynikający z przeszłych zdarzeń obecny prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek, którego wartość można wiarygodnie oszacować i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. Rezerwy są ustalane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych z zastosowaniem stopy przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżącą, rynkową wartość pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym zobowiązaniem. Odwracanie dyskonta ujmowane jest jako koszt finansowy.

### **Umowy rodzące obciążenia**

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Spółkę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty2 wypełnienia obowiązków umownych. Rezerwa jest wyceniana w wysokości wartości bieżącej niższej z kwot: oczekiwanych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub oczekiwanych kosztów netto kontynuowania umowy. Przed ustaleniem rezerwy, Spółka ujmuje wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów związanych z daną umową.

### **Przychody**

#### **Świadczenie usług**

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu w proporcji do stopnia wykonania świadczenia na dzień sprawozdawczy.

#### **Przychody i koszty finansowe**

Przychody finansowe obejmują przychody odsetkowe związane z zainwestowanymi przez Spółkę środkami (w tym od aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży), należne dywidendy, zyski ze zbycia aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Dywidendę ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu na dzień, kiedy Spółka nabywa prawo do jej otrzymania, a w przypadku papierów wartościowych notowanych na giełdzie - zazwyczaj w pierwszym dniu notowania tych instrumentów bez prawa do dywidendy.

Koszty finansowe obejmują koszty odsetkowe związane z finansowaniem zewnętrznym, odwracanie dyskonta od ujętych rezerw i płatności warunkowych, straty na sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dywidendy z uprzywilejowanych udziałów zaklasyfikowanych do zobowiązań.

Koszty finansowania zewnętrznego nie dające się bezpośrednio przypisać do nabycia, wytworzenia, budowy lub produkcji określonych aktywów są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Zyski i straty z tytułu różnic kursowych wykazuje się w kwocie netto jako przychody finansowe lub koszty finansowe, zależnie od ich łącznej pozycji netto.

#### **Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Bieżący i odroczony podatek dochodowy ujmowany jest w zysku lub stracie bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, kiedy dotyczy połączenia jednostek oraz pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym lub jako inne całkowite dochody.

Podatek bieżący jest to oczekiwana kwota zobowiązań lub należności z tytułu podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalona z zastosowaniem stawek podatkowych obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień

sprawozdawczy oraz korekty zobowiązania podatkowego dotyczącego lat poprzednich. Zobowiązanie z tytułu podatku bieżącego obejmuje również wszelkie zobowiązania podatkowe będące efektem wypłaty dywidendy.

Podatek odroczony ujmuje się w związku z różnicami przejściowymi pomiędzy wartością bilansową aktywów i zobowiązań i ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Odroczony podatek dochodowy nie jest ujmowany w przypadku:

- różnic przejściowych wynikających z początkowego ujęcia aktywów lub zobowiązań pochodzących z transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych i nie wpływa ani na zysk lub stratę bieżącego okresu ani na dochód do opodatkowania;
- różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zbyte w dającej się przewidzieć przyszłości;
- różnic przejściowych powstałych w związku z początkowym ujęciem wartości firmy.

Podatek odroczony jest wyceniany z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą stosowane wtedy, gdy przejściowe różnice odwrócą się, przy tym za podstawę przyjmowane są przepisy podatkowe obowiązujące prawnie lub faktycznie do dnia sprawozdawczego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane, jeżeli Spółka posiada możliwość do wyegzekwowania tytułu prawnego do przeprowadzania kompensaty bieżących zobowiązań i aktywów podatkowych i pod warunkiem, że aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez tą samą władzę podatkową na tego samego podatnika lub na różnych podatników, którzy zamierzają rozliczyć zobowiązania i należności z tytułu podatku dochodowego w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczyć zobowiązanie.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, służący przeniesieniu nierozliczonej straty podatkowej i niewykorzystanej ulgi podatkowej oraz ujemnymi różnicami przejściowymi, ujmuje się w zakresie, w którym jest prawdopodobne, że będzie dostępny przyszły dochód do opodatkowania, który pozwoli na ich odpisanie.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego podlegają ocenie na każdy dzień sprawozdawczy i obniża się je w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne zrealizowanie związanych z nimi korzyści w podatku dochodowym.

#### **Działalność zaniechana**

Działalność zaniechana jest częścią działalności Spółki, która stanowi odrębną ważną dziedzinę działalności lub geograficzny obszar działalności, którą zbyto lub przeznaczono do sprzedaży lub wydania, albo jest to jednostka zależna nabyta wyłącznie w celu odsprzedaży. Klasyfikacji do działalności zaniechanej dokonuje się na skutek zbycia lub wtedy, gdy działalność spełnia kryteria zaklasyfikowania jako przeznaczonej do sprzedaży. W przypadku, gdy działalność jest zaklasyfikowana jako zaniechana, dane porównawcze do sprawozdania z całkowitych dochodów są przekształcane tak, jakby działalność została zaniechana na początku okresu porównawczego.

#### **Zysk na jedną akcję**

Spółka prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na jedną akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w roku, skorygowaną o posiadane przez Spółkę akcje własne. Rozwodniony zysk na jedną akcję jest wyliczany przez podzielenie skorygowanego zysku lub straty przypadającej dla posiadaczy akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych skorygowaną o posiadane akcje własne oraz o efekty rozwodniające potencjalnych akcji, które obejmują obligacje zamienne na akcje, a także opcje na akcje przyznane pracownikom.

#### **Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

##### **a) Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji**

Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

##### **b) Transakcje i salda**

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty kursowe z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat, o ile nie odracza się ich w kapitale własnym, gdy kwalifikują się do uznania za zabezpieczenie przepływów pieniężnych i zabezpieczenie udziałów w aktywach netto.

#### **IV. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach**

##### ***a) Profesjonalny osąd***

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa.

##### ***b) Niepewność szacunków***

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

##### **Wycena portfela inwestycyjnego**

Wartość godziwą posiadanych akcji i udziałów, dla których nie istnieje aktywny rynek wycenia się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem. Sposób ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych został przedstawiony w notcie 15.

##### **Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego**

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

#### **V. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości**

W roku 2016 nie dokonano zmian zasad/polityki rachunkowości.



## DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

*\*Jeśli pozycja jest niewypełniona to oznacza, że jest równa zero lub nie występuje, wartości w notach są wyrażone w tysiącach.*

### Nota 1. ZYSK STRATA Z AKTUALIZACJI PORTFELA INWESTYCYJNEGO

Zysk/strata z aktualizacji portfela inwestycyjnego przedstawia się następująco:

	01.01 -31.12.2016	01.01 -31.12.2015
Stan udziałów i akcji na początek okresu	21 425	30 056
Zmiana stanu portfela	174	55
Wycena godziwa udziałów i akcji na dzień bilansowy	12 774	21 425
<b>Zysk/strata z aktualizacji portfela inwestycji</b>	<b>-8 825</b>	<b>-8 686</b>

Metody i techniki wyceny udziałów do wartości godziwej opisano w nocie 15

### Nota 2. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Zgodnie z MSR 18 przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, rabaty i upusty są rozpoznawane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego.

Inne przychody operacyjne Spółki prezentują się następująco:

	01.01 -31.12.2016	01.01 -31.12.2015
<b>Działalność kontynuowana</b>	0	0
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	19	0
Przychody z tytułu zbycia udziałów	8	0
<b>SUMA pozostałych przychodów operacyjnych</b>	<b>27</b>	<b>0</b>

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły.

### Nota 3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

	01.01 -31.12.2016	01.01 -31.12.2015
Amortyzacja	2	
Zużycie materiałów i energii	2	2
Usługi obce	246	275
Podatki i opłaty	2	3
Wynagrodzenia	165	144
Pozostałe koszty	4	2
<b>Razem koszty według rodzaju</b>	<b>421</b>	<b>426</b>

### Nota 4. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

W działalności spółki nie można wyodrębnić segmentów operacyjnych.

**Nota 5. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE**

<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>01.01 -31.12.2016</b>	<b>01.01 -31.12.2015</b>
Pozostałe	0	4
<b>RAZEM</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>01.01 -31.12.2016</b>	<b>01.01 -31.12.2015</b>
Pozostałe	0	149
<b>RAZEM</b>	<b>0</b>	<b>149</b>

**Nota 6. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE**

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>01.01 -31.12.2016</b>	<b>01.01 -31.12.2015</b>
Przychody z tytułu odsetek	9	34
Przychody z tytułu dywidendy		269
<b>RAZEM</b>	<b>9</b>	<b>303</b>

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>01.01 -31.12.2016</b>	<b>01.01 -31.12.2015</b>
Koszty z tytułu odsetek	48	33
<b>RAZEM</b>	<b>48</b>	<b>33</b>

Przychody z tytułu odsetek dotyczą:

- rok 2016 udzielonych pożyczek zakwalifikowanych do inwestycji długoterminowych oraz należności
- rok 2015 udzielonych pożyczek zakwalifikowanych do inwestycji długoterminowych.

Koszty odsetek dotyczą:

- rok 2016 odsetek od pożyczek długoterminowych, weksli i obligacji
- rok 2015 odsetek od pożyczek długoterminowych.

**Nota 7. PODATEK DOCHODOWY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY**

Główne składniki obciążenia podatkowego za lata zakończone 31 grudnia 2016 i 2015 roku przedstawiają się następująco:

<b>PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W SPRAWOZDANIU Z CAŁKOWITYH DOCHODÓW</b>	<b>01.01 -31.12.2016</b>	<b>01.01 -31.12.2015</b>
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>		
Dotyczący roku obrotowego		
Korekty dotyczące lat ubiegłych		
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>1 687</b>	<b>1 649</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	1 687	1 649
Związany z obniżeniem stawek podatku dochodowego		
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>1 687</b>	<b>1 649</b>

Wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów podatek odroczony stanowi różnicę między stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresów sprawozdawczych.

<b>BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>01.01 -31.12.2016</b>	<b>01.01 -31.12.2015</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	0	0
Kwoty które zwiększają podstawę opodatkowania	0	0
Kwoty które zmniejszają podstawę opodatkowania	0	0
<b>Dochód do opodatkowania</b>	0	0
Odliczenia od dochodu - darowizna, strata	0	0
<b>Podstawa opodatkowania</b>	0	0
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	0	0
<b>Efektywna stawka podatku</b> (udział obciążenia podatkowego dochodowego wykazanego w rachunku zysków i strat w zysku przed opodatkowaniem)	0	0

Część bieżąca podatku dochodowego ustalona została według stawki równej 19% dla podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym. Podatek dotyczący zagranicznych jurysdykcji podatkowych nie występuje.

<b>UJEMNE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA AKTYWA Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>zwiększenia</b>	<b>zmniejszenia</b>	<b>31.12.2015</b>
odsetki	0			0
rozliczenia międzyokresowe				
wycena portfela inwestycyjnego	9 785	8 543		1 242
pozostałe				
<b>Suma ujemnych różnic przejściowych</b>	<b>9 785</b>			<b>1 242</b>
stawka podatkowa	19%			19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>1 859</b>			<b>236</b>

<b>DODATNIE RÓŻNICE PRZEJŚCIOWE BĘDĄCE PODSTAWĄ DO TWORZENIA REZERWY Z TYTUŁU PODATKU ODROZONEGO</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>zwiększenia</b>	<b>zmniejszenia</b>	<b>31.12.2015</b>
Odsetki	0			0
Wycena aktywów	4 430		339	4 769
Inne	0			0
<b>Suma dodatnich różnic przejściowych</b>	<b>4 430</b>			<b>4 769</b>
stawka podatkowa	19%			19%
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu:</b>	<b>842</b>			<b>906</b>

#### Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	1 859	236
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność kontynuowana	842	906
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego – działalność zaniechana		
<b>Aktywa/Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>-1 017</b>	<b>-670</b>

#### Nota 8. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie wystąpiła.

#### **Nota 9. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ**

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

#### **Działalność kontynuowana i zaniechana**

Wyliczenie zysku na jedną akcję zostało oparte na następujących informacjach:

	<b>01.01 -31.12.2016</b>	<b>01.01 -31.12.2015</b>
Zysk netto z działalności kontynuowanej	0	0
Strata na działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	0	0
Efekt rozwodnienia:	0	0
- odsetki od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe	0	0
- odsetki od obligacji zamiennych na akcje	0	0
<b>Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	0	0

#### **Liczba wyemitowanych akcji**

	<b>01.01 -31.12.2016</b>	<b>01.01 -31.12.2015</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.</b>	<b>4 308 200</b>	<b>4 308 200</b>
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych		
- obligacje zamienne na akcje		
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.</b>	<b>4 308 200</b>	<b>4 308 200</b>

W okresie między dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły żadne inne transakcje dotyczące akcji zwykłych lub potencjalnych akcji zwykłych.

#### **Nota 10. DYWIDENDY ZAPROPONOWANE LUB UCHWALONE DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie wypłacała dywidend.

## Nota 11. WARTOŚĆ GODZIWA

W okresie zakończonym 31.12.2016 r. nie miały miejsce żadne przesunięcia między poziomami 1 i 2 hierarchii wartości godziwej.

Klasa aktywów / zobowiązań	Data wyceny	Razem	Wartość godziwa określona w oparciu o:		
			ceny notowane na aktywnym rynku Poziom 1	istotne dane obserwowalne Poziom 2	istotne dane nie obserwowalne Poziom 3
<b>Aktywa wycenione w wartości godziwej</b>					
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>					
- akcje notowane na giełdzie	31.12.2016	1 910	1 910		
- akcje lub udziały nienotowane na giełdzie	31.12.2016	10 864			10 864
<b>Aktywa, których wartość godziwa podlega ujawnieniu</b>		<b>12 774</b>			
<b>Pożyczki udzielone i należności własne</b>					
- pożyczki udzielone jednostkom zależnym	31.12.2016	558			558
- pożyczki udzielone innym podmiotom	31.12.2016	156			156
<b>Zobowiązania wycenione w wartości godziwej</b>					
- weksle od jednostek powiązanych	31.12.2016	1 222			1 222
- kredyty i pożyczki od jednostek powiązanych	31.12.2016	324			324
- kredyty i pożyczki od pozostałych jednostek	31.12.2016	275			275
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	31.12.2016	98			98
<b>Zobowiązania których wartość godziwa podlega ujawnieniu</b>		<b>1 919</b>			<b>1 919</b>

Inwestycje krótkoterminowe wyceniono następującymi metodami:

- ✓ portfel spółek publicznych (Mode S.A. oraz Mennica Skarbowa S.A.) wyceniono według kursy zamknięcia z dnia 30 grudnia 2016 r.,

Portfel spółek niepublicznych wyceniono następującymi metodami:

- ✓ Excelead S.A. ostatnia runda finansowania
- ✓ EverSport S.A. cena nabycia
- ✓ Spartan Sp. z o.o. skorygowane aktywa netto
- ✓ Clean Energy Venture S.A. skorygowane aktywa netto
- ✓ Zachodniopomorski Zespół Elektrowni Sp. z o.o. cena nabycia
- ✓ Kantorino Sp. z o.o. DCF oraz giełdowych mnożników rynkowych (wagi 50% i 50%)
- ✓ Warsaw Property Fund Sp. z o.o. skorygowane aktywa netto
- ✓ Warsaw Properties Sp. z o.o. DCF oraz giełdowych mnożników rynkowych (wagi 50% i 50%)
- ✓ Piaseczno Park Sp. z o.o. skorygowane aktywa netto
- ✓ City Inspire S.A. ostatnia runda finansowania
- ✓ TAX 4 U Sp. Z o.o. cena nabycia

Pozostałe dane dotyczące wartości godziwej portfela inwestycyjnego zawarto w nocie 15.

**Nota 12. WARTOŚCI NIEMATERIALNE**

Jednostka nie posiada wartości niematerialnych

**Nota 13. POŻYCZKI UDZIELONE I NALEŻNOŚCI WŁASNE Z WYŁĄCZENIEM NALEŻNOŚCI HANDLOWYCH**

	31.12.2016	31.12.2015
Pożyczki udzielone, w tym:	558	594
Instrumenty finansowe utrzymywane do terminu wymagalności		
Instrumenty zabezpieczające wartość godziwą		
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne		
Należności leasingowe długoterminowe		
Pożyczki udzielone osobie fizycznej( członek rady nadzorczej)	156	147
Inne		
<b>RAZEM</b>	<b>714</b>	<b>741</b>

**Nota 14. NALEŻNOŚCI**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
<b>Należności handlowe</b>	<b>9</b>	<b>4</b>
- od jednostek powiązanych		
- od pozostałych jednostek	9	4
Odpisy aktualizujące (wartość dodatnia)		
<b>Należności handlowe brutto</b>	<b>9</b>	<b>4</b>
Pozostałe należności		
Należności podatkowe	35	16
Pozostałe należności		
Odpisy aktualizujące pozostałych należności (wartość dodatnia)		
<b>Należności brutto</b>	<b>44</b>	<b>20</b>

Nie wystąpiła konieczność tworzenia odpisów aktualizujących wartość należności.

Nie wystąpiły należności dochodzone na drodze sądowej.

**Nota 15. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE – PORTFEL INWESTYCYJNY**

**Portfel inwestycyjny według stanu na 31.12.2016 r.**

Nazwa spółki	% posiadanych udziałów	wartość udziałów na 31.12.2016
Warsaw Property Fund Sp. z o.o.	100,00%	1 476
Warsaw Properties Sp. z o.o.	100,00%	1 730
Piaseczno Park Sp. z o.o.	100,00%	0
Kantorino Sp. z o.o.	80,00%	6 279
Excelead S.A.	75,44%	237
Spartan Sp. z o.o.	100,00%	0
Mode S.A.	26,25%	791
Mennica Skarbowa S.A.	24,13%	1 119
Clean Energy Venture S.A.	19,84%	482
WP Warsaw Properties Sp. z o.o.	100,00%	0
City Inspire S.A,	17,67%	447
Zachodniopomorski Zespół Elektrowni Sp. z o.o.	10%	108
Eversport Sp. z o.o.	3,50%	100
Tax 4 u Sp. z o.o.	100%	5
<b>Razem</b>		<b>12 774</b>

**Portfel inwestycyjny według stanu na 31.12.2015 r.**

Nazwa spółki	% posiadanych udziałów	wartość udziałów na 31.12.2015
Warsaw Property Fund Sp. z o.o.	100,00%	1 456
Warsaw Properties Sp. z o.o.	100,00%	3 463
Piaseczno Park Sp. z o.o.	100,00%	0
Kantorino Sp. z o.o.	80,00%	5 300
Excelead S.A.	54,00%	1 437
Spartan Sp. z o.o.	100,00%	752
Mode S.A.	26,00%	699
Mennica Skarbowa S.A.	24,00%	895
Clean Energy Venture S.A.	19,84%	6 936
WP Warsaw Properties Sp. z o.o.	100,00%	0
City Inspire S.A,	17,67%	279
Zachodniopomorski Zespół Elektrowni Sp. z o.o.	19%	108
Eversport Sp. z o.o.	3,50%	100
<b>Razem</b>		<b>21 425</b>

**Zmiana stanu portfela inwestycyjnego**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>21 425</b>	<b>30 056</b>
<b>Zwiększenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:</b>		
- połączenia jednostek gospodarczych		
- zakupu jednostki	175	55
- wycena do wartości godziwej	-8 825	-8 686
<b>Zmniejszenia w okresie sprawozdawczym, z tytułu:</b>		
- sprzedaż jednostki stowarzyszonej		
- zbycie udziałów	1	
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>12 774</b>	<b>21 425</b>

Inwestycje portfelowe dzień 31.12.2016 r.

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
1.Warsaw Property Fund Sp. z o.o.	2 200	-724	1 476	100	100	brak
2.Warsaw Properties Sp. z o.o.	50	1 680	1 730	100	100	brak
3.Piaseczno Park Sp. z o.o.	51	-51	0	100	100	brak
4.Kantorino Sp. z o.o.	4 297	1 982	6 279	80	80	brak
5.Excelead S.A.	581	-344	237	75,44	75,44	brak
6.Spartan Sp. z o.o.	1 752	-1 752	0	100	100	brak
7.Mode S.A.	689	102	791	26,25	26,25	brak
8.Mennica Skarbowa S.A.	520	599	1 119	24,13	24,13	brak
9.Clean Energy Venture S.A.	7 036	-6 554	482	19,84	19,84	brak
10.WP Warsaw Properties Sp. z o.o.	5	-5	0	100	100	brak
11.Zachodniopomorski Zespół Elektrowni Sp. z o.o.	55	53	108	10	10	brak
12.City Inspire S.A.	807	-360	447	17,67	17,67	brak
13.Eversport Sp. z o.o.	85	15	100	3,5	3,5	brak
14.Tax 4 U Sp. z o.o.	5	0	5	100	100	brak

Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów	
1	1 483	110	2 405	19	1 503	1 388	115	20	0
2	62	50	60	34	2 767	0	2 767	2 705	1 017
3	-99	50	0	-31	1 337	1 303	34	1 436	0
4	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych
5	-5	321	305	-147	118	0	118	123	41
6	-173	50	44	-26	5	0	5	177	226
7	1 456	1 183	450	-176	2 260	249	2 011	804	2 916
8	3 488	208	1 729	1 550	5 278	422	4 856	3 340	170 007
9	2 527	202	2 802	-61	2 867	2 835	33	340	0
10	-8	5	0	-4	5	0	5	14	0
11	-509	20	0	-53	710	363	347	1 219	0
12	218	269	581	-38	674	166	508	455	35
13	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych
14	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych



**Inwestycje portfelowe dzień 31.12.2015 r.**

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Wartość udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanych udziałów	Procent posiadanych głosów	Metoda konsolidacji
Warsaw Property Fund Sp. z o.o.	2 200	-744	1 456	100	100	brak
Warsaw Properties Sp. z o.o.	50	3 414	3 464	100	100	brak
Piaseczno Park Sp. z o.o.	51	-51	0	100	100	brak
Kantorino Sp. z o.o.	4 297	1 003	5 300	80	80	brak
Excelead S.A.	410	1 026	1 436	54	54	brak
Spartan Sp. z o.o.	1 752	-1 000	752	100	100	brak
Mode S.A.	690	9	699	26	26	brak
Mennica Skarbowa S.A.	520	375	895	24	24	brak
Clean Energy Venture S.A.	7 036	-100	6 936	19,84	19,84	brak
WP Warsaw Properties Sp. z o.o.	5	-5	0	100	100	brak
Zachodniopomorski Zespół Elektrowni Sp. z o.o.	55	53	108	19	19	brak
City Inspire S.A.	807	-528	279	17,67	17,67	brak
Eversport Sp. z o.o.	85	15	100	3,5	3,5	brak

Nazwa spółki, forma prawna, miejscowość, w której mieści się siedziba zarządu	Kapitał własny	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zysk / strata netto	Wartość aktywów	Aktywa trwałe	Aktywa obrotowe	Wartość zobowiązań	Wartość przychodów
Warsaw Property Fund Sp. z o.o.	1 463	110	2405	-99	1 536	948	588	684	47
Warsaw Properties Sp. z o.o.	5	50	60	24	307	0	307	302	933
Piaseczno Park Sp. z o.o.	-68	51	0	-7	1 278	1 255	23	1 343	0
Kantorino Sp. z o.o.	340	310	200	-170	1 253	102	1151	1 034	294 680
Excelead S.A.	-47	130	307	-150	164	0	164	211	5
Spartan Sp. z o.o.	-146	50	44	52	24	0	24	170	249
Mode S.A.	1 646	1 183	54	409	2 645	351	2294	1 407	4 039
Mennica Skarbowa S.A.	1 854	104	968	829	5 309	422	4 887	3 455	102 395
Clean Energy Venture S.A.	2 591	208	2 299	506	3 146	2 702	444	493	0
WP Warsaw Properties Sp. z o.o.	-0,5	5	0	-4	5	0	5	10	0
Zachodniopomorski Zespół Elektrowni Sp.	456	20	0	-92	326	10	316	691	0
City Inspire S.A.	247	269	581	-75	645	166	479	398	29
Eversport Sp. z o.o.	Brak	Brak danych	Brak	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych

## Opis technik wyceny i istotnych danych wejściowych przyjętych do wyceny

Wartość godziwa akcji spółek notowanych na giełdzie została ustalona w oparciu o publikowane notowania cen z aktywnego rynku. Wartość godziwa pozostałych składników portfela inwestycyjnego została oszacowana w następujący sposób:

Klasa aktywów	Technika wyceny	Istotne dane nieobserwowalne
Portfel inwestycyjny	metoda DCF	<input type="checkbox"/> długoterminowa stopa wzrostu dla przepływów pieniężnych <input type="checkbox"/> średnioważony koszt kapitału (WACC),
Portfel inwestycyjny	metoda skorygowanych aktywów netto	<input type="checkbox"/> szacunki wartości nieruchomości, <input type="checkbox"/> ceny rynkowe nieruchomości, <input type="checkbox"/> długoterminowa stopa wzrostu dla przepływów pieniężnych <input type="checkbox"/> średnioważony koszt kapitału (WACC),

### Nota 16. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Środki pieniężne kasie i na rachunkach bankowych</b>	98	218
Rachunek bankowy	98	218
Inne środki pieniężne		
Inne aktywa pieniężne		
Środki pieniężne w banku i w kasie przypisane działalności zaniechanej		
<b>Razem</b>	<b>98</b>	<b>218</b>

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych.

### Nota 17. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Liczba akcji (sztuki)	4 308 200	4 308 200
Wartość nominalna akcji (w złotych)	0,10	0,10
<b>Kapitał zakładowy (w złotych)</b>	<b>430 820</b>	<b>430 820</b>

### Kapitał zakładowy – struktura

Seria/emisja rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Skumulowana wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	-	-	1 504 000	0,10	150 400	Wkład pieniężny	Luty 2014
B	-	-	20 000	0,10	152 400	Wkład pieniężny	Lipiec 2011
C	-	-	325 000	0,10	184 900	Wkład pieniężny	Lipiec 2011
D	-	-	180 000	0,10	202 900	Wkład pieniężny	Lipiec 2011
E	-	-	92 600	0,10	212 160	Wkład pieniężny	Lipiec 2011
F	-	-	2 186 600	0,10	430 820	Akcje zostały objęte i opłacone z wykorzystaniem konstrukcji potrącenia wierzytelności	Luty 2014

### Kapitał zakładowy – struktura cd.

Akcjonariusze	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym%	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
Piotr Boliński	1 197 460	27,79%	1 197 460	27,79%
Blakomo sp. z o.o.	636 480	14,77%	636 480	14,77%
Conall Seamus McGuire	499 000	11,58%	499 000	11,58%
Agnieszka Kunicka	494 200	11,47%	494 200	11,47%
Pronet 12 sp. z o.o.	424 320	9,85%	424 320	9,85%
James Martin Wills	306 400	7,11%	306 400	7,11%
Pozostali	750 340	17,42%	750 340	17,42%
<b>Razem</b>	<b>4 308 200</b>	<b>100%</b>	<b>4 308 200</b>	<b>100%</b>

### Zmiana stanu kapitału zakładowego

Wyszczególnienie	2016	2015
<b>Kapitał na początek okresu</b>	<b>431</b>	<b>431</b>
<b>Zwiększenia, z tytułu:</b>		
- rejestracja podwyższenia kapitału		
<b>Zmniejszenia, z tytułu:</b>		
- hiperinflacja		
<b>Kapitał na koniec okresu</b>	<b>431</b>	<b>431</b>

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 0,10 zł i zostały w pełni opłacone.

Na kapitał zakładowy nie składały się żadne akcje emitowane w ramach kapitału docelowego. Spółka nie podjęła uchwały o emisji akcji w ramach kapitału docelowego.

### **Nota 18. KAPITAŁ ZAPASOWY ZE SPRZEDAŻY AKCJI POWYŻEJ CENY NOMINALNEJ**

Kapitał zapasowy został utworzony z nadwyżki wartości emisyjnej nad nominalną w kwocie 17 885 tys. zł., podziału zysku z 2014 w kwocie 9 334 tys. zł.

**Nota 19. POZOSTAŁE KAPITAŁY**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Kapitał zapasowy	27 219	27 219
Kapitał z aktualizacji wyceny		
Pozostały kapitał rezerwowy		
<b>RAZEM</b>	<b>27 219</b>	<b>27 219</b>

**Nota 20. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>324</b>	<b>315</b>
- pożyczki od jednostek powiązanych	324	315
- weksle od jednostek powiązanych	0	
<b>Wobec pozostałych jednostek w tym:</b>	<b>373</b>	<b>363</b>
- kredyty i pożyczki	275	268
- pozostałe zobowiązania finansowe	98	95
<b>Razem</b>	<b>697</b>	<b>678</b>

**Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Kredyty w rachunku bieżącym		
Kredyty bankowe		
Pożyczki od pozostałych jednostek	275	268
Pożyczki od jednostek powiązanych	324	315
<b>Suma kredytów i pożyczek</b>	<b>599</b>	<b>583</b>

**Struktura zapadalności kredytów i pożyczek**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe		
Kredyty i pożyczki długoterminowe		
- płatne powyżej 1 roku do 3 lat		
- płatne powyżej 3 lat do 5 lat	599	583
- płatne powyżej 5 lat		
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>599</b>	<b>583</b>

**Kredyty i pożyczki – stan na 31.12.2016 od pozostałych jednostek**

Nazwa banku /pożyczkodawcy i rodzaj kredytu/pożyczki	Kwota kredytu/pożyczki wg umowy [tys. PLN]	Kwota odsetek pozostała do spłaty [tys. PLN]	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Paweł Łossowski	250	23	3,5%	31.12.2020	Pożyczka niezabezpieczona
Italia Retail Sp. z o.o.	0	2	3,5%	16.01.2019	Pożyczka niezabezpieczona
<b>RAZEM</b>	<b>250</b>	<b>25</b>	<b>XXXXX</b>	<b>XXXXX</b>	<b>XXXXX</b>

Struktura walutowa kredytów i pożyczek

Wyszczególnienie	31.12.2016		31.12.2015	
	wartość w walucie	wartość w PLN	wartość w walucie	wartość w PLN
PLN		599		583
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>X</b>	<b>599</b>	<b>X</b>	<b>583</b>

**POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania leasingowe		
Obligacje	98	95
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>98</b>	<b>95</b>

Nazwa obligatariusza	Kwota zobowiązania	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Italia Retail Sp. z o.o.	95	3,5%	16.01.2019	Obligacja niezabezpieczona
<b>RAZEM</b>	<b>95</b>	<b>XXXXX</b>	<b>XXXXX</b>	<b>XXXXX</b>

Inne zobowiązania długoterminowe – struktura zapadalności

Brak

**Nota 21. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE**

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>9</b>	<b>48</b>
-wobec jednostek powiązanych		
-wobec pozostałych jednostek	9	48
Zobowiązania podatkowe	2	1
Zobowiązania wekslowe	1 222	786
Pozostałe zobowiązania	33	7
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 266</b>	<b>842</b>

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania

Wyszczególnienie	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne				
			< 60 dni	61 – 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
<b>31.12.2016</b>							
Wobec jednostek powiązanych							
Wobec jednostek pozostałych	9		9				
<b>31.12.2015</b>							
Wobec jednostek powiązanych							
Wobec jednostek pozostałych	48		48				

## **Nota 22. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

## **Nota 23. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE PRZYCHODÓW**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<i>Dotacje</i>	0	0
<i>Przychody przyszłych okresów</i>	0	0
Inne	0	0
<b>Rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	0	0

## **Nota 24. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą pożyczki, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

### **Ryzyko stopy procentowej**

Narażenie Spółki na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Spółka zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym.

### **Ryzyko kredytowe**

Spółka zawiera transakcje wyłącznie udziałowcami spółki. W Spółce nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

### **Ryzyko związane z płynnością**

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak pożyczki, obligacje, akcje.

**Nota 25. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH**

**Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych**

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentu finansowego
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	
<b>Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:</b>					
- Pożyczki udzielone	714	741	714	741	Należności i pożyczki
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9	4	9	4	Należności i pożyczki
<b>Pozostałe aktywa finansowe (krótkoterminowe), w tym:</b>					
- krótkoterminowe aktywa w jednostkach powiązanych udziały lub akcje	12 774	21 425	12 774	21 425	Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:</b>					
- środki pieniężne	98	218	98	218	Należności i pożyczki

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Wartość godziwa		Kategoria instrumentu finansowego
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	
<b>Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:</b>					
- długoterminowe oprocentowane wg stałej stopy procentowej	599	631	599	631	Pozostałe zobowiązania
- zobowiązania wekslowe	1 222	786	1 222	786	Pozostałe zobowiązania
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	44	56	44	56	Pozostałe zobowiązania
Zobowiązania z tytułu obligacji	98	98	98	98	Pozostałe zobowiązania

## Nota 26. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy. Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

## Nota 27. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

Następujące tabele przedstawiają łączne kwoty transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi za bieżący i poprzedni rok obrotowy :

Rok 2016

Jednostki zależne	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakup na rzecz podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych
Tax 4 u Sp. z o.o.	0	9	0	0
Spartan Sp. z o.o.	0	72	0	0
<b>Razem</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

Kredyty i pożyczki, weksle

Jednostki zależne	Należności finansowe	Zobowiązania finansowe
Zobowiązanie wekslowe – Warsaw Property Fund		1 222
WP Warsaw Propertis - kapitał	12	
WP Warsaw Propertis - odsetki	1	
Warsaw Propertis - kapitał	85	
Warsaw Propertis - odsetki	10	
Piaseczno Park - kapitał	89	
Piaseczno Park - odsetki	1	
Excelead - kapitał	72	
Excelead - odsetki	15	
Clean Energy Venture - kapitał	14	
Clean Energy Venture - odsetki	19	
Spartan - kapitał	97	
Spartan - odsetki	10	
City Inspire - kapitał	119	
City Inspire - odsetki	9	
Tax 4 u - kapitał	5	
Tax 4 u - odsetki	0	
Warsaw Property Fund - kapitał		93
Warsaw Property Fund - odsetki		13
Nordima Holdings Limited - kapitał		196
Nordima Holdings Limited - odsetki		22
<b>Razem</b>	<b>558</b>	<b>1 546</b>



Rok 2015

Jednostki zależne	Sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych	Zakup na rzecz podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych
Warsaw Properies Sp. z o.o.		2	0	0
Kantorino Sp. z o.o.	4		0	0
Spartan Sp. z o.o.		83	0	0
<b>Razem</b>			0	0

Kredyty i pożyczki, weksle

Jednostki zależne	Należności finansowe	Zobowiązania finansowe
Zobowiązanie wekslowe - Warsaw Property Fund		786
WP Warsaw Properties- kapitał	9	
Piaseczno Park- kapitał	0	
Warsaw Properties- kapitał	35	
Warsaw Propeties- odsetki	7	
Excelead- kapitał	161	
Excelead- odsetki	10	
Clean Energy Venture- kapitał	202	
Clean Energy Venture- odsetki	15	
Spartan- kapitał	85	
Spartan- odsetki	8	
City Inspire - kapitał	56	
City Inspire- odsetki	6	
Warsaw Property Fund-kapitał		93
Warsaw Property Fund-odsetki		11
Nordima Holdings Limited- kapitał		196
Nordima Holdings Limited - odsetki		15
<b>Razem</b>	<b>594</b>	<b>1 101</b>

**Nota 28. WYNAGRODZENIA WYŻSZEJ KADRY KIEROWNICZEJ I RADY NADZORCZEJ**

**Wynagrodzenie kadry kierowniczej Spółki**

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej Spółki

**Świadczenia wypłacane Członkom Zarządu**

	01.01 -31.12.2016	01.01 -31.12.2015
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (wynagrodzenia i narzuty)	162	144
Nagrody jubileuszowe		
Świadczenia po okresie zatrudnienia		
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy		
Świadczenia pracownicze w formie akcji własnych		
Pozostałe świadczenia długoterminowe		
Wynagrodzenia dla Rady Nadzorczej	5	7
<b>Razem</b>	<b>167</b>	<b>151</b>

## Wynagrodzenia Rady Nadzorczej

lp	imię i nazwisko	2016	2015
1	Piotr Boliński		0,2
2	Konrad Szwedziński		0,2
3	Jakub Duszak		0,2
4	Piotr Rudnik		0,2
5	James Wills	0,9	1,2
6	Agata Słaby-Bolińska	0,4	1,0
7	Anna Gębala	0,9	1,0
8	Adrian Kowalik	0,4	1,0
9	Monika Sieniawska	0,9	1,0
10	Paweł Łossowski		0,4
11	Tomasz Łuczyński		0,4
12	Mirostław Subczyński		0,4
13	Cezary Nowosad	0,7	
14	Damian Dec	0,5	
	<b>razem</b>	<b>5</b>	<b>7</b>

## Wynagrodzenia Zarządu

lp	imię i nazwisko	2016	2015
1	Piotr Boliński	78	70
2	Konrad Szwedziński	84	74
	<b>razem</b>	<b>162</b>	<b>144</b>

### **Nota 29. ZATRUDNIENIE**

Spółka zatrudniała 1 pracownika na 0,10 etatu.

### **Nota 30. SPRAWY SĄDOWE**

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie istnieją postępowania z udziałem Spółki, toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego, lub organem administracyjnym dotyczących zobowiązań lub wierzytelności, których wartość łącznie stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

### **Nota 31. ROZLICZENIA PODATKOWE**

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku utworzono odpowiednie rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe.

### **Nota 32. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansu, mające wpływ na niniejsze sprawozdanie finansowe.

**Nota 33. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA**

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	01.01 -31.12.2016	01.01 -31.12.2015
- za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10	9
- za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego	2	4
- za usługi doradztwa podatkowego		
- za pozostałe usługi		
<b>RAZEM</b>	<b>12</b>	<b>13</b>

**Nota 34. KOREKTY BŁĘDÓW PODSTAWOWYCH**

Nie wystąpiły.

**Nota 35. ZAWARCIE PRZEZ SPÓŁKĘ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI JEŻELI POJEDYŃCZO LUB ŁĄCZNIE SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE**

Nie wystąpiły.

**Nota 36. ZMIANA KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA,**

Nie wystąpiła.

**Nota 37. NIESPŁACENIE KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB O NARUSZENIU ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTU LUB POŻYCZKI, W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH NIE PODJĘTO ŻADNYCH DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH DO KOŃCA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO**

Nie wystąpiło.

**Nota 38. ZAWARCIE PRZEZ SPÓŁKĘ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH SPÓŁKI**

Nie wystąpiło.

**Nota 39. EMISJA, WYKUP I SPŁATA NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

W roku 2016 spółka dokonała emisji nowych weksli na kwotę 407 tys złotych, pozostała kwota to weksle rolowane z 2015 roku. Dane dotyczące weksli zawarto w poniższej tabeli:

Nazwa obejmującego weksel5	Kwota zobowiązania	Efektywna stopa procentowa %	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Warsaw Property Fund Sp. z o.o.	1 222	3,5%	31.12.2016	brak
<b>RAZEM</b>	<b>1222</b>	<b>XXXXX</b>	<b>XXXXX</b>	<b>XXXXX</b>

Warszawa, dnia 27 kwiecień 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Podpis osoby sporządzającej sprawozdanie: