



LSTECHHOMES

www.lstechhomes.com

LS TECH - HOMES SA
z siedzibą w Bielsku - Białej
Ul. H. Kołłątaja 14/6

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI
ZA OKRES OD 01 STYCZNIA 2017 ROKU DO 31 GRUDNIA 2017 ROKU
SPORZĄDZONE WEDŁUG USTAWY O RACHUNKOWOŚCI

Bielsko – Biała, 27 kwietnia 2018 roku

Spis treści

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
1. INFORMACJE OGÓLNE	5
2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	5
3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH	5
4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI	6
4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	6
4.2. Wartości niematerialne i prawne.....	6
4.3. Wartość firmy,	6
4.4. Środki trwałe	7
4.5. Środki trwałe w budowie	7
4.6. Inwestycje w nieruchomości oraz w wartości niematerialne i prawne.....	8
4.7. Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe.....	8
4.8. Inne inwestycje krótkoterminowe (z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych)	8
4.9. Aktywa finansowe.....	8
4.10. Leasing	9
4.11. Zapasy	10
4.12. Należności krótko- i długoterminowe.....	10
4.13. Transakcje w walucie obcej.....	11
4.14. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	11
4.15. Rozliczenia międzyokresowe	11
4.16. Kapitał podstawowy	11
4.17. Rezerwy	11
4.18. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu ..	12
4.19. Ujemna wartość firmy	12
4.20. Koszty finansowania zewnętrznego	12
4.21. Odroczony podatek dochodowy	12
4.22. Pochodne instrumenty finansowe.....	13
4.23. Wbudowane instrumenty pochodne.....	13
4.24. Instrumenty dłużne zamienne na udziały	13
4.25. Uznawanie przychodów	13
4.26. Łączenie się spółek	14
Aktywa	15
Pasywa	17
Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy).....	18
Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	19
Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	20
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	22
1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO	22

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM	22
3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM	22
4. KOREKTA BŁĘDU	22
5. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY	22
6. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	23
7. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	24
8. WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE	26
9. INWESTYCJE	26
9.1 Inwestycje długoterminowe	26
9.2 Inwestycje krótkoterminowe	27
9.3 Aktywa finansowe	28
10. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE	28
11. KAPITAŁY	28
12. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	30
13. PODZIAŁ ZYSKU	32
13.1 Podział zysku za rok poprzedni	32
13.2 Podział zysku za rok bieżący	32
14. REZERWY	33
15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	33
16. ZOBOWIĄZANIA Krótkoterminowe i DŁUGOTERMINOWE	34
17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SOCJALNE	34
18. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE	35
19. SKŁADNIKI BILANSU WYKAZYWANE W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU - POWIĄZANIA	35
20. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI	36
21. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE	36
22. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	37
23. INNE UMOWY NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE	37
24. INFORMACJE DOTYCZĄCE REALIZOWANYCH DŁUGOTERMINOWYCH UMÓW BUDOWLANYCH	37
25. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY	37
26. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ Aktywów TRWAŁYCH	38
27. ZAPASY W CENIE SPRZEDAŻY NETTO	38
28. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM	38
29. INFORMACJE O PRZYCHODACH I KOSZTACH NADZWYCZAJNYCH LUB WYSTĘPUJĄCYCH INCYDENTALNIE W BIEŻĄCYM ROKU	38

30. PODATEK DOCHODOWY	39
31. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	41
32. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	41
33. PRZYCHODY FINANSOWE.....	41
34. KOSZTY FINANSOWE.....	41
35. KOSZT WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE.....	42
36. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	42
37. PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH	42
38. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE....	43
39. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB FIRMY AUDYTORSKIEJ DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	43
40. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH	43
41. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH.....	44
42. INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI	44
43. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.	44
44. WYKAZ PODMIOTÓW, W KTÓRYCH SPÓŁKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITALE LUB W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM PODMIOTU....	44
45. ODSTĄPIENIE OD SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	44
46. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH	44
47. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI	44
48. INSTRUMENTY FINANSOWE.....	45
49. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM	45

Bielsko – Biała, 27 kwietnia 2018 roku

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Sprawozdanie finansowe LS Tech-Homes SA obejmuje okres od 1 stycznia roku 2017 do 31 grudnia 2017 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

LS Tech-Homes SA została powołana w wyniku przekształcenia spółki LS Tech-Homes spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku – Białej w trybie art. 551-570 i 577-580 KSH, w spółkę LS Tech-Homes Spółka Akcyjna z siedzibą w Bielsku – Białej na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników tej spółki w sprawie przekształcenia LS Tech-Homes Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w LS Tech-Homes Spółka Akcyjna podjętej w dniu 21 stycznia 2011 roku i zaprotokołowanej w protokole sporządzonym przez notariusza Olgę Małachwiej, prowadzącą kancelarię notarialną w Bielsku-Białej pod Nr Rep. 229/2011.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000378509. Spółce nadano numer statystyczny REGON 241140645. Siedziba Spółki mieści się pod adresem ul. H. Kołłątaja 14/6, 43-300 Bielsko-Biała.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Według umowy Spółki podstawowym przedmiotem działania Spółki jest produkcja płyt, arkuszy, rur i kształtowników z tworzyw sztucznych. PKD nr 2221Z.

2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2017 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności. Niemniej Zarząd zwraca uwagę na występowanie ryzyk związanych z działalnością Spółki: ryzyko innowacji oraz ryzyko płynności. Spółka rozpoczęła działalność w 2009 roku, pierwsze lata jej funkcjonowania związane były z wysokimi nakładami inwestycyjnymi dotyczącymi uruchomienia produkcji materiałów o wysokiej innowacyjności. W związku z koniecznością ponoszenia wysokich nakładów związanych z wprowadzeniem produktu na rynek oraz ze względu na specyfikę produktów oferowanych przez Spółkę, których proces wprowadzania na rynek jest długotrwały (kilka lat), spółka zanotowała w latach 2009 – 2016 ujemny wynik finansowy netto. Osiągnięte straty wpłynęły na zmniejszenie kapitałów własnych oraz na strukturę aktywów i pasywów. Spółka jest w trakcie rozwoju i realizacji dużych inwestycji, co wiąże się z poszukiwaniem zewnętrznych źródeł finansowania. W przypadku generowania dalszych ujemnych przepływów pieniężnych występuje ryzyko utraty płynności finansowej. Zarząd Spółki podejmuje działania w celu minimalizowania tego ryzyka, poprzez dywersyfikację źródeł finansowania, poszukiwania dodatkowego kapitału (emisja obligacji, emisja kapitału), jak również wykorzystanie instrumentu leasingu zwrotnego.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2017 bilans sporządzony przez Zarząd wykazał stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowego oraz jedną trzecią kapitału zakładowego. W związku z tym Zarząd w formie uchwały z dnia 24 kwietnia 2018 roku postanowił, iż uchwała dotycząca dalszego istnienia spółki zostanie uwzględniona w porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które odbędzie się najpóźniej w dniu 30 czerwca 2018 roku.

3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółka nie połączyła się z żadną inną jednostką gospodarczą, nie nabyła również zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395 - tekst jednolity – dalej „UoR”). W zakresie nie objętym ustawą o rachunkowości spółka stosuje Krajowe Standardy Rachunkowości. Spółka jest zobowiązana do stosowania Rozporządzenia w sprawie instrumentów finansowych. W zakresie nieuregulowanym powyższymi aktami prawnymi, spółka stosuje Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z konwencją kosztu historycznego, która została zmodyfikowana w przypadku instrumentów finansowych.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie porównawczym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią. Za błąd podstawowy spółka uznaje 2% sumy bilansowej.

4.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kształtuje się następująco:

Prace badawczo - rozwojowe	4 -5 lat
Oprogramowanie komputerowe	2-10 lat
Inne wartości niematerialne i prawne	5 lat

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz stawka amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane stawki i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez dane wartości niematerialne i prawne.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

W wyniku weryfikacji okresu ekonomicznej użyteczności na dzień 31 grudnia 2016 roku i podjętej w tym zakresie uchwały Zarządu, w roku 2017 dokonano wydłużenia okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i WNIP wyszczególnionych w załączniku nr 1 do podjętej uchwały i zastosowanie do amortyzacji tych składników majątkowych w 2017 roku stawki amortyzacji bilansowej na poziomie 1%. Dotyczyło to środków trwałych i WNIP zlokalizowanych w Zakładzie nr 1 w Czechowicach – Dziedzicach oraz w Zakładzie nr 3 w Koniecwałdzie. Zarząd podjął również decyzję o wydłużeniu okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych oraz WNIP wyszczególnionych w załączniku nr 2 do podjętej uchwały, do poziomu dwukrotności pierwotnie zakładanego okresu (stawka amortyzacyjna zastosowana do amortyzacji w roku 2017 została zmniejszona o połowę pierwotnie ustalonej stawki bilansowej). Dotyczyło to Zakładu nr 2 w Studzienicach oraz Zakładu nr 4 w Koniecwałdzie.

4.3. Wartość firmy.

Wartość firmy nie występuje.

4.4. Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu przez cenę nabycia rozumie się cenę nabycia prawa od osoby trzeciej. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy roku obrotowego, w którym zostały poniesione. Jeżeli możliwe jednakże jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową środka trwałego. Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności, lub przez krótszy z dwóch okresów: ekonomicznej użyteczności lub prawa do używania, który kształtuje się następująco:

Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 do 100 lat
Urządzenia techniczne i maszyny	2 do 20 lat
Środki transportu	2 do 50 lat
Inne środki trwałe	2 do 10 lat

Środki trwałe o niskiej jednostkowej wartości początkowej, to znaczy poniżej 3.500,00 złotych odnoszone są jednorazowo w koszty.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz stawki amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane stawki i okres amortyzacji są zgodne z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

Na dzień bilansowy Spółka każdorazowo ocenia, czy wartość bilansowa wykazanych aktywów nie przekracza wartości przewidywanych przyszłych korzyści ekonomicznych. Jeśli istnieją przesłanki, które by na to wskazywały, wartość bilansowa aktywów jest obniżana do ceny sprzedaży netto. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości są ujmowane w pozostałych kosztach operacyjnych.

W uzasadnionych przypadkach do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych zalicza się różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań powstałe na dzień bilansowy oraz odsetki od zobowiązań finansujących wytworzenie lub nabycie środków trwałych.

W wyniku weryfikacji okresu ekonomicznej użyteczności na dzień 31 grudnia 2016 roku i podjętej w tym zakresie uchwały Zarządu, w roku 2017 dokonano wydłużenia okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i WNIP wyszczególnionych w załączniku nr 1 do podjętej uchwały i zastosowanie do amortyzacji tych składników majątkowych w 2017 roku stawki amortyzacji bilansowej na poziomie 1%. Dotyczyło to środków trwałych i WNIP zlokalizowanych w Zakładzie nr 1 w Czechowicach – Dziedzicach oraz w Zakładzie nr 3 w Koniecwałdzie. Zarząd podjął również decyzję o wydłużeniu okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych oraz WNIP wyszczególnionych w załączniku nr 2 do podjętej uchwały, do poziomu dwukrotności pierwotnie zakładanego okresu (stawka amortyzacyjna zastosowana do amortyzacji w roku 2017 została zmniejszona o połowę pierwotnie ustalonej stawki bilansowej). Dotyczyło to Zakładu nr 2 w Studzienicach oraz Zakładu nr 4 w Koniecwałdzie.

4.5. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania. W uzasadnionych przypadkach do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań powstałe na dzień bilansowy oraz odsetki od zobowiązań finansujących wytworzenie lub nabycie środków trwałych.

4.6. Inwestycje w nieruchomości oraz w wartości niematerialne i prawne

Do inwestycji w nieruchomości (obejmujących inwestycje w grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle) oraz w wartości niematerialne i prawne zalicza się takie nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne, których Spółka nie użytkuje na własne potrzeby, ale które Spółka posiada w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub/i przychodów z najmu.

Inwestycje w nieruchomości oraz w wartości niematerialne i prawne wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Skutki zmian wartości godziwych inwestycji w nieruchomości oraz w wartości niematerialne i prawne zaliczane są odpowiednio do pozostałych kosztów/przychodów operacyjnych.

Spółka nie posiada nieruchomości inwestycyjnych.

4.7. Inwestycje w jednostki podporządkowane i inne inwestycje długoterminowe

Inwestycje w jednostki zależne, w jednostki współzależne oraz w jednostki stowarzyszone są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

Pozostałe inwestycje długoterminowe są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

Trwała utrata wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych i innych inwestycji długoterminowych jest szacowana na każdy dzień bilansowy. Wartość bilansowa takich aktywów jest każdorazowo poddawana przeglądowi w celu stwierdzenia, czy nie przekracza ona wartości przyszłych korzyści ekonomicznych.

Na dzień bilansowy spółka nie posiada inwestycji w jednostki zależne, współzależne ani stowarzyszone.

4.8. Inne inwestycje krótkoterminowe (z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych)

Inne inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i aktywów finansowych, wyceniane są według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa.

Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Skutki obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych zalicza się do kosztów finansowych w pełnej wysokości, natomiast skutki wzrostu ich wartości zalicza się do przychodów finansowych w wysokości nie wyższej niż kwota różnic uprzednio odpisanych w koszty finansowe.

4.9. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w momencie wprowadzenia do ksiąg rachunkowych są wyceniane według kosztu (ceny nabycia), stanowiącego wartość godziwą uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są ujmowane w wartości początkowej tych instrumentów finansowych. Aktywa finansowe są wprowadzane do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia transakcji.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe są zaliczane do jednej z czterech kategorii i wyceniane w następujący sposób:

Kategoria	Sposób wyceny
1. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej
2. Pożyczki udzielone i należności własne	Według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu) ustalonej przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

3. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat
4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Według wartości godziwej, a zyski/straty z tytułu aktualizacji wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat .

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych.

Pochodne instrumenty finansowe nie będące instrumentami zabezpieczającymi są wykazywane jako aktywa albo zobowiązania przeznaczane do obrotu.

Trwała utrata wartości aktywów finansowych

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów finansowych. Jeśli dowody takie istnieją, Spółka ustala szacowaną możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową.

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

- 1) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wysokości skorygowanej ceny nabycia - jako różnicę między wartością tych aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych na dzień wyceny i możliwą do odzyskania kwotą. Kwotę możliwą do odzyskania stanowi bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowana za pomocą efektywnej stopy procentowej, którą jednostka stosowała dotychczas, wyceniając przeszacowywany składnik aktywów finansowych lub portfel podobnych składników aktywów finansowych,
- 2) w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej - jako różnicę między ceną nabycia składnika aktywów i jego wartością godziwą ustaloną na dzień wyceny, z tym że przez wartość godziwą dłużnych instrumentów finansowych na dzień wyceny rozumie się bieżącą wartość przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.
- 3) w przypadku pozostałych aktywów finansowych - jako różnicę między wartością składnika aktywów wynikającą z ksiąg rachunkowych i bieżącą wartością przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, zdyskontowaną za pomocą bieżącej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych instrumentów finansowych.

4.10. Leasing

Umowa leasingowa to umowa, na podstawie której przyjmuje się do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe będące przedmiotem umowy leasingu finansowego są amortyzowane w sposób określony dla własnych środków trwałych. Jednakże, gdy brak jest kontroli nad momentem i pewnością co do przejścia prawa własności przedmiotu umowy, wówczas środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: przewidywany okres użytkowania lub okres trwania leasingu.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu. Zależnie od celu użytkowania przedmiotu leasingu opłaty leasingowe zaliczane są do kosztów działalności operacyjnej, pozostałej działalności operacyjnej.

Jeżeli sprzedaż i leasing zwrotny ma charakter leasingu finansowego, to ta część kwoty przychodów ze sprzedaży, która przekracza wartość środka trwałego wykazywaną w bilansie, jest odraczana w czasie i rozliczana w okresie obowiązywania umowy leasingowej.

Jeżeli sprzedaż i leasing zwrotny ma charakter leasingu operacyjnego i jeżeli transakcja została zawarta w cenach odpowiadających wartości godziwej, jakiegokolwiek zyski i straty z tego tytułu rozpoznawane są w rachunku zysków i strat. Jeżeli cena sprzedaży jest niższa od wartości godziwej, zyski i straty z tego tytułu rozpoznawane są w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem sytuacji, gdy stratę kompensują przyszłe opłaty leasingowe niższe od cen rynkowych. W takiej sytuacji strata podlega odroczeniu w czasie i rozliczeniu proporcjonalnie do opłat leasingowych przez okres przewidywanego użytkowania składnika aktywów. Jeżeli cena sprzedaży przewyższa wartość godziwą, to kwota przekraczająca wartość godziwą jest odraczana w czasie i rozliczana w przychody przez okres przewidywanego użytkowania składnika aktywów.

W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu przestaje być ujmowany w bilansie. Ujmowany jest natomiast składnik długoterminowych lub krótkoterminowych aktywów finansowych w kwocie równej bieżącej wartości minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są dzielone między przychody finansowe i zmniejszenie salda należności w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy zwrotu z pozostałej do spłaty należności.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako przychody ze sprzedaży usług w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu. Zależnie od tego, czy leasing stanowi podstawową działalność Spółki czy nie, przychód z tytułu opłat leasingowych stanowi przychód działalności operacyjnej lub pozostałej działalności operacyjnej. Środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne stanowiące przedmiot takiego leasingu operacyjnego są ujmowane w bilansie w aktywach trwałych.

Zobowiązania z tytułu leasingu wyceniane są amortyzowanym kosztem.

4.11. Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia oraz ceny sprzedaży netto.

Rozchód i wycena pozostałych zapasów ujmowane są metodą „pierwsze przyszło - pierwsze wyszło”. Koszty wytworzenia produktów gotowych i produktów w toku produkcji obejmują koszty bezpośrednich materiałów i robocizny.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży, powiększona o należną dotację przedmiotową.

4.12. Należności krótko- i długoterminowe

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

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

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

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

W innych należnościach od jednostek pozostałych prezentowane są należności z tytułu VAT do rozliczenia w następnych miesiącach.

4.13. Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie po kursie faktycznie zastosowanym w dniu zawarcia transakcji, a jeżeli zastosowanie tego kursu nie jest możliwe po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny:

	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
USD	3,4813	4,1793
EUR	4,1709	4,4240

4.14. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne w banku i w kasie wyceniane są według wartości nominalnej.

Wykazana w rachunku przepływów pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność inwestycyjna.

4.15. Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Biernie rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Do biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się wartość niewykorzystanych urlopów pracowniczych i prezentuje w pozycji krótkoterminowych rezerw na świadczenia pracownicze.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności obejmują równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych. Do rozliczeń międzyokresowych przychodów zalicza się również wartość dotacji na sfinansowanie środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych. Dotacje te rozlicza się równoległe do odpisów amortyzacyjnych środków sfinansowanych dotacjami.

4.16. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym. Jeżeli akcje obejmowane są po cenie wyższej od wartości nominalnej, nadwyżka ujmowana jest w kapitale zapasowym. W przypadku wykupu akcji własnych, kwota zapłaty za akcje własne obciąża kapitał własny i jest wykazywana w aktywach bilansu w pozycji „akcje własne”.

Wypłacone w trakcie roku obrotowego zaliczki na dywidendy są wykazywane w księgach rachunkowych i w bilansie jako podział zysku dokonany w ciągu roku obrotowego.

4.17. Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

Ze względu na brak regulaminu przyznawania nagród jubileuszowych, rezerwy z tego tytułu nie wystąpiły na dzień bilansowy. Spółka nie tworzy również rezerw na odprawy emerytalne, gdyż nie znajduje to uzasadnienia w długości funkcjonowania firmy.

4.18. Kredyty bankowe i pożyczki oraz zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki (koszty transakcyjne). Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki, z wyjątkiem zobowiązań przeznaczonych do obrotu, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe, z wyjątkiem pozycji zabezpieczanych, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego w wysokości skorygowanej ceny nabycia.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, są wyceniane według wartości godziwej. Zysk lub strata z tytułu przeszacowania do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat bieżącego okresu.

4.19. Ujemna wartość firmy

Ujemna wartość firmy w sprawozdaniu Spółki nie występuje.

4.20. Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych, przez okres budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia są ujmowane w wartości tych aktywów, jeśli dotyczą zobowiązania, które zostało zaciągnięte w tym celu.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

4.21. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych, chyba że rezerwa na odroczonego podatek dochodowy powstaje w wyniku amortyzacji wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

Rezerwa na podatek odroczonego tworzona jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów w jednostkach współzależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy i kwoty odwracających się różnic przejściowych podlegają kontroli i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty, chyba że aktywa z tytułu odroczonego podatku powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania lub stratę podatkową.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu udziałów w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów w jednostkach współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na odroczonego podatek dochodowy wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według uchwalonych do dnia bilansowego przepisów będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone są w bilansie prezentowane oddzielnie.

4.22. Pochodne instrumenty finansowe

Pozycja nie występuje.

4.23. Wbudowane instrumenty pochodne

Pozycja nie występuje.

4.24. Instrumenty dłużne zamienne na udziały

Pozycja nie występuje.

4.25. Uznawanie przychodów

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

4.25.1. Sprzedaż towarów i produktów

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów bądź produktów zostały przekazane nabywcy. Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

4.25.2. Świadczenie usług

Kontrakty długoterminowe budowlane, deweloperskie (w formule design and build) wyceniane są przy zastosowaniu następujących zasad określonych w Art. 34a Ustawy o rachunkowości uszczegółowionych zasadami przyjętymi do stosowania w ramach polityki rachunkowości Spółki:

Przychody z wykonania niezakończonych usług, w tym budowlanej, objętej umową, w okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy, wykonanej na dzień bilansowy w istotnym stopniu, ustala się, na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi, jeżeli stopień ten, jak również przewidywane całkowite koszty wykonania usługi za cały czas jej realizacji, można ustalić w sposób wiarygodny.

Stopień zaawansowania usługi mierzy się „metodą efektu” to jest na podstawie obmiaru wykonanych prac lub inną metodą, jeżeli wykonanie pomiaru nie jest możliwe, a zastosowana metoda wyraża wiarygodny stopień zaawansowania usługi.

Dla kontraktów długoterminowych składających się z kilku etapów, takich jak kontrakty deweloperskie czy też kontrakty typu design and build, które składają się co najmniej z dwóch części, tj. Część 1 obejmująca przygotowanie inwestycji, projektowanie i uzyskanie pozwolenia na budowę oraz Część 2 obejmująca fazę realizacji budowlanej, z uwagi na brak możliwości zastosowania jednolitych jednostek pomiaru dla całego kontraktu przyjęto, iż Część 1 stanowi 20% do 30% wartości całej umowy, a Część 2 stanowi od 70% do 80% wartości całej umowy. W ramach poszczególnych części kontraktu stosuje się w miarę możliwości metodę obmiaru wykonanych prac.

4.25.3. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia (przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej), jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe.

4.25.4. Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Wspólników Spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku przyznającej dywidendę, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

4.25.5. Dotacje i subwencje

Dotacje i subwencje są ujmowane według wartości godziwej w sytuacji, gdy istnieje wystarczająca pewność, iż dotacja zostanie otrzymana oraz spełnione zostaną wszystkie warunki związane z uzyskaniem dotacji. Jeżeli dotacja lub subwencja dotyczy pozycji kosztowej, wówczas jest ona odraczana w bilansie i systematycznie ujmowana w pozycji przychodów w sposób zapewniający współmierność z kosztami, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.

Jeżeli dotacja lub subwencja ma na celu sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środka trwałego, wówczas jest ona odraczana w bilansie i uznawana jako przychód przez okres amortyzacji środka trwałego.

4.25.6. Majątek socjalny oraz zobowiązania ZFŚS

Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych stanowi, że zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzą pracodawcy zatrudniający co najmniej 20 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty. Spółka tworzy taki fundusz i dokonuje okresowych odpisów w kwotach wynikających z ustawy. Przychodami funduszu są ponadto m.in. przychody z tytułu sprzedaży, dzierżawy i likwidacji środków trwałych służących działalności socjalnej, w części nie przeznaczonej na utrzymanie lub odtworzenie majątku socjalnego. Celem Funduszu jest subwencjonowanie utrzymania majątku socjalnego Spółki i finansowanie działalności socjalnej. Saldo bilansowe Funduszu to zakumulowane przychody Funduszu pomniejszone o nie podlegające zwrotowi wydatki z Funduszu. W roku 2017 spółka nie miała obowiązku i nie tworzyła Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

4.26. Łączenia się spółek

Pozycja nie występuje.

Białsko – Biała, 27 kwietnia 2018 roku

Główny Księgowy


Bożena Gwiazda

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Członek Zarządu


Daniel Pihan

Prezes Zarządu


Mirosław Pasieka

Wiceprezes Zarządu


Leszek Surdolec

Podpis kierownika jednostki

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Bilans

AKTYWA

(w złotych polskich)		Nota	Na dzień 31 grudnia 2017 roku	Na dzień 31 grudnia 2016 roku
A.	Aktywa trwałe		60 193 400,42	52 501 886,79
I.	Wartości niematerialne i prawne	6	1 632 020,99	1 769 006,61
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		219 736,13	158 673,27
2.	Wartość firmy		-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		1 409 884,86	1 606 641,34
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		2 400,00	3 692,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	7,23	51 361 668,89	50 710 500,93
1.	Środki trwałe	7	49 970 322,32	50 504 332,68
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		4 086 715,67	4 127 619,43
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		27 975 464,74	28 219 002,63
c)	urządzenia techniczne i maszyny		13 805 818,52	14 003 296,79
d)	środki transportu		3 186 599,14	3 426 011,67
e)	inne środki trwałe		915 724,25	728 402,16
2.	Środki trwałe w budowie	31	1 391 346,57	206 168,25
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
III.	Należności długoterminowe		214 945,44	-
1.	Od jednostek powiązanych		-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3.	Od pozostałych jednostek		214 945,44	-
IV.	Inwestycje długoterminowe	8.1	19 800,00	19 800,00
1.	Nieruchomości		-	-
2.	Wartości niematerialne i prawne		-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	8.1	19 800,00	19 800,00
a)	w jednostkach powiązanych		-	-
-	udziały lub akcje		-	-
-	Inne papiery wartościowe		-	-
-	udzielone pożyczki		-	-
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
-	udziały lub akcje		-	-
-	Inne papiery wartościowe		-	-
-	udzielone pożyczki		-	-
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
c)	w pozostałych jednostkach		19 800,00	19 800,00
-	udziały lub akcje		19 800,00	19 800,00
-	Inne papiery wartościowe		-	-
-	udzielone pożyczki		-	-
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		-	-
4.	Inne inwestycje długoterminowe		-	-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	6 964 965,10	2 579,25
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26	6 964 965,10	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		-	2 579,25
B.	Aktywa obrotowe		53 075 993,74	6 974 105,24
I.	Zapasy	24	5 057 738,50	4 501 399,96
1.	Materiały		1 028 110,60	737 138,89
2.	Półprodukty i produkty w toku		-	-
3.	Produkty gotowe		61 514,82	112 447,60
4.	Towary		962 738,97	2 284 825,06
5.	Zaliczki na dostawy		3 005 374,11	1 366 988,41
II.	Należności krótkoterminowe	14	25 282 095,20	2 193 149,97
1.	Należności od jednostek powiązanych		-	-
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
-	do 12 miesięcy		-	-
-	powyżej 12 miesięcy		-	-
b)	inne		-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	-
-	do 12 miesięcy		-	-
-	powyżej 12 miesięcy		-	-
b)	inne		-	-
3.	Należności od pozostałych jednostek		25 282 095,20	2 193 149,97
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		21 488 338,45	942 127,41
-	do 12 miesięcy		21 448 338,45	942 127,41
-	powyżej 12 miesięcy		-	-
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz Innych świadczeń		660 534,51	1 011 415,80
c)	Inne		3 173 222,24	239 606,76
d)	dochodzone na drodze sądowej		-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe		2 676 146,10	110 592,35
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		2 676 146,10	110 592,35
a)	w jednostkach powiązanych	8.2,8.3	-	-
-	udziały lub akcje		-	-
-	Inne papiery wartościowe		-	-

Bilans należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Bilans

	- udzielone pożyczki		-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
b)	w pozostałych jednostkach	8.2,8.3	-	82 269,59
	- udziały lub akcje		-	-
	- inne papiery wartościowe		-	-
	- udzielone pożyczki		-	82 269,59
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		-	-
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	32	2 676 146,10	28 322,76
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		2 676 146,10	28 322,76
	- inne środki pieniężne		-	-
	- inne aktywa pieniężne		-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	20 060 013,94	168 962,96
	w tym aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych –		19 641 921,56	-
	należności niezafakturowane		-	-
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy		-	-
D.	Udziały (akcje) własne		-	-
Aktywa razem			113 269 394,16	59 475 992,03

Bilans należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Bilans

PASYWA

(w złotych polskich)

		Na dzień 31 grudnia 2017 roku	Na dzień 31 grudnia 2016 roku
A.	Kapitał (fundusz) własny		
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	6 913 755,66	5 286 669,94
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną akcji	17 430 843,00	16 613 821,00
		12 815 413,66	12 721 175,60
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	333 397,50
V.	Zysk/ (strata) z lat ubiegłych	-24 381 724,16	-15 298 432,50
VI.	Zysk/ (strata) netto	1 049 423,18	-9 683 291,68
VII.	Odpiły z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		
I.	Rezerwy na zobowiązania	106 355 638,50	54 189 322,08
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 3 873 888,10	-
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	241 923,00	-
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	-	-
3.	Pozostałe rezerwy	241 923,00	-
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	-
II.	Zobowiązania długoterminowe	15 33 761 794,83	18 231 987,19
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	33 761 794,83	18 231 987,19
	a) kredyty i pożyczki	9 800 000,00	18 231 987,19
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	23 737 804,88	-
	c) inne zobowiązania finansowe	223 989,95	-
	d) zobowiązania wekslowe	-	-
	e) inne	-	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	23 663 530,83	13 022 777,41
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	b) inne	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	23 663 530,83	13 022 777,41
	a) kredyty i pożyczki	14 800 036,00	9 022 834,19
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	364 245,27	-
	c) inne zobowiązania finansowe	52 462,51	-
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	7 482 065,61	3 262 125,62
	- do 12 miesięcy	7 482 065,61	3 262 125,62
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
	e) zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
	f) zobowiązania wekslowe	-	-
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	544 947,44	405 194,17
	h) z tytułu wynagrodzeń	370 537,98	247 307,15
	i) inne	49 236,02	85 316,28
4.	Fundusze specjalne	16 -	-
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	17 44 938 424,74	22 934 557,49
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Rozliczenia międzyokresowe umów budowlanych – bierne	22 590 030,38	-
3.	Inne rozliczenia międzyokresowe	22 366 394,36	22 934 557,49
	- długoterminowe	20 035 421,01	22 717 344,14
	- krótkoterminowe	2 330 973,35	217 213,35
Pasywa razem		113 269 384,16	59 478 992,03

Białsko – Białą, 27 kwietnia 2018 roku

Główny Księgowy


Bożena Gwiazda

Członek Zarządu


Daniel Pihan

Prezes Zarządu


Mirosław Pasieka

Wiceprezes Zarządu


Leszek Surowiec

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Podpis kierownika jednostki

Bilans należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Rachunek zysków i strat

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT PORÓWNAWCZY)

(w złotych polskich)

	Nota	za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku	za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	22	36 955 753,04	4 614 010,13
- od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów		53 523 765,58	1 757 210,30
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		-22 804 598,90	170 211,92
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		2 711,30	21 738,33
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		5 633 875,06	2 664 849,58
B. Koszty działalności operacyjnej		-34 398 126,05	-14 399 213,03
I. Amortyzacja		-1 501 040,69	-3 925 437,77
II. Zużycia materiałów i energii		-2 815 156,35	-2 686 200,14
III. Usługi obce		-18 822 319,83	-1 536 288,67
IV. Podatki i opłaty, w tym:		-275 821,89	-150 470,54
- podatek akcyzowy			
V. Wynagrodzenia		-3 793 647,72	-2 790 529,88
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		-856 091,29	-1 592 149,60
- emerytalne		-498 863,91	-250 725,44
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		-562 420,21	-410 393,60
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-5 771 628,07	-2 307 742,83
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		1 957 626,99	-9 785 202,90
D. Pozostałe przychody operacyjne		683 335,32	2 413 794,75
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	27		
II. Dotacje		647 563,76	2 400 502,27
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
IV. Inne przychody operacyjne		15 711,56	13 292,48
E. Pozostałe koszty operacyjne	28	-875 316,45	-382 960,78
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			-1 131,36
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		-847 860,25	-95 382,97
III. Inne koszty operacyjne		-27 456,20	-286 447,05
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		1 745 645,86	-7 754 368,93
G. Przychody finansowe	29	7 934,38	309,51
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		7 934,38	309,51
a) od jednostek powiązanych, w tym:			
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
b) od jednostek pozostałych, w tym:			
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
II. Odsetki, w tym:			
- od jednostek powiązanych			
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
- w jednostkach powiązanych			
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V. Inne			
H. Koszty finansowe	30	-3 937 157,68	-1 329 232,24
I. Odsetki, w tym:		-3 114 111,85	-1 288 473,10
- dla jednostek powiązanych			
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:			
- w jednostkach powiązanych			
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		-38 216,47	-40 759,14
IV. Inne		-784 828,76	
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)		-2 183 576,84	-9 083 291,66
J. Podatek dochodowy	26	3 233 000,00	
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)		1 049 423,16	-9 083 291,66

Białsko - Biała, 27 kwietnia 2018 roku

Główny Księgowy



Bożena Gwiazda

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Członek Zarządu



Daniel Pihan

Prezes Zarządu



Mirosław Pasleka

Podpis kierownika jednostki

Wiceprezes Zarządu



Marek Surowiec

Rachunek zysków i strat należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

(w złotych polskich)

	Nota	za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku	za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)		5 286 669,94	14 130 737,30
- zmiany zasad rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach		5 286 669,94	14 130 737,30
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	10	16 613 821,00	16 613 821,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		816 822,00	816 822,00
a) zwiększenie (z tytułu)		816 822,00	816 822,00
- wydatki na udziały (emisja akcji)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
- umorzenia udziałów (akcji)		-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu		17 430 643,00	16 613 821,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu		12 721 175,60	12 815 348,80
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		94 238,06	-94 173,20
a) zwiększenie (z tytułu)		94 238,06	-
- korekta kosztów odniesionych na kapitał zapasowy		94 238,06	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-94 173,20
- pokrycia kosztów dotyczących podniesienia kapitału		-	-94 173,20
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu		12 815 413,66	12 721 175,60
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		-	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu		-	-
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu		333 397,50	-
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		-333 397,50	333 397,50
a) zwiększenie (z tytułu)		483 424,50	333 397,50
- objęcie akcji		483 424,50	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-816 822,00	-
- podwyższenie kapitału podstawowego		-816 822,00	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		-	333 397,50
5. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na początek okresu		-24 381 724,16	-11 641 042,76
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		-	-
- zmiany zasad rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		-	-
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		-	-
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu		-24 381 724,16	-11 641 042,76
- zmiany zasad rachunkowości		-	-
- korekty błędów		-	-
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		-24 381 724,16	-11 641 042,76
a) zwiększenie (z tytułu)		-	-3 657 389,74
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		-	-3 657 389,74
b) zmniejszenie (z tytułu)		-	-
- pokrycie straty z kapitału zapasowego		-	-
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		-24 381 724,16	-15 298 432,50
5.7. Zysk/ (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		-24 381 724,16	-15 298 432,50
6. Wynik netto		1 049 423,16	-9 093 291,66
a) zysk netto		1 049 423,16	-
b) strata netto		-	-9 093 291,66
c) odpisy z zysku		-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)		6 913 755,66	8 286 669,94
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		6 913 755,66	8 286 669,94

Białsko - Białe, 27 kwietnia 2018 roku

Główny Księgowy



Bożena Gwiazda

Członek Zarządu



Daniel Pihan

Prezes Zarządu



Mirosław Pasieka

Wiceprezes Zarządu



Łukasz Surowiec

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Podpis kierownika jednostki

Zestawienie zmian w kapitale własnym należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Rachunek przepływów pieniężnych

RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

(w złotych polskich)		Za okres od 01.01.2017 do 31.12. 2017 roku	Za okres od 01.01.2016 do 31.12. 2016 roku
Nota			
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk/ (strata) netto		1 049 423,16	-9 083 291,66
II. Korekty razem		-14 663 953,34	4 644 004,67
1. Amortyzacja	6,7	1 501 040,69	3 925 437,77
2. Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych		-21 222,52	-
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		3 443 947,85	520 465,96
4. Zysk/ (strata) z działalności inwestycyjnej		212 384,72	1 481,36
5. Zmiana stanu rezerw	13,26,33	3 973 888,10	-
6. Zmiana stanu zapasów	24	-556 338,54	-775 479,79
7. Zmiana stanu należności	33	-23 303 890,67	2 910 986,94
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	33	4 823 568,55	-608 359,40
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	9,17	-4 737 331,52	-1 330 528,17
10. Inne korekty		-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)		-13 614 530,18	-4 439 286,99
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		-	-
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:		-	-
a) w jednostkach powiązanych		-	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		-	-
- odsetki		-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
II. Wydatki		-1 824 102,62	-5 846 450,09
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-1 794 102,62	-5 198 743,84
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:		-	-
a) w jednostkach powiązanych		-30 000,00	82 000,00
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- nabycie aktywów finansowych		-30 000,00	-82 000,00
- udzielone pożyczki długoterminowe		-30 000,00	-82 000,00
4. Inne wydatki inwestycyjne		-	-565 706,25
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		-1 824 102,62	-5 846 450,09
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		33 196 790,60	16 330 929,23
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		483 424,50	289 224,30
2. Kredyty i pożyczki		9 585 811,70	10 051 917,29
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		23 027 554,40	-
4. Inne wpływy finansowe		-	5 989 787,64
II. Wydatki		-15 110 334,46	-6 161 942,13
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		-13 039 619,02	-5 641 206,58
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-30 716,94	-
8. Odsetki		-2 039 998,50	-520 735,55
9. Inne wydatki finansowe		-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		18 086 456,14	10 168 987,10

Rachunek przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Rachunek przepływów pieniężnych

D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)		2 647 823,34	-116 748,98
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		2 647 823,34	-116 748,98
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych			
F. Środki pieniężne na początek okresu		28 322,76	148 972,74
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	32	2 676 146,10	28 322,76
- o ograniczonej możliwości dysponowania			

Bielsko - Biała, 27 kwietnia 2018 roku

Główny Księgowy



Bożena Gwiazda

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Członek Zarządu Prezes Zarządu



Daniel Pihan



Mirosław Pasieka

Podpis kierownika

Wiceprezes Zarządu



Piotr Surowiec

Rachunek przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami, które stanowią integralną część sprawozdania finansowego

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ROKU OBROTOWEGO

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do 27 kwietnia 2018 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

2. INFORMACJE O ZNACZĄCYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy to jest do 27 kwietnia 2018 roku nie wystąpiły inne istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

3. ZMIANY ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI W ROKU OBROTOWYM

Sprawozdania finansowe za bieżący i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zarówno zasady (politykę) rachunkowości, jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

4. KOREKTA BŁĘDU

W roku obrotowym 2017 nie było przychodów ani kosztów z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał własny.

5. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY

Informacje liczbowe prezentowane w sprawozdaniu za rok 2017 są porównywalne z danymi liczbowymi za rok 2016.

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

6. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość początkowa					
Saldo otwarcia	1 707 643,92	-	5 770 839,32	3 692,00	7 482 175,24
Zwiększenia, w tym:	85 562,28	-	14 275,98	2 400,00	102 238,26
Nabycie	85 562,28	-	14 275,98	2 400,00	102 238,26
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	1 793 206,20	-	5 785 115,30	6 092,00	7 584 413,50
Umorzenie					
Saldo otwarcia	- 1 548 970,65	-	-4 164 197,98	-	-5 713 168,63
Zwiększenia, w tym:	- 24 499,42	-	-211 032,46	-	-235 531,88
Amortyzacja okresu	- 24 499,42	-	-211 032,46	-	-235 531,88
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	- 1 573 470,07	-	-4 375 230,44	-	-5 948 700,51
Odpisy aktualizujące					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-3 692,00	-3 692,00
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-3 692,00	-3 692,00
Wartość netto					
Saldo otwarcia	158 673,27	-	1 606 641,34	3 692,00	1 769 006,61
Saldo zamknięcia	219 736,13	-	1 409 884,86	2 400,00	1 632 020,99

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość początkowa					
Saldo otwarcia	1 701 143,92	-	4 349 575,26	3 692,00	6 054 411,18
Zwiększenia, w tym:	6 500,00	-	1 421 264,06	-	1 427 764,06
Nabycie	6 500,00	-	1 421 264,06	-	1 427 764,06
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	1 707 643,92	-	5 770 839,32	3 692,00	7 482 175,24
Umorzenie					
Saldo otwarcia	-1 223 118,51	-	-3 239 198,97	-	-4 462 317,48
Zwiększenia, w tym:	- 325 852,14	-	-924 999,01	-	-1 250 851,15
Amortyzacja okresu	- 325 852,14	-	-924 999,01	-	-1 250 851,15
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	- 1 548 970,65	-	-4 164 197,98	-	-5 713 168,63
Odpisy aktualizujące					
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-
Wartość netto					
Saldo otwarcia	478 025,41	-	1 110 376,29	3 692,00	1 592 093,70
Saldo zamknięcia	158 673,27	-	1 606 641,34	3 692,00	1 769 006,61

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności kosztów prac rozwojowych wynosi 4-5 lat.
Wartość firmy w Spółce nie występuje.

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku							
(w złotych polskich)							
	Grunty	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwale	Razem
Wartość początkowa							
Saldo otwarcia	-	4 168 523,19	4 906 739,19	3 801 456,21	1 250 803,90	961 016,08	15 088 538,57
Zwiększenia, w tym:	-	-	25 617 797,45	13 170 844,89	3 254 847,52	444 062,08	42 487 551,94
Nabycie	-	-	25 617 797,45	13 170 844,89	3 254 847,52	444 062,08	42 487 551,94
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-6 006,00	-	-6 006,00
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	-	-6 006,00	-	-6 006,00
Saldo zamknięcia	-	4 168 523,19	30 524 536,64	16 972 301,10	4 499 645,42	1 405 078,16	57 570 084,51
Umorzenie							
Saldo otwarcia	-	-	-1 543 937,57	-1 787 560,49	-620 024,07	-444 167,72	-4 395 689,85
Zwiększenia, w tym:	-	-40 903,76	-761 596,44	-1 181 443,82	-458 134,32	-232 508,28	-2 674 586,62
Amortyzacja okresu	-	-40 903,76	-761 596,44	-1 181 443,82	-458 134,32	-232 508,28	-2 674 586,62
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	4 524,64	-	4 524,64
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	-	4 524,64	-	4 524,64
Saldo zamknięcia	-	-40 903,76	-2 305 534,01	-2 969 004,31	-1 073 633,75	-676 676,00	-7 065 751,83
Odpisy aktualizujące							
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto							
Saldo otwarcia	-	4 168 523,19	3 362 801,62	2 013 895,72	630 779,83	516 848,36	10 692 848,72
Saldo zamknięcia	-	4 127 619,43	28 219 002,63	14 003 296,79	3 426 011,67	728 402,16	50 504 332,68

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

7. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

(w złotych polskich)

	Grunty	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyn	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość początkowa							
Saldo otwarcia	-	4 168 523,19	30 524 536,64	16 972 601,10	4 499 645,42	1 405 078,16	57 570 084,51
Zwiększenia, w tym:	-	-	22 710,34	387 800,41	-	340 894,47	751 405,22
Nabycie	-	-	22 710,34	387 800,41	-	340 894,47	751 405,22
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-52 386,55	-52 386,55
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	-	-	-52 386,55	-52 386,55
Saldo zamknięcia	-	4 168 523,19	30 547 246,98	17 360 101,51	4 499 645,42	1 693 586,08	58 269 103,18
Umożnienie							
Saldo otwarcia	-	-40 903,76	-2 305 534,01	-2 969 004,31	-1 073 633,75	-676 676,00	-7 065 751,83
Zwiększenia, w tym:	-	-40 903,76	-266 248,23	-585 278,68	-239 412,53	-133 665,60	-1 265 508,80
Amortyzacja okresu	-	-40 903,76	-266 248,23	-585 278,68	-239 412,53	-133 665,60	-1 265 508,80
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	32 479,77	32 479,77
Likwidacja i sprzedaż	-	-	-	-	-	32 479,77	32 479,77
Saldo zamknięcia	-	-81 807,52	-2 571 782,24	-3 554 282,99	-777 561,83	-777 861,83	-8 298 780,86
Odpisy aktualizujące							
Saldo otwarcia	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-	-
Korekta odpisu	-	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto							
Saldo otwarcia	-	4 172 619,43	28 219 002,63	14 003 296,79	3 426 011,67	728 402,16	50 504 332,68
Saldo zamknięcia	-	4 086 715,67	27 975 464,74	13 805 818,52	3 186 599,14	915 724,25	49 970 322,32

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka na podstawie umów leasingu operacyjnego, najmu, dzierżawy i innych użytkowała następujące środki trwałe:

Samochód Toyota Avensis – wartość 89 081,00 zł

Samochód Toyota Yaris – wartość 39 461,79 zł

Samochód Peugeot 508 – wartość 103 252,03 zł

Samochód Audi A8 – wartość 244 471,54 zł

Najem samochodu Nissan Murano

Najem samochodu Hyundai i40

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka na podstawie umowy leasingu finansowego użytkowała następujące środki trwałe:

Maszyna do ścinki drzew oraz obróbki drewna – automatyczne centrum do cięcia belek CT800 – wartość 308 741,66 zł.

Nakłady inwestycyjne dokonane w bieżącym roku obrotowym wyniosły 1 405 tysięcy złotych.

W Spółce nie występują zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

W roku obrotowym Spółka nie ponosiła nakładów na ochronę środowiska. Nakłady takie nie są także planowane na kolejny rok.

8. WARTOŚĆ GRUNTÓW UŻYTKOWANYCH WIECZYŚCIE

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku	Stan na koniec roku obrotowego
Powierzchnia (m2)	8 680	-	8 680
Wartość (w tys. Zł)	818	-	818

9. INWESTYCJE

9.1 Inwestycje długoterminowe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

(w złotych polskich)	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterm. aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Długoterm. aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterm.	Razem
Saldo otwarcia:	-	-	-	19 800,00	-	19 800,00
Wartość brutto	-	-	-	19 800,00	-	19 800,00
Umorzenie	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia:	-	-	-	19 800,00	-	19 800,00
Wartość brutto	-	-	-	19 800,00	-	19 800,00
Umorzenie	-	-	-	-	-	-
Wartość netto	-	-	-	19 800,00	-	19 800,00

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

(w złotych polskich)	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterm. aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	Długoterm. aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterm.	Razem
Saldo otwarcia:	-	-	-	19 800,00	-	19 800,00
Wartość brutto	-	-	-	19 800,00	-	19 800,00
Umorzenie	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia:	-	-	-	19 800,00	-	19 800,00
Wartość brutto	-	-	-	19 800,00	-	19 800,00
Umorzenie	-	-	-	-	-	-
Wartość netto	-	-	-	19 800,00	-	19 800,00

9.2 Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych obejmują:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

(w złotych polskich)	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	inne krótkoterm. aktywa finansowe	Inne inwestycje krótkoterm.	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	-	-	82 269,59	-	-	82 269,59
Wartość brutto	-	-	82 269,59	-	-	82 269,59
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	37 842,74	-	-	37 842,74
Nabycie	-	-	30 000,00	-	-	30 000,00
Aktualizacja wartości	-	-	7 842,74	-	-	7 842,74
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-120 112,33	-	-	-120 112,33
Aktualizacja wartości	-	-	-38 216,47	-	-	-38 216,47
Inne	-	-	-81 895,86	-	-	-81 895,86
Saldo zamknięcia, z tego:	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto	-	-	38 216,47	-	-	38 216,47
Odpisy aktualizujące	-	-	-38 216,47	-	-	-38 216,47

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

(w złotych polskich)	Udziały i akcje	Inne papiery wartościowe	Udzielone pożyczki	inne krótkoterm. aktywa finansowe	Inne inwestycje krótkoterm.	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	82 269,59	-	-	82 269,59
Nabycie	-	-	82 000,00	-	-	82 000,00
Aktualizacja wartości	-	-	269,59	-	-	269,59
Inne	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto	-	-	82 269,59	-	-	82 269,59
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-	-

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

9.3 Aktywa finansowe

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

(w złotych polskich)	Aktywa finansowe przeznaczane do obrotu	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	-	-	-	82 269,59	82 269,59
Wartość brutto	-	-	-	82 269,59	82 269,59
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	37 842,74	37 842,74
Nabycie	-	-	-	30 000,00	30 000,00
Aktualizacja wartości	-	-	-	7 842,74	7 842,74
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-120 112,33	-120 112,33
Aktualizacja wartości	-	-	-	-38 216,47	-38 216,47
Inne	-	-	-	-81 895,86	-81 895,86
Saldo zamknięcia, z tego:	-	-	-	-	-
Wartość brutto	-	-	-	38 216,47	38 216,47
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-38 216,47	-38 216,47

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

(w złotych polskich)	Aktywa finansowe przeznaczane do obrotu	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Udzielone pożyczki	Razem
Saldo otwarcia, z tego:	-	-	-	-	-
Wartość brutto	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	82 269,59	82 269,59
Nabycie	-	-	-	82 000,00	82 000,00
Aktualizacja wartości	-	-	-	269,59	269,59
Inne	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-	-
Sprzedaż	-	-	-	-	-
Aktualizacja wartości	-	-	-	-	-
Inne	-	-	-	-	-
Saldo zamknięcia, z tego:	-	-	-	82 269,59	82 269,59
Wartość brutto	-	-	-	82 269,59	82 269,59
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-

10. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

(w złotych polskich)	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 964 965,10	-
Inne, w tym	-	2 579,25
- pozostałe	-	2 579,25
Razem długoterminowe	6 964 965,10	2 579,25
Należności niezafakturowane – aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych	19 641 921,56	-
Koszty ubezpieczeń	36 830,24	38 047,83
Abonamenty roczne prasy	1 660,27	1 500,00
Koszty emisji kapitału – seria K	184 999,00	-
Pozostałe koszty emisji	192 172,50	-
RMK dotyczące badań płyt magnezowych	-	26 764,94
RMK dotyczące nakładów	-	92 522,55
Inne (suma pozycji nieistotnych)	2 430,37	10 127,64
Razem krótkoterminowe	20 060 013,94	168 962,96

11. KAPITAŁY

Na dzień 31 grudnia 2017 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 17 430 643,00 złotych i był podzielony na 34 861 286,00 akcji o wartości nominalnej 0,50 złoty każda.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 16 613 821,00 złotych i był podzielony na 33 227 642,00 akcji o wartości nominalnej 0,50 złoty każda.

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Akcje wszystkich emisji są nieuprzywilejowane.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2016 roku w kapitale rezerwowym wykazano kwotę niezarejestrowanego kapitału podstawowego serii J objętego przez p. Leszka Biernackiego (666.795 akcji po 0,50 zł za akcję). Kapitał został zarejestrowany 3 kwietnia 2017 roku. Na dzień bilansowy 31 grudnia 2017 roku pozostała część akcji serii J tzn. 966.849 akcji po 0,50 zł za akcję) została objęta przez spółkę Integra spółka z o.o. PROPERTY SKA i zaprezentowana w kapitale podstawowym.

Na dzień bilansowy struktura własności kapitału zakładowego Spółki była następująca:

31 grudnia 2017 roku

	Ilość udziałów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w kapitale podstawowym
Akcje serii A	6 000 000,00	0,50	17,21%
Akcje serii B	6 200 000,00	0,50	17,78%
Akcje serii C	3 500 000,00	0,50	10,04%
Akcje serii D	1 000 000,00	0,50	2,87%
Akcje serii E	2 500 000,00	0,50	7,17%
Akcje serii F	1 800 000,00	0,50	5,16%
Akcje serii G	2 000 000,00	0,50	5,74%
Akcje serii H	6 000 000,00	0,50	17,21%
Akcje serii I	4 227 642,00	0,50	12,13%
Akcje serii J	1 633 644,00	0,50	4,69%
Razem	34 861 286,00	-	100,00 %

31 grudnia 2016 roku

	Ilość udziałów	Wartość nominalna jednej akcji	Udział w kapitale podstawowym
Akcje serii A	6 000 000,00	0,50	18,06%
Akcje serii B	6 200 000,00	0,50	18,66%
Akcje serii C	3 500 000,00	0,50	10,53%
Akcje serii D	1 000 000,00	0,50	3,01%
Akcje serii E	2 500 000,00	0,50	7,52%
Akcje serii F	1 800 000,00	0,50	5,42%
Akcje serii G	2 000 000,00	0,50	6,02%
Akcje serii H	6 000 000,00	0,50	18,06%
Akcje serii I	4 227 642,00	0,50	12,72%
Razem	33 227 642,00	-	100,00 %

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

12. OPROCENTOWANE KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

(w złotych polskich)	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	52 462,51	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	14 800 036,00	9 022 834,19
Zobowiązania z tytułu obligacji - odsetki	364 245,27	-
Razem krótkoterminowe	15 216 743,78	9 022 834,19
Długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	223 989,95	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	9 800 000,00	18 231 987,19
Zobowiązania z tytułu obligacji, w tym:	23 737 804,88	-
<i>Obligacje seria A</i>	6 708 338,97	-
<i>Obligacje seria B</i>	4 807 562,77	-
<i>Obligacje seria C</i>	3 316 214,17	-
<i>Obligacje seria D</i>	3 127 699,11	-
<i>Obligacje seria E</i>	3 837 489,86	-
<i>Obligacje seria F</i>	1 940 500,00	-
Razem długoterminowe	33 761 794,83	18 231 987,19

Specyfikacja obligacji na dzień bilansowy 31 grudnia 2017 roku

Obligacje seria	Data emisji obligacji	Kwota nominalna (zł)	Kwota odsetek na dzień bilansowy	Wpływ wyceny w skorygowanej cenie nabycia na dzień bilansowy	Oprocentowanie roczne	Okres spłaty
A	5 kwietnia 2017	7 000 000	135 013,70	143 338,97	8%	24 miesiące
B	26 maja 2017	5 037 000	39 744,00	87 782,77	8%	24 miesiące
C	4 lipca 2017	3 490 000	67 313,98	50 614,17	8%	24 miesiące
D	18 sierpnia 2017	3 301 000	31 110,79	34 759,11	8%	24 miesiące
E	5 października 2017	4 059 000	76 509,38	26 896,02	8%	24 miesiące
F	28 listopada 2017	2 075 000	14 553,42	5 133,84	8%	24 miesiące

Obligacje emitowane są na podstawie Ustawy o obligacjach, w trybie określonym w art. 33 pkt. 2) tej ustawy.

Wycena obligacji w skorygowanej wycenie nabycia została odniesiona w koszty finansowe.

Zabezpieczenia na majątku spółki w związku z emisją obligacji wykazano w nocie nr 20.

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Koszty obciążające spółkę z tytułu odsetek od obligacji:

- koszty odsetek naliczone i zapłacone w roku obrotowym – kwota 640 227,35 zł

- koszty odsetek naliczone, niezrealizowane z terminem zapłaty do 3 miesięcy od dnia bilansowego – kwota 364 245,27 zł

Razem odsetki od obligacji w roku obrotowym – kwota 1 004 472,62 zł.

Specyfikacja pożyczek na dzień bilansowy:

Data zaciągnięcia pożyczki / Data spłaty	Oprocentowanie	Saldo na dzień bilansowy 31 grudnia 2017
EHN S.A.		
Poż. 24.11.2016 - 31.12.2018	10,00%	5 831 987,19
Poż. 31.08.2015 - 30.09.2017	10,00%	1 400 000,00
Poż. 23.12.2015 - 30.06.2018	10,00%	4 500 000,00
Odsetki od pożyczki		295 710,37
Integra Sp. z o.o.		
Poż. 26.10.2016 - 02.2017	10,00%	303 204,94
Poż. 10.11.2016-28.04.2017	6,00%	2 038,36
Poż. 08.12.2016-28.04.2017	6,00%	437,26
Poż. 19.12.2016-28.04.2017	6,00%	867,95
Poż. 24.10.2016-28.04.2017	6,00%	1 423,56
Poż. 04.04.2017 - 30.06.2017	6,00%	49,32
Poż. 24.04.2017 - 31.08.2017	6,00%	2 827,40
Poż. 30.06.2017 - 30.09.2017	10,00%	3 523,84
Poż. 30.06.2017 - 30.09.2017	10,00%	5 227,01
Poż. 30.06.2017 - 30.09.2017	10,00%	1 748,60
Poż. 30.06.2017 - 30.09.2017	10,00%	301,5
Poż. 30.06.2017 - 30.09.2017	10,00%	1 417,91
Poż. 19.07.2017 - 29.12.2017	8,00%	5 589,04
Poż. 09.08.2017 - 29.12.2017	8,00%	8 263,01
Poż. 05.10.2017 - 30.03.2018	8,00%	15 307,94
Integra Sp. z o.o. Invest Sp. K.A.		
Poż. 05.12.2016 - 28.04.2017	6,00%	679,89
Poż. 08.01.2017 - 30.06.2017	6,00%	887,67
Poż. 10.01.2017 - 30.06.2017	6,00%	2 832,66
Poż. 18.01.2017 - 30.06.2017	6,00%	2 727,12
Poż. 08.03.2017 - 30.06.2017	6,00%	1 479,45
Poż. 10.05.2017 - 31.08.2017	6,00%	4 898,63
Poż. 11.09.2017 - 29.12.2017	8,00%	5 106,85
Poż. 19.09.2017 - 30.03.2018	8,00%	6 224,66
Poż. 04.10.2017 - 30.03.2018	8,00%	986,3
Poż. 12.10.2017 - 30.03.2018	8,00%	5 580,27
Poż. 16.10.2017 - 30.03.2018	8,00%	6 213,70

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

Poż. 19.10.2017 - 30.03.2018	8,00%	3 287,67
Poż. 24.10.2017 - 30.03.2018	8,00%	1 808,22
Poż. 31.10.2017 - 30.03.2018	8,00%	3 997,81
Poż. 06.11.2017 - 30.03.2018	8,00%	653 252,59
Poż. 11.12.2017 - 29.06.2018	8,00%	502 191,80
Wincenty Sroka		
Poż. 31.01.2017-31.03.2018	8,00%	500 000,00
Odsetki		36 602,74
Maria Nosal		
Poż. 31.01.2017-31.03.2018	8,00%	500 000,00
Odsetki		36 602,74
PFR Ventures		
Poż. 05.11.2015-04.11.2019	WIBOR 1M+4,2%	9 800 000,00
Odsetki od pożyczki		144 750,03

Zabezpieczenia na majątku spółki w z tytułu pożyczek wykazano w nocie nr 20.

Koszty obciążające spółkę z tytułu odsetek od pożyczek:

- koszty odsetek naliczone i zapłacone w roku obrotowym – kwota 640 227,35 zł
- koszty odsetek naliczone, niezrealizowane z terminem zapłaty do 3 miesięcy od dnia bilansowego – kwota 699 021,94 zł

Razem odsetki od pożyczek w roku obrotowym – kwota 2 093 286,66 zł.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka na podstawie umowy leasingu finansowego użytkowała następujące środki trwałe:

Maszyna do ścinki drzew oraz obróbki drewna – automatyczne centrum do cięcia bełek CT800 – wartość 308 741,66 zł.

13. PODZIAŁ ZYSKU

13.1 Podział zysku za rok poprzedni

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które odbyło się w dniu 12 czerwca 2017 roku podjęło uchwałę o pokryciu straty z zysków lat następnych.

13.2 Podział zysku za rok bieżący

Zarząd proponuje przeznaczyć zysk za rok bieżący w kwocie 1 049 423,16 złotych na pokrycie strat z lat ubiegłych.

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

14. REZERWY

W okresach sprawozdawczych objętych sprawozdaniem finansowym wystąpiły następujące zmiany w stanie rezerw:

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

(w złotych polskich)	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na premie	Rezerwy na urlopy	Rezerwy pozostałe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2017 roku	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	3 731 965,10	-	-	241 923,00	-	3 973 888,10
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	-	-	-	-
Stan na dzień 31 grudnia 2017 roku:	3 731 965,10	-	-	241 923,00	-	3 973 888,10
Długoterminowe	3 731 965,10	-	-	-	-	3 731 965,10
Krótkoterminowe	-	-	-	241 923,00	-	241 923,00

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

(w złotych polskich)	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	Rezerwy na premie	Rezerwy na urlopy	Rezerwy pozostałe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2016 roku	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	-	-	-	-
Stan na dzień 31 grudnia 2016 roku, w tym:	-	-	-	-	-	-
Długoterminowe	-	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	-	-	-	-	-	-

15. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku

(w złotych polskich)	Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe
Stan na dzień 1 stycznia 2017 roku	-	221 977,42
Zwiększenia	-	-
Rozwiązanie	-	-
Wykorzystanie	-	-
Stan na dzień 31 grudnia 2017 roku	-	221 977,42

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku

(w złotych polskich)	Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe
Stan na dzień 1 stycznia 2016 roku	-	143 361,77
Zwiększenia	-	95 382,37
Rozwiązanie	-	-813,01
Wykorzystanie	-	-15 953,71
Stan na dzień 31 grudnia 2016 roku	-	221 977,42

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

16. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE

Struktura wymagalności zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych:

31 grudnia 2017 roku

	do 1 roku	1 - 3 lat	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	15 216 743,78	33 646 809,05	114 985,77	-	48 695 785,96
a) kredyty i pożyczki bankowe	-	-	-	-	-
b) pozostałe kredyty i pożyczki	14 800 036,00	9 800 000,00	-	-	24 600 036,00
c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	364 245,27	23 737 804,88	-	-	23 819 297,51
d) z tytułu leasingu finansowego	52 462,51	109 004,17	114 985,77	-	276 452,45
e) inne	-	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2016 roku	15 216 743,78	33 646 809,05	114 985,77	-	48 978 538,60

31 grudnia 2016 roku

	do 1 roku	1 - 3 lat	3 - 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek pozostałych, w tym:	-	18 231 987,19	-	-	18 231 987,19
a) kredyty i pożyczki bankowe	-	18 231 987,19	-	-	18 231 987,19
b) pozostałe kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-
c) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-
d) z tytułu leasingu finansowego	-	-	-	-	-
e) Inne	-	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem na dzień 31 grudnia 2016 roku	-	18 231 987,19	-	-	18 231 987,19

17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SOCJALNE

Ustawa o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z dnia 4 marca 1994 roku, wraz z późniejszymi zmianami wymaga od przedsiębiorstwa, którego liczba pracowników wynosi 20 osób lub więcej, utworzenia i prowadzenia zakładowego funduszu świadczeń socjalnych. Spółka w 2017 roku nie prowadziła takiego funduszu.

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

18. ROZLICZENIA MIĘDZYKRESOWE BIERNE

(w złotych polskich)	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2a. Razem inne rozliczenia międzykresowe długoterminowe	20 035 421,01	22 717 344,14
Rozliczenia międzykresowe przychodów, w tym:	20 035 421,01	22 717 344,14
- dotacje do środków trwałych	20 035 421,01	22 717 344,14
2b. Razem inne rozliczenia międzykresowe krótkoterminowe	24 921 003,73	217 213,35
Rozliczenia międzykresowe przychodów	203 113,98	217 213,35
Dotacje do środków trwałych (część krótkoterminowa)	2 034 359,37	-
Rozliczenia międzykresowe umów budowlanych - bierne rozliczenia międzykresowe kosztów	22 590 030,38	-
Inne, w tym:	93 500,00	-
- koszty ugody dotyczącej PSSE	74 000,00	-
- koszty audytu	19 500,00	-
Rozliczenia międzykresowe - razem	44 956 424,74	22 934 557,49

19. SKŁADNIKI BILANSU WYKAZYWANE W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU - POWIĄZANIA

Wyszczególnienie	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
Rozliczenia międzykresowe kosztów czynne	27 024 979,04	Aktywa B.IV.	20 060 013,94
		Aktywa A.V.1	6 964 965,10
Zobowiązania z tytułu pożyczek	24 600 036,00	Pasywa B.II.3a)	9 800 000,00
		Pasywa B.III.3a)	14 800 036,00
Inne zobowiązania finansowe (z tytułu leasingu)	276 452,46	Pasywa B.II.3c)	223 989,95
		Pasywa B.III.3c)	52 462,51
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	24 102 050,15	Pasywa B.II.3b)	23 737 804,88
		Pasywa B.III.3b)	364 245,27

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

20. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU JEDNOSTKI

Zabezpieczenie	Wartość ustanowionego zabezpieczenia w mln PLN	Przedmiot zabezpieczenia	Wierzyciel
Hipoteka (zabezpieczenie zobowiązań z tytułu udzielonej pożyczki i kredytu kupieckiego – zgodnie z Umową pożyczki i Umową sprzedaży towarów wraz z kredytem kupieckim z dnia 5.11.2015r	22,2	nieruchomość w Czechowicach-Dziedzicach KA1P/00050885/9, KA1P/00064081/4, KA1P/0063486/6	PFR Ventures Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
Hipoteka zabezpieczenie zobowiązań z tytułu udzielonej pożyczki i kredytu kupieckiego – zgodnie z Umową pożyczki i Umową sprzedaży towarów wraz z kredytem kupieckim z dnia 5.11.2015r.)	22,2	KA1P/00024835/3, po wyłączeniu do nowej KW KA1P/0081650/9 nieruchomości w Studzienicach KA1P/00034943/6, po wyłączeniu do nowej KW KA1P/00081649/9,	PFR Ventures Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
Hipoteka łączna (zabezpieczenie zobowiązań tytułu pożyczki zgodnie z Umową z 24.11.2016)	21	nieruchomość w Koniecwałdzie KW GD2I/00023377/2 , GD2I / 00023664 / 1	EHN S.A. z siedzibą w Studzienicach
Hipoteka łączna (zabezpieczenie zobowiązań tytułu pożyczki zgodnie z Umową z 24.11.2016)	21	nieruchomości w Studzienicach KA1P/00081649/9 , KA1P/0081650/9	EHN S.A. z siedzibą w Studzienicach
Hipoteka łączna (zabezpieczenie zobowiązań względem obligatariuszy - zgodnie z aktem notarialnym Repertorium 1278/2017 z dn. 05.04.2017)	10,6	nieruchomości w Koniecwałdzie, nieruchomości w Studzienicach KW GD2I/00023377/2, GD2I/00023664/1, KA1P/00081649/9, KA1P/0081650/9	Administrator hipoteki Aleksandra Kutyba w związku z emisją obligacji imiennych serii A
Hipoteka łączna (zabezpieczenie zobowiązań względem obligatariuszy-zgodnie z aktem notarialnym Repertorium 2039/2017 z dn. 26.05.2017)	7,6	nieruchomości w Koniecwałdzie, nieruchomości w Studzienicach, nieruchomości w Czechowicach-Dziedzicach KW GD2I/00023377/2, GD2I/00023664/1, KA1P/00081649/9, KA1P/0081650/9, KA1P/00050885/9	Administrator hipoteki Aleksandra Kutyba – w związku z emisją obligacji imiennych serii B
Hipoteka łączna	5,3	nieruchomości w Koniecwałdzie KW GD2I/00023377/2, KW GD2I/00023664/1, Nieruchomości w Studzienicach KW KA1P/00081649/9, KW KA1P/0081650/9, nieruchomości w Czechowicach-Dziedzicach KW KA1P/00050885/9	Administrator hipoteki Aleksandra Kutyba – w związku z emisją obligacji imiennych serii C
Hipoteka łączna (zabezpieczenie zobowiązań względem obligatariuszy)	5,0	nieruchomości w Koniecwałdzie KW GD2I/00023377/2, KW GD2I/00023664/1, Nieruchomości w Studzienicach KW KA1P/00081649/9, KW KA1P/0081650/9, nieruchomości w Czechowicach-Dziedzicach KW KA1P/00050885/9	Administrator hipoteki Aleksandra Kutyba – w związku z emisją obligacji imiennych serii D
Hipoteka łączna (zabezpieczenie zobowiązań względem obligatariuszy - zgodnie z aktem notarialnym Repertorium 9017/2017 z dn 05.10.2017)	6,12	nieruchomości w Koniecwałdzie KW GD2I/00023377/2, KW GD2I/00023664/1, Nieruchomości w Studzienicach KW KA1P/00081649/9, KW KA1P/0081650/9, nieruchomości w Czechowicach-Dziedzicach KW KA1P/00050885/9	Administrator hipoteki Aleksandra Kutyba – w związku z emisją obligacji imiennych serii E
Hipoteka łączna (zabezpieczenie zobowiązań względem obligatariuszy -	4,6	nieruchomości w Koniecwałdzie KW GD2I/00023377/2, KW GD2I/00023664/1, Nieruchomości w Studzienicach KW KA1P/00081649/9, KW KA1P/0081650/9, nieruchomości w Czechowicach-Dziedzicach KW KA1P/00050885/9	Administrator hipoteki Aleksandra Kutyba – w związku z emisją obligacji imiennych serii F

21. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, W TYM RÓWNIEŻ UDZIELONE PRZEZ JEDNOSTKĘ GWARANCJE I PORĘCZENIA, TAKŻE WEKSŁOWE

Zobowiązania warunkowe:

Spółka nie posiadała w 2017 roku zobowiązań warunkowych.

Poręczenie:

Spółka nie udzieliła żadnych istotnych poręczeń w 2017 roku.

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

22. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań pozabilansowych.
Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań pozabilansowych.

23. INNE UMOWY NIEUWZGLĘDNIONE W BILANSIE

Wszystkie znaczące umowy zawarte przez Spółkę do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, zostały ujęte sprawozdaniu finansowym.

24. INFORMACJE DOTYCZĄCE REALIZOWANYCH DŁUGOTERMINOWYCH UMÓW BUDOWLANYCH

	Przychody ustalone wg zasad Standardu	Koszty ustalone wg zasad Standardu	Przychody zafakturowane	Koszty poniesione	Rezerwa na straty
Umowy o usługi budowlane ogółem	49 331 715,56	40 187 563,93	29 689 794,00	17 597 533,55	0,00
- w tym umowy niezakończone łącznie – kontrakt Berlin	29 689 794,00	25 970 286,39	29 689 794,00	16 454 931,79	0,00
- w tym umowy niezakończone łącznie – kontrakt Holandia	19 641 921,56	14 217 277,54	0,00	1 142 601,76	0,00
- w tym umowy niezakończone ustalone metodą zysku zerowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

25. STRUKTURA RZECZOWA I TERYTORIALNA SPRZEDAŻY

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w 2017 i 2016 roku była następująca:

Rodzaj działalności (w złotych polskich)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Przychody ze sprzedaży wyrobów	2 046 667,03	1 533 653,87
Przychody ze sprzedaży usług	51 477 098,55	223 556,43
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	5 633 875,06	2 664 849,58
Przychody netto ze sprzedaży, razem	59 157 640,64	4 422 059,88

Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży w 2017 i 2016 roku była następująca:

Obszar działalności (w złotych polskich)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
1. Sprzedaż dla odbiorców krajowych	16 466 527,14	660 355,11
2. Sprzedaż dla odbiorców zagranicznych	42 691 113,50	3 761 704,77
Przychody netto ze sprzedaży, razem	59 157 640,64	4 422 059,88

26. ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW TRWAŁYCH

W 2017 roku Spółka dokonała odpisów aktualizujących na środki trwałe w budowie na kwotę 174 168,25 zł. Nie dokonano odpisów innych aktywów finansowych. W 2016 roku nie dokonywano odpisów aktywów trwałych.

27. ZAPASY W CENIE SPRZEDAŻY NETTO

Tytuł	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
1. Materiały	1 028 110,60	737 138,89
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-
3. Produkty	61 514,82	112 447,60
4. Towary	962 738,97	2 284 825,06
5. Zaliczki na dostawy	3 005 374,11	1 366 988,41
Ogółem zapasy w cenie sprzedaży netto	5 057 738,50	4 501 399,96
W tym: odpisy aktualizujące wartość zapasów, razem	-670 000,00	-

Spółka w 2017 roku utworzyła odpis aktualizujący wartość zapasów w wysokości 670 000,00 zł.

28. INFORMACJE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKACH DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ W ROKU OBROTOWYM LUB PRZEWIDZIANEJ DO ZANIECHANIA W ROKU NASTĘPNYM

W roku obrotowym Spółka nie zaniechała i w kolejnym roku nie planuje zaniechania żadnego rodzaju działalności.

29. INFORMACJE O PRZYCHODACH I KOSZTACH NADZWYCZAJNYCH LUB WYSTĘPUJĄCYCH INCYDENTALNIE W BIEŻĄCYM ROKU

W 2017 roku i w 2016 roku brak było takich pozycji przychodów lub kosztów.

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

30. PODATEK DOCHODOWY

Uzgodnienie zysku brutto do podstawy opodatkowania przedstawia się następująco:

(w złotych polskich)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Zysk/ (strata) brutto	-2 183 576,84	-9 083 291,66
(-) Przychody roku bieżącego nie zaliczane do dochodu do opodatkowania	-692 449,72	-2 405 721,01
- dotacja um. IG 04.02.00-24.008/09-00	-	-462 520,22
- dotacja um. 01.04.00-24-073/09/00	-	-539 515,89
- dotacja um. 04.01.00-24/073/09-00	-228 615,59	-259 118,35
- dotacja um. 04.04.00-22-042/13	-	-42 170,74
- przychody strefa ekonomiczna	-418 948,17	-1 097 177,07
- nieotrzymane odsetki	-7 842,74	-269,59
- niezrealizowane różnice kursowe	-37 043,22	-2 936,14
(+) Koszty roku bieżącego nie uznawane za koszty uzyskania przychodu	6 917 734,70	6 478 660,13
- amortyzacja NKUP	-440 601,76	1 255 545,24
- odpisy aktualizujące należności, zapasy, inwestycje	886 076,72	95 382,37
- różnice kursowe	262 395,41	21 390,89
- odsetki budżetowe	3 127,86	737,45
- odsetki od pożyczek i obligacji	1 063 267,21	379 376,05
- rezerwy pracownicze (premie, nagrody, jubileusze, odprawy)	241 923,00	-
- niewypłacone wynagrodzenia - umowy zlecenia i RN	12 448,95	23 702,48
- składki ZUS od niewypłaconych wynagrodzeń	92 026,51	95 403,38
- niewypłacone koszty podróży służbowych	10 277,27	20 966,61
- PFRON	39 339,00	17 876,00
- koszty - strefa ekonomiczna	2 010 218,46	3 981 809,71
- koszty wspólne dot. strefy ekonomicznej	447 810,16	405 250,43
- zużycie materiałów NKUP	36,85	74,45
- pozostałe opłaty NKUP	45,09	2 657,35
- pozostałe usługi NKUP	30,00	7 599,20
- pozostałe koszty NKUP	378 769,74	163 086,95
- składki członkowskie NKUP	-	7 801,57
- koszty zaliczek NKUP	1 903 951,99	-
- inne	6 592,24	-
(+) Przychody roku poprzedniego podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	-	6 004 587,64
- wynagrodzenie za posiedzenie RN	-	14 800,00
- otrzymane dotacje	-	5 989 787,64
(-) Koszty roku poprzedniego uznane za koszty uzyskania przychodu w roku bieżącym	-525 709,56	-70 838,39
- składki ZUS od zapłaconych wynagrodzeń z roku ub.	-106 403,38	-49 253,82
- niewypłacone umowy zlecenia i RN	-8 576,43	-705,29
- zapłacone odsetki od pożyczek	-410 729,75	-49,44
- zię długi	-	-20 829,84
(+/-) Inne różnice	-	-5 989 787,64
- dochody wolne od podatku - dotacja	-	-5 989 787,64
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	3 515 998,58	-5 066 390,93
Stawka podatkowa	19%	19%
Rozliczenie straty podatkowej	-3 515 998,58	-
Podatek dochodowy (bieżący)	-	-
Zmiana stanu rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 233 000,00	-
Podatek dochodowy – razem	3 233 000,00	-

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat.

30

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.

Na rezerwy/ aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego składają się różnice z następujących tytułów:

(w złotych polskich)	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych	3 731 965,10	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – razem	3 731 965,10	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
- odpis na zapasy	127 300,00	-
- rozliczenia międzyokresowe umów budowlanych	4 292 105,77	-
- wycena zobowiązań długoterminowych skorygowaną ceną nabycia	66 219,73	-
- zobowiązania z tytułu odsetek niezapłaconych od pożyczek i obligacji	202 020,77	-
- rezerwa na niewykorzystane urlopy pracownicze	45 965,37	-
- straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 231 353,46	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – razem	6 964 965,10	-
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – netto	6 964 965,10	-

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

31. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

(w złotych polskich)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych:	-	-
Dotacje	647 563,76	2 400 502,27
Inne przychody operacyjne, w tym:	15 711,56	13 292,48
- odzyskany materiał	7 753,20	-
- odszkodowania	3 242,23	2 777,00
- refaktury	2 172,48	4 959,83
- inne	2 603,65	5 555,65
Pozostałe przychody operacyjne, razem	663 335,32	2 413 794,75

32. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

(w złotych polskich)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, w tym:	-	-1 131,36
- strata ze zbycia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	-	-1 131,36
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, w tym:	-847 860,25	-95 382,37
- odpis aktualizujący wartość zapasów	-670 000,00	-
- odpis aktualizujący wartość należności	-	-95 382,37
- pozostałe (odpisy na środki trwałe w budowie)	-177 860,25	-
Inne koszty operacyjne, w tym:	-27 391,34	-286 447,05
- koszty procesowe	-3 392,00	-2 777,00
- rozliczenie RMK z lat poprzednich	-6 425,92	-
- koszty emisji akcji serii J	-10 159,20	-
- wynagrodzenie za pozyskanie inwestowania	-	-223 299,73
- refaktury	-1 800,00	-
- spisanie zaniechanych inwestycji	-	-44 000,00
- inne	-5 679,08	-16 370,32
Pozostałe koszty operacyjne, razem	-875 316,45	-382 960,78

33. PRZYCHODY FINANSOWE

(w złotych polskich)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Odsetki, w tym:	7 934,38	309,51
- odsetki od pozostałych kontrahentów	7 934,38	39,92
- odsetki od pożyczki	-	269,59
Przychody finansowe, razem	7 934,38	309,51

34. KOSZTY FINANSOWE

(w złotych polskich)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Odsetki, w tym:	-3 114 111,85	-1 288 467,01
- odsetki od pożyczek	-2 093 286,66	-1 097 181,52
- odsetki od obligacji	-1 004 472,62	-
- odsetki od kontrahentów	-5 819,07	-190 548,04
- odsetki pozostałe	-16 352,57	-737,45
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	-38 216,47	-
- przeszacowanie aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu	-38 216,47	-
Inne, w tym:	-784 828,76	-40 765,23
- różnice kursowe	-404 223,91	-40 759,14
- wycena zobowiązań długoterminowych skorygowaną ceną nabycia	-348 524,88	-
- pozostałe koszty finansowe	-32 079,97	-6,09
Koszty finansowe, razem	-3 937 157,08	-1 329 232,24

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

35. KOSZT WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE

Na dzień 31 grudnia 2017 roku koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł 359 398,40 zł.

36. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH DO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

(w złotych polskich)	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Środki pieniężne w banku	2 664 983,56	28 063,78
- rachunki bieżące	2 664 983,56	28 063,78
- depozyty krótkoterminowe	-	-
Środki pieniężne w kasie	11 162,54	258,98
Inne środki pieniężne	-	-
Środki pieniężne, razem	2 676 146,10	28 322,76

37. PRZYCZYNY WYSTĘPOWANIA RÓŻNIC POMIĘDZY BILANSOWYMI ZMIANAMI NIEKTÓRYCH POZYCJI ORAZ ZMIANAMI WYNIKAJĄCYMI Z RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Należności (w złotych polskich)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Bilansowa zmiana stanu należności krótko i długoterminowych netto	-23 088 945,23	2 910 986,94
Zmiana prezentacji kaucji - przesunięcie do należności długoterminowych	-214 945,44	-
Zmiana stanu należności w rachunku przepływów pieniężnych	-23 303 890,67	2 910 986,94

Zobowiązania (w złotych polskich)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	4 528 739,68	-608 359,40
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	-395 288,66	-
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu leasingu	276 452,46	-
Splata leasingu finansowego	30 716,95	-
Kompensata należności i zobowiązań z tytułu pożyczek	1 934 445,60	-
Wycena obligacji - wykłegowanie RMK	-1 572 720,00	-
Inne	21 222,52	-
Zmiana stanu zobowiązań w rachunku przepływów pieniężnych	4 823 568,55	-608 359,40

Rozliczenia międzyokresowe (w złotych polskich)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych	-4 831 569,58	-1 330 528,17
Korekta o koszty podwyższenia kapitału - emisja akcji serii K	94 238,06	-
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych w rachunku przepływów pieniężnych	-4 737 331,52	-1 330 528,17

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

38. INFORMACJE O PRZECIĘTNYM ZATRUDNIENIU, Z PODZIAŁEM NA GRUPY ZAWODOWE

Grupa zatrudnionych	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
- Pracownicy umysłowi	36,91	29,40
- Pracownicy na stanowiskach robotniczych	35,45	22,30
- Pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	0,88	0,30
Zatrudnienie, razem *	73,24	52,00

*przeciętne zatrudnienie w rocznych jednostkach roboczych

39. INFORMACJE O WYNAGRODZENIU BIEGŁEGO REWIDENTA LUB FIRMY AUDYTORSKIEJ DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku i dnia 31 grudnia 2016 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	19 500,00	8 500,00
Inne usługi poświadczające	-	-
Usługi doradztwa podatkowego	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem, w tym:	19 500,00	8 500,00
- należne na dzień bilansowy	19 500,00	8 500,00
- wypłacone na dzień bilansowy	-	-

40. INFORMACJE O WYNAGRODZENIACH, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU, WYPŁACONYCH LUB NALEŻNYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH

Wynagrodzenia osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących Spółki wyniosły:

Wynagrodzenia (w złotych polskich)	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku
Zarząd Spółki	444 674,27	422 315,83
Świadczenia wypłacone po okresie zatrudnienia	-	-
Rada Nadzorcza	23 546,00	118 522,11
Wynagrodzenia, razem	468 220,27	540 837,94

41. INFORMACJE O POŻYCZKACH I ŚWIADCZENIACH O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH

Zarówno w roku obrotowym kończącym się dnia 31 grudnia 2017 roku jak i w roku poprzednim Spółka nie udzieliła osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących bądź administrujących żadnych pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

42. INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Spółka nie podejmowała wspólnych przedsięwzięć, które nie podlegają konsolidacji.

43. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ I TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Spółka nie należy do żadnej grupy kapitałowej.

Warunki transakcji zawieranych przez Spółkę ze stronami powiązаныmi w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku nie odbiegały od warunków rynkowych.

44. WYKAZ PODMIOTÓW, W KTÓRYCH SPÓŁKA POSIADA CO NAJMNIEJ 20% UDZIAŁÓW W KAPITAŁE LUB W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW W ORGANIE STANOWIĄCYM PODMIOTU

W roku 2017 i 2016 Spółka nie posiadała 20% udziałów w kapitale lub w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącego żadnego podmiotu gospodarczego.

45. ODSTĄPIENIE OD SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

46. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

W ciągu roku obrotowego Spółka nie połączyła się z żadnymi jednostkami.

47. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 31 grudnia 2017 roku. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności. Sprawozdanie finansowe Spółki nie zawiera wobec tego korekt związanych z brakiem możliwości kontynuowania działalności. Wszystkie informacje mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Spółki oraz jej wynik finansowy zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

48. INSTRUMENTY FINANSOWE

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Największym ryzykiem związanym z działalnością spółki jest zapewnienie płynności finansowej. Spółka prowadzi ograniczoną działalność sprzedażową i generowanie przychody mogą nie wystarczać do pokrycia bieżących kosztów.

Spółka dywersyfikuje źródła finansowania jak również poszukuje dodatkowego kapitału w postaci emisji obligacji, jak również planuje wykorzystać instrument leasingu zwrotnego.

Ryzyko kredytowe

Na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku Spółka posiadała zobowiązania wobec innych podmiotów z tytułu pożyczek i obligacji. Istnieje ryzyko, że w przypadku zbyt dużego udziału kapitałów obcych w strukturze finansowania, mogą zwiększyć się koszty finansowe, stanowiąc dodatkowe obciążenie dla wyniku finansowego oraz niekorzystny wpływ na płynność finansową. Spółka jest w trakcie pozyskiwania długoterminowego finansowania bankowego w celu spłaty pożyczek (obniżenie kosztów finansowych oraz wydłużenie okresu spłaty zobowiązań).

Ryzyko stopy procentowej

Znakomita większość (80%) zobowiązań z tytułu pożyczek i obligacji jest oprocentowana stałą stopą procentową. Spółka nie stosuje Instrumentów zabezpieczających przez ryzykiem zmiany stóp procentowych.

Ryzyko walutowe

Znaczna część należności z tytułu dostaw i usług jest denominowana w walucie EURO. Spółka nie stosuje instrumentów zabezpieczających przez ryzykiem zmiany kursów walutowych.

Wartość godziwa

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, które wykazane zostały w sprawozdaniu finansowym według wartości innej niż wartość godziwa, w podziale na poszczególne kategorie aktywów i zobowiązań.

	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2016 roku
Aktywa finansowe				
Środki pieniężne	2 676 146,10	28 322,76	2 676 146,10	28 322,76
Należności z tytułu dostaw i usług	21 448 338,45	942 127,41	21 448 338,45	942 127,41
RAZEM:	24 124 484,55	970 450,17	24 124 484,55	970 450,17
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 482 065,61	3 262 125,62	7 482 065,61	3 262 125,62
- Pożyczki oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	9 944 750,03	9 800 000,00	9 944 750,03	9 800 000,00
- Pożyczki i obligacje oprocentowane wg stałej stopy procentowej	38 757 336,12	17 454 821,38	38 757 336,12	17 454 821,38
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego i umów dzierżawy z opcją zakupu	276 452,46	-	276 452,46	-
RAZEM:	56 460 604,22	30 516 947,00	56 460 604,22	30 516 947,00

49. ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU BILANSOWYM

19 stycznia 2018 roku – dokonany został przydział obligacji imiennych serii G o łącznej wartości nominalnej i emisyjnej 3 065 000,00 PLN. Przydział nastąpił na rzecz 11 podmiotów – osób fizycznych. Obligacje podlegają wykupowi po 24 miesiącach od dnia emisji i są oprocentowane 8% w stosunku rocznym. Płatność odsetek następuje w kwartalnych okresach odsetkowych.

LS Tech-Homes SA
Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Dodatkowe informacje i objaśnienia

22 lutego 2018 roku – wpisanie w Krajowym Rejestrze Sądowym nowej wysokości kapitału zakładowego Spółki, która wynosi 17 430 643,00 PLN.

14 marca 2018 roku – zatwierdzenie przez KNF Prospektu Emisyjnego Spółki sporządzonego w związku z emisją z zachowaniem praw poboru w drodze oferty publicznej 33 894 437 akcji na okaziciela serii K.

26 marca 2018 roku – Zatwierdzenie przez KNF aneksu nr 1 do Prospektu Emisyjnego Spółki sporządzonego w związku z emisją z zachowaniem praw poboru w drodze oferty publicznej 33 894 437 akcji na okaziciela serii K.

11 kwietnia 2018 roku – wydanie postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku – Białej, mocą którego do Rejestru Przedsiębiorców KRS wpisano zmiany w Statucie Spółki dotyczące kapitału zakładowego.

11 kwietnia 2018 roku - Zatwierdzenie przez KNF aneksu nr 2 do Prospektu Emisyjnego Spółki sporządzonego w związku z emisją z zachowaniem praw poboru w drodze oferty publicznej 33 894 437 akcji na okaziciela serii K.

Bielsko – Biała, 27 kwietnia 2018 roku

Główny Księgowy



Bożena Gwiazda

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Członek Zarządu



Daniel Pihaj

Prezes Zarządu



Mirosław Pasieka

Wiceprezes Zarządu



Leszek Burowicz

Podpis Merownika Jednostki