

# **Ronson Development SE**

(dawniej Ronson Europe N.V.)

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe  
za rok obrotowy zakończony  
31 grudnia 2018

---

## **Zarząd Spółki**

Nir Netzer, *Prezes Zarządu*  
Rami Geris, *Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych*  
Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży i Marketingu*  
Alon Haver, *Członek Zarządu*

## **Rada Nadzorcza**

Amos Luzon, *Przewodniczący Rady Nadzorczej*  
Ofer Kadouri  
Alon Kadouri  
Przemysław Kowalczyk  
Piotr Palenik  
Shmuel Rofe

## **Siedziba Spółki**

Al. Komisji Edukacji Narodowej 57,  
02-979 Warszawa,  
Polska

## **Firma audytorska**

Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k.  
Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa  
Polska

**Spis treści****Strona****Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2018**

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2018	1
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31 grudnia 2018	2
Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2018	3
Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2018	4
Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	5

## Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018

## Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok zakończony dnia 31 grudnia		2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	7	291.775	224.353
Przychody ze sprzedaży usług	7	2.312	5.791
Przychody ze sprzedaży gruntów		-	1.600
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>294.087</b>	<b>231.744</b>
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	8	(248.397)	(192.445)
Koszty własne ze sprzedaży gruntów		-	(1.221)
<b>Koszty własne sprzedaży</b>		<b>(248.397)</b>	<b>(193.666)</b>
<b>Zysk brutto</b>		<b>45.690</b>	<b>38.078</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	9	(5.102)	(5.684)
Koszty ogólnego zarządu	10	(17.683)	(19.335)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	18	2.818	11.311
Pozostałe koszty	12	(3.934)	(4.427)
Pozostałe przychody	13	1.576	812
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>		<b>23.365</b>	<b>20.755</b>
Przychody finansowe	14	738	859
Koszty finansowe	14	(5.440)	(7.724)
<b>Wynik operacji finansowych, netto</b>		<b>(4.702)</b>	<b>(6.865)</b>
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>18.663</b>	<b>13.890</b>
Podatek dochodowy	15	(3.592)	(2.593)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności</b>		<b>15.071</b>	<b>11.297</b>
Inne całkowite dochody		-	-
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu i przed podziałem</b>		<b>15.071</b>	<b>11.297</b>
<b>Całkowity zysk/(strata) netto z działalności przypadający:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		13.498	9.464
Akcjonariuszom mniejszościowym	26	1.573	1.833
<b>Całkowity zysk netto/(strata) netto z działalności</b>		<b>15.071</b>	<b>11.297</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		13.498	9.464
Akcjonariuszom mniejszościowym	26	1.573	1.833
<b>Całkowite dochody po opodatkowaniu</b>		<b>15.071</b>	<b>11.297</b>
<b>Średnia ważona ilość akcji zwykłych (podstawowa i rozwodniona)</b>	27	<b>164.010.813</b>	<b>164.010.813</b>
<i>W złotych</i>			
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)</b>	27	<b>0,082</b>	<b>0,058</b>

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 75 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018****Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej**

Na dzień 31 grudnia		2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>			
	<i>Nota</i>		
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwale</b>			
Rzeczowe aktywa trwale	16	7.986	8.169
Nieruchomości inwestycyjne	17	8.743	8.743
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	18	3.439	5.162
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	5.531	4.025
Grunty przeznaczone pod zabudowę	20	46.227	-
<b>Aktywa trwale razem</b>		<b>71.926</b>	<b>26.099</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	20	596.927	512.098
Grunty przeznaczone na sprzedaż	20	6.305	-
Zaliczki na zakup gruntów	21	-	80.060
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22	14.693	11.704
Należności z tytułu podatku dochodowego		123	590
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	18	-	6.922
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	23	14.319	3.466
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	100.828	64.860
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>733.195</b>	<b>679.700</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>805.121</b>	<b>705.799</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>Kapitały</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Zyski zatrzymane		180.699	175.108
<b>Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	25	<b>343.480</b>	<b>337.889</b>
Kapitał przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	26	-	4.123
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>343.480</b>	<b>342.012</b>
<b>Zobowiązania</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Obligacje	28, 29	153.683	153.517
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	28, 30	30.061	9.155
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	7.348	11.448
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>191.092</b>	<b>174.120</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31	54.587	37.646
Obligacje	28, 29	51.864	43.791
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	28, 30	7.626	4.765
Zaliczki otrzymane	32	152.452	102.244
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		1.455	89
Rezerwy	33	2.565	1.132
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>270.549</b>	<b>189.667</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>461.641</b>	<b>363.787</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>805.121</b>	<b>705.799</b>

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 75 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018****Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym**

Za lata zakończone dnia 31 grudnia 2018 roku i dnia 31 grudnia 2017 roku:

W tysiącach złotych	Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Razem	Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2017</b>	<b>20.762</b>	<b>282.873</b>	<b>(140.854)</b>	<b>196.805</b>	<b>359.586</b>	<b>2.290</b>	<b>361.876</b>
<b>Calkowite dochody:</b>							
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2017	-	-	-	9.464	9.464	1.833	11.297
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
<b>Calkowite dochody za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.464</b>	<b>9.464</b>	<b>1.833</b>	<b>11.297</b>
Dywidenda (patrz Nota 25)	-	-	-	(31.161)	(31.161)	-	(31.161)
Umorzenie akcji własnych <sup>(1)</sup>	(8.259)	(132.595)	140.854	-	-	-	-
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2017</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>-</b>	<b>175.108</b>	<b>337.889</b>	<b>4.123</b>	<b>342.012</b>
<b>Calkowite dochody:</b>							
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2018	-	-	-	13.498	13.498	1.573	15.071
Nabycie udziałów mniejszościowych <sup>(2)</sup>	-	-	-	1.934	1.934	(5.696)	(3.762)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
<b>Calkowite dochody za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.432</b>	<b>15.432</b>	<b>(4.123)</b>	<b>11.309</b>
Dywidenda (patrz Nota 25)	-	-	-	(9.841)	(9.841)	-	(9.841)
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2018</b>	<b>12.503</b>	<b>150.278</b>	<b>-</b>	<b>180.699</b>	<b>343.480</b>	<b>-</b>	<b>343.480</b>

(1) Dnia 1 marca 2017 roku Spółka umorzyła 108.349.187 akcji posiadanych od 23 grudnia 2016 roku.

(2) Dnia 10 października 2018 roku Grupa nabyła 18% udziałów w prawach własności oraz prawach głosu w Ronson Espresso Sp. z o.o. (dalej „Espresso”) od udziałowców mniejszościowych Espresso za kwotę 3.762 tys. złotych. Po transakcji Grupa Ronson stała się jedynym udziałowcem Espresso. Wartość księgowa udziałów mniejszościowych na dzień nabycia wynosiła 5.696 tys. złotych. Zysk z tytułu transakcji wyniósł 1.934 tys. złotych i został zaprezentowany bezpośrednio w zyskach zatrzymanych.

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 75 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

## Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018

## Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok zakończony 31 grudnia

W tysiącach złotych	Nota	2018	2017
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk/(strata) netto za rok		15.071	11.297
<i>Korekty uzgadniające zysk roku do przepływów netto z działalności operacyjnej:</i>			
Amortyzacja	16	1.021	965
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	20	2.937	3.314
Koszty finansowe	14	5.440	7.724
Przychody finansowe	14	(738)	(859)
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	13	(24)	(5)
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia	18	(2.818)	(11.311)
Plan motywacyjny – opcje		-	(978)
(Podatek dochodowy)/korzyść podatkowa	15	3.592	2.593
<b>Podsuma</b>		<b>24.481</b>	<b>12.740</b>
Zmiana stanu należności od byłego akcjonariusza		-	9.900
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	40	87.599	65.671
Zmiana stanu zaliczek na grunty		(2.750)	(43.160)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	40	(859)	(1.357)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych	40	6.182	1.014
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	40	(5.290)	(3.236)
Zmiana stanu rezerw	33	(167)	-
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	40	(11.972)	1.637
<b>Podsuma</b>		<b>97.224</b>	<b>43.242</b>
Odsetki zapłacone		(12.191)	(13.050)
Odsetki otrzymane		6.392	659
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(9.240)	(3.440)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>82.185</b>	<b>27.411</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Przejęcie projektu Nova Królikarnia	6	(68.090)	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	16	(377)	(527)
Nabycie udziałów mniejszościowych	26	(3.762)	-
Pożyczki udzielone podmiotom niepowiązanym		-	449
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	18	1.312	16.136
Wpływy z wypłaconych dywidend od podmiotów powiązanych	18	4.497	-
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		38	221
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(66.382)</b>	<b>16.279</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	30	84.625	75.285
Splata kredytów bankowych	30	(61.805)	(64.071)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	29	49.346	69.118
Wykup obligacji	29	(42.160)	(95.500)
Dywidenda wypłacona akcjonariuszom jednostki dominującej	25	(9.841)	(31.161)
Splata pożyczek otrzymanych od podmiotów niepowiązanych		-	(1.557)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>20.165</b>	<b>(47.886)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto</b>		<b>35.968</b>	<b>(4.196)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu <sup>(1)</sup>		64.860	69.056
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	24	<b>100.828</b>	<b>64.860</b>

(1) W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 32.297 tys. złotych oraz 14.090 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Noty zaprezentowane na stronach 5 do 75 stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 1. Informacje ogólne i przedmiot działalności

- (a) Ronson Development SE (zwana dalej "Spółką"), dawniej Ronson Europe N.V., funkcjonuje jako spółka europejska, z siedzibą w Polsce. Siedziba spółki znajduje się w Warszawie przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57. Spółka (wraz z jej jednostkami zależnymi łącznie zwana dalej „Grupą”) prowadzi działalność związaną z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, głównie mieszkań dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski.

Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie. W dniu 6 kwietnia 2018, zmianie uległa nazwa Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 14 września 2018 roku, na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu akcjonariusze Spółki zatwierdzili decyzje o przeniesieniu siedziby z Holandii do Polski. W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby spółki do Polski.

Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 31 grudnia 2018 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group). Pozostałe 33,94% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny. Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku kapitalizacja rynkowa Grupy była niższa od wartości aktywów netto. Choć Spółka jest głęboko przekonana, że jest to sytuacja przejściowa spowodowana wieloma różnymi czynnikami, w tym niską płynnością akcji Spółki notowanych na GPW, Zarząd podjął odpowiednie kroki w celu przeglądu rachunków Spółki w celu ustalenia, czy wymagany jest dodatkowy odpis i nie znalazł ku temu żadnych podstaw. Zarząd zweryfikował, że przewidywany potencjał marży w odniesieniu do zapasów jest dodatni. W związku z tym nie zidentyfikowano żadnych przesłanek dla potencjalnej dodatkowej utraty wartości.

- (b) Poniżej oraz na następnej stronie zaprezentowano szczegółowe zestawienie spółek, których sprawozdania finansowe zostały ujęte w niniejszym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym wraz z rokiem ich założenia oraz procentowym udziałem w kapitale zakładowym i prawach głosu posiadanych bezpośrednio lub pośrednio przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2018 roku. Projekty realizowane przez spółki znajdują się na różnych etapach zaawansowania, począwszy od fazy poszukiwania gruntu pod zakup po projekty zakończone lub bliskie zakończenia.

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
<b>a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:</b>			
1. Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2. Ronson Development 2000 Sp. z o.o.	2000	100%	100%
3. Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
4. Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2002	100%	100%
5. Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2002	100%	100%
6. Ronson Development Properties Sp. z o.o.	2002	100%	100%
7. Apartments Projekt Sp. z o.o.	2003	100%	100%
8. Ronson Development Enterprise Sp. z o.o.	2004	100%	100%
9. Ronson Development Company Sp. z o.o.	2005	100%	100%
10. Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11. Ronson Development Buildings Sp. z o.o.	2005	100%	100%
12. Ronson Development Structure Sp. z o.o.	2005	100%	100%
13. Ronson Development Poznań Sp. z o.o.	2005	100%	100%
14. E.E.E. Development Sp. z o.o.	2005	100%	100%
15. Ronson Development Innovation Sp. z o.o.	2006	100%	100%
16. Ronson Development Wrocław Sp. z o.o.	2006	100%	100%
17. Ronson Development Capital Sp. z o.o.	2006	100%	100%
18. Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
19. Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
20. City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
21. Ronson Development Village Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
22. Ronson Development Conception Sp. z o.o.	2007	100%	100%

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 1. Informacje ogólne i przedmiot działalności (cd.)

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
<b>a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę (cd.):</b>			
23. Ronson Development Architecture Sp. z o.o.	2007	100%	100%
24. Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25. Continental Development Sp. z o.o.	2007	100%	100%
26. Ronson Development Universal Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
27. Ronson Development Retreat Sp. z o.o.	2007	100%	100%
28. Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
29. Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
30. Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
31. Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100%	100%
32. Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
33. Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
34. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
35. Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o. w likwidacji	2010	100%	100%
36. Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
37. Nova Królikarnia B.V. <sup>(3)</sup> (Siedziba Spółki została zarejestrowana w Holandii)	2016	100%	n.d.
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
38. AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
39. Ronson Development Partner 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Panoramika Sp. k.	2007	100%	100%
40. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
41. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Home Sp.k.	2007	100%	100%
42. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
43. Ronson Development Partner 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
44. Destiny Sp. z o.o.	2007	100%	100%
45. Ronson Development Millenium Sp. z o.o.	2007	100%	100%
46. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - EEE 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
47. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
48. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
49. Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
50. Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51. Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
52. Ronson Development Partner 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
53. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
54. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
55. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
56. Ronson Espresso Sp. z o.o. <sup>(5)</sup>	2006	100%	82%
57. Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
58. RD 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
59. Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
60. Enterprise 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
61. Wrocław 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
62. E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
63. Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
64. Gemini 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
65. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
66. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Impresio Sp.k.	2011	100%	100%
67. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Continental 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
68. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
69. Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
70. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Architecture 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
71. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
72. Ronson Development Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
73. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - City 3 Sp.k.	2012	100%	100%
74. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
75. Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k. (wcześniej Development Sp. z o.o. - City 5 Sp.k.)	2016	100%	100%
76. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 1 Sp.k. <sup>(4)</sup>	2017	50%	100%
77. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 2 Sp.k.	2017	100%	100%
78. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 3 Sp.k.	2017	100%	100%
79. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
80. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
81. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
82. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
83. Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
84. Ursus 2017 Sp. z o.o.	2017	100%	n.d.
85. Projekt City Sp. z o.o.	2017	100%	n.d.

**Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018****Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego****1. Informacje ogólne i przedmiot działalności (cd.)**

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
86. Bolzanus Limited <sup>(2)</sup>	2013	100%	n.d.
87. Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k. <sup>(3)</sup>	2007	100%	n.d.
88. Tras Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2015	100%	n.d.
89. Pod Skocznia Projekt Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2015	100%	n.d.
90. District 20 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2015	100%	n.d.
91. Arkadia Development Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2015	100%	n.d.
92. Królikarnia Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2015	100%	n.d.
93. Tras 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
94. Pod Skocznia Projekt 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
95. District 20 – 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
96. Arkadia Development 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
97. Królikarnia 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
98. Kroli Development Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
99. Park Development Properties Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
100. Jasminova 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
101. Town 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
102. EEE Development 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
103. Enterprise 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.
104. Wrocław 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2016	100%	n.d.

(1) Spółka jest upoważniona do kierowania polityką finansową i operacyjną podmiotu zależnego oraz pobierania pożytków z jego działalności, podczas gdy kancelaria Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.

(2) Spółka posiada siedzibę zarejestrowaną na Cyprze, nabycie nastąpiło jako część transakcji Ursus, dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 21.

(3) Nabycie jako część transakcji Nova Królikarnia, dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 6.

(4) W grudniu 2018 roku 50% udziałów zostało sprzedanych partnerowi joint venture. Jednostka jest spółką celową do nowego projektu joint venture. Do dnia 31 grudnia 2018 roku podmiot nie prowadził żadnej działalności gospodarczej.

(5) W październiku 2018 roku, Spółka nabyła 18% praw własności oraz praw głosu w Ronson Espresso Sp. z o.o.. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 26.

**2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny****(a) Podstawa sporządzenia i oświadczenie zgodności**

Niniejsze Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Biorąc pod uwagę prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości MSSF nie różnią się one od MSSF UE, które miały zastosowanie w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku. Grupa jest świadoma faktu, że nowe standardy i interpretacje zostały opublikowane, ale jak dotąd nie zaczęły obowiązywać. Informacje dotyczące standardów i interpretacji zostały zaprezentowane w Nocie 4.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Ronson Development SE dnia 13 marca 2019 roku. Niniejsze Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, co oznacza, że będzie ona kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości i będzie zdolna realizować aktywa i regulować zobowiązania w normalnym toku działalności. Spółka przygotowała Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku w polskiej i angielskiej wersji językowej, przy czym polska wersja wiążąca.

**(b) Zasady wyceny**

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej. Metody ustalenia wartości godziwej dla celów ujawnień w Informacjach objaśniających zostały opisane w Nocie 3(r), Nocie 17 oraz Nocie 34.

**(c) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna**

Dane finansowe spółek Grupy ujmowane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym spółki prowadzą działalność (waluta funkcjonalna), czyli w złotych polskich („PLN”). Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy prezentowane jest w polskich złotych, jest to również waluta funkcjonalna jednostki dominującej. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zaprezentowane w tysiącach złotych polskich (z wyjątkiem sytuacji, gdy wskazano inaczej).

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)

#### (d) Zastosowanie szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu zastosowania osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, ujawnień.

dotyczących aktywów i zobowiązań warunkowych na dzień bilansowy oraz prezentowanych przychodów i kosztów za okres objęty sprawozdaniem finansowym. Faktyczne wartości mogą różnić się od wartości szacowanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiany szacunków ujmowane są w okresie, w którym ich dokonano. W szczególności informacje dotyczące istotnych szacunków, obszarów niepewności oraz osądu dokonywanego przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących Notach:

- Nota 17 – nieruchomości inwestycyjne
- Nota 19 – rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego
- Nota 20 – zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę
- Nota 33 – rezerwy
- Nota 36 – zobowiązania i należności warunkowe

Grupa realizuje projekty związane z budową i sprzedażą lokali mieszkalnych w ramach specjalnie utworzonych do tego celu spółkach zależnych. Spółka uwzględnia w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym działania oraz transakcje związane z tymi projektami w oparciu o treść ekonomiczną, a nie formę prawną. Takie transakcje są rozpoznawane zgodnie z MSR 2 i MSSF 15, w związku z czym składniki zapasów są sprzedawane, a przychody ze sprzedaży są rozpoznane po spełnieniu określonych kryteriów.

#### ***Szacowanie możliwej do uzyskania wartości netto zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę***

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę wyceniane są po niższej spośród dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania (ang. Net Realizable Value). Wartość netto możliwa do uzyskania dla zakończonych nieruchomości wchodzących w skład zapasów jest szacowana przez Grupę w odniesieniu do warunków rynkowych i cen obowiązujących na dzień bilansowy, przy pomocy doradztwa zewnętrznego i w świetle bieżących transakcji rynkowych. Wartość netto możliwa do uzyskania w odniesieniu do nieruchomości w budowie i gruntów przeznaczonych pod zabudowę wchodzących w skład zapasów jest szacowana w odniesieniu do cen rynkowych podobnych, ukończonych nieruchomości, pomniejszonych o przewidywane koszty, których poniesienie jest niezbędne do ukończenia budowy, zdyskontowane na moment wyceny.

#### ***Wycena nieruchomości inwestycyjnej***

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego w oparciu o metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Ustalenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wymaga wykorzystania szacunków takich jak przyszłe przepływy pieniężne z aktywów (m. in. poziom wynajętej powierzchni, profil najemców, przyszłe strumienie dochodów, wartość zabudowy i wyposażenia, kwestie środowiskowe oraz ogólne naprawy i stan nieruchomości) oraz stopa dyskontowa odpowiednia dla tego rodzaju aktywów.

#### ***Rozpoznanie aktywa z tytułu podatku odroczonego***

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są rozpoznawane dla niewykorzystanych strat podatkowych oraz różnic przejściowych podlegających odliczeniu w zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że Spółka wypracuje dochód do opodatkowania, wobec którego możliwe będzie wykorzystanie tej straty i przejściowych różnic. Na podstawie oceny zarządzających określa się kwotę aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, która może zostać rozpoznana. Oceny takiej dokonuje się na podstawie prawdopodobnego czasu wystąpienia oraz poziomu przyszłych zysków podlegających opodatkowaniu, a także na podstawie przyszłych strategii planowania podatkowego.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)

#### (d) Zastosowanie szacunków (cd.)

##### *Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi*

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Grupa ujmuje i wycenia aktywa lub zobowiązania z tytułu bieżącego i odroczonego podatku dochodowego przy zastosowaniu wymogów MSR 12 Podatek dochodowy w oparciu o zysk (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe, uwzględniając ocenę niepewności związanych z rozliczeniami podatkowymi. Gdy istnieje niepewność co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

Więcej szczegółów dotyczących podatków zostało ujawnionych w Nocie 15 oraz Nocie 19.

#### (e) Zasady konsolidacji

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Grupy i jej spółek zależnych na dzień 31 grudnia 2018 roku. Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, w przypadku, gdy z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych i możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką.

## **Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

### **2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)**

#### **(e) Zasady konsolidacji (cd.)**

W szczególności Grupa kontroluje inwestycje wtedy i tylko wtedy, gdy jednocześnie:

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji;
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników;
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość jej wyników finansowych.

Grupa dokonuje ponownej oceny, czy sprawuje kontrolę nad jednostką, jeżeli fakty i okoliczności wskazują, iż nastąpiła zmiana jednego lub więcej elementów z trzech elementów kontroli. Konsolidacja spółki zależnej zaczyna się od dnia, w którym Grupa uzyskuje kontrolę nad jednostką i ustaje w momencie, gdy Grupa traci nad nią kontrolę. Aktywa, zobowiązania, przychody i koszty jednostki zależnej przejętej lub sprzedanej w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od daty przejścia przez Grupę kontroli nad jednostką do dnia utraty kontroli nad nią.

Zyski lub straty oraz każdy składnik całkowitych dochodów (ang. Other Comprehensive Income, OCI) jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej Grupy oraz udziałom niekontrolującym nawet, jeśli w konsekwencji udziały niekontrolujące osiągają wartość ujemną. Gdy jest to konieczne, dokonuje się korekty sprawozdań finansowych spółek zależnych w celu wprowadzenia zasad rachunkowości zgodnych z zasadami Grupy. Wyłącza się w całości aktywa i zobowiązania, kapitał własny, przychody, koszty i przepływy pieniężne Grupy odnoszące się do transakcji między jednostkami Grupy. Zmiany udziału w kapitale jednostki zależnej, które nie skutkują utratą przez jednostkę dominującą kontroli nad jednostką zależną, stanowią transakcje kapitałowe.

Jeśli Grupa utraci kontrolę nad jednostką zależną, to wyłącza aktywa (w tym wartość firmy) i zobowiązania byłej jednostki zależnej, udziały niekontrolujące oraz inne składniki kapitału własnego. Natomiast wszelkie zyski lub straty ujmowane są w rachunku zysków i strat, a inwestycje utrzymane są ujmowane w ich wartości godziwej.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej. Spółki Grupy prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku ("ustawa o rachunkowości") z późniejszymi zmianami i innymi regulacjami wydanymi na podstawie tej ustawy ("Krajowe Standardy Rachunkowości"). Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty niezawarte w księgach rachunkowych jednostek Grupy, które zostały wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF zatwierdzonych przez Unię Europejską.

Do dnia 31 października 2018 roku Spółka Ronson Development SE prowadziła księgi rachunkowe zgodnie z zasadami rachunkowości wymaganymi przez prawo holenderskie. Dnia 31 października 2018 roku Spółka przeniosła swoją siedzibę z Holandii do Polski. Dnia 20 grudnia 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o sporządzeniu sprawozdania finansowego Ronson Development SE zgodnie z MSSF i Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, począwszy od sprawozdania finansowego za 2018 rok.

W przypadku, gdy nieruchomości jest nabyta poprzez przejęcie spółki, Zarząd bierze pod uwagę rodzaj aktywów i działalność przejętej jednostki w celu ustalenia, czy transakcja ta oznacza nabycie przedsiębiorstwa. Jeśli nie jest ona uznawana za nabycie przedsiębiorstwa, nie traktuje się jej jako połączenie jednostek gospodarczych. W takim przypadku koszt nabycia spółki jest dzielony pomiędzy jej zidentyfikowane aktywa i zobowiązania na podstawie ich wartości godziwej na dzień przejścia. Nie rozpoznaje się też wartości firmy oraz dodatkowych aktywów bądź rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W przeciwnym przypadku transakcję traktuje się jako połączenie jednostek gospodarczych.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)

#### (f) Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku za wyjątkiem MSSF 15 i MSSF 9, który spółka wprowadziła po raz pierwszy oraz za wyjątkiem zmian przedstawionych poniżej.

- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe łącznie z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano 12 września 2016 roku) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Wyjaśnienia do MSSF 15 Przychody z umów z klientami (opublikowano dnia 12 kwietnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 2 Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji (opublikowano dnia 20 września 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy będące częścią Zmian wynikających z przeglądu MSSF 2014-2016 (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,
- Zmiany do MSR 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później.

Powyższe zmiany zostały wprowadzone w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w momencie wejścia w życie powyższych przepisów, poza MSSF 15 i MSSF 9 (opisane poniżej) i nie miały znaczącego wpływu na ujawnione dane finansowe, bądź przepisy nie miały zastosowania do transakcji Grupy, bądź Grupa zdecydowała się nie wprowadzać nowego podejścia lub modelu. Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, które zostały opublikowane, lecz dotychczas nie weszły w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

#### **Wdrożenie MSSF 15**

Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 15 Przychody z umów z klientami („MSSF 15”), który został wydany w maju 2014 roku, a następnie zmieniony w kwietniu 2016 roku ustanawia tzw. *model pięciu kroków* rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami. Zgodnie z MSSF 15 przychody ujmują się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Grupa miała prawo wyboru pełnego bądź zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego dla sprawozdań rocznych dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Grupa przyjęła nowy standard, stosując zmodyfikowane podejście retrospektywne.

#### **a) Sprzedaż towarów**

Grupa jest aktywnym deweloperem, prowadzącym działalność w Polsce sprzedającym głównie mieszkania znajdujące się w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych powstałych ramach projektów nieruchomościowych skierowanych do klientów indywidualnych (lokal mieszkalny). W latach poprzednich przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych były rozpoznawane zgodnie z MSR 18 w momencie przekazania nabywcy istotnych ryzyk i korzyści związanych z posiadaniem lokalu mieszkalnego (tj. po podpisaniu protokołu odbioru technicznego, otrzymaniu 100% płatności i przekazaniu klucza do lokalu mieszkalnego), po otrzymaniu przez Grupę ważnego pozwolenia na użytkowanie budynku.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)

#### (f) Zmiany stosowanych zasad rachunkowości (cd.)

##### Wdrożenie MSSF 15 (cd.)

###### a) Sprzedaż towarów (cd.)

Zgodnie z MSSF 15, jednostka powinna rozpoznawać przychód w momencie wykonania przez nią świadczenia poprzez dostarczenie przyrzeczonego dobra do klienta. Lokal mieszkalny zostaje przekazany klientowi w momencie przejęcia przez niego kontroli nad lokalem (tj. po podpisaniu protokołu odbioru technicznego, otrzymaniu 100% ceny i przekazaniu kluczy do lokalu). Grupa zazwyczaj zawiera umowy zawierające tylko jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia – sprzedaż mieszkania, wobec czego Grupa ocenia, że wpływ przyjęcia MSSF 15 na ujmowanie przychodów oraz kosztu własnego sprzedaży Grupy z tytułu takich umów nie będzie istotny. Przychód będzie rozpoznawany w określonym momencie, tj. w momencie przekazania lokalu mieszkalnego klientowi, a zatem moment rozpoznania przychodu nie różni się między MSR 18 a MSSF 15.

###### (i) Wynagrodzenie zmienne

Niektóre umowy z klientami mogą zawierać kwoty zmienne wynagrodzenia w związku ze zwrotami lokali, dodatkami, czy premiami za wyniki. Zgodnie z MSSF 15, jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, jednostka oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonego lokalu mieszkalnego na rzecz klienta i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. W przypadku Grupy czynniki zmienne nie są określone w umowie z klientami, w związku z czym w opinii Grupy nie ma to wpływu na jej działalność i rozpoznanie przychodów.

###### (ii) Gwarancje

Grupa ma prawo do wyegzekwowania zobowiązań gwarancyjnych od generalnych wykonawców. Grupa nie udziela żadnych przedłużonych gwarancji w umowach z klientami, które mogłyby być rozpoznane jako dodatkowe zobowiązanie do wykonania usługi.

###### b) Zaliczki otrzymane od klientów

Zwyczajowo Grupa otrzymuje zaliczki od swoich klientów. Stosując praktyczne rozwiązania MSSF 15, Grupa nie koryguje przyrzeczonej kwoty wynagrodzenia o zmianę wartości pieniądza w czasie ze względu na fakt, że okres między wpłatą zaliczki za lokal mieszkalny a datą przekazania lokalu mieszkalnego dla klienta wynosi jeden rok lub krócej. W ocenie Grupy, umowy zawierane przez Grupę nie zawierają istotnego elementu finansowania.

###### c) Dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy

Zgodnie z MSSF 15, dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy powinny zostać ujęte jako aktywa przy spełnieniu określonych kryteriów. Tak powstałe składniki aktywów związane z kosztami zawartej umowy powinny być systematycznie amortyzowane, mając na uwadze okres przekazania klientowi dóbr i usług, z którymi jest związany. W odniesieniu do działalności Grupy, takie koszty zawierają premie dla sprzedawców oraz inne prowizje od sprzedaży, które stanowią dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy. Stosując MSSF 15, Grupa zdecydowała się kapitalizować takie koszty (w ramach rozliczeń międzyokresowych) oraz ujmować je w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt własny sprzedaży w momencie rozpoznania przychodów związanych ze sprzedażą lokali. Ponadto, zgodnie ze zmodyfikowanym podejściem retrospektywnym, Grupa oszacowała wpływ zmiany na bilans otwarcia i uznała, że kwota będzie nieistotna. W konsekwencji bilans otwarcia zysków zatrzymanych nie został skorygowany.

Więcej ujawnień wymaganych przez MSSF 15 zaprezentowano w Nocie 41 (MSSF 15) i w Nocie 32 (Zaliczki otrzymane).

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (cd.)

#### (f) Zmiany stosowanych zasad rachunkowości (cd.)

##### Wdrożenie MSSF 9

W lipcu 2014 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 9 *Instrumenty finansowe* („MSSF 9”). MSSF 9 obejmuje trzy aspekty związane z instrumentami finansowymi: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń. MSSF 9 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku i później, z możliwością wcześniejszego zastosowania.

Grupa zastosowała MSSF 9 od 1 stycznia 2018 roku bez przekształcania danych porównawczych.

Grupa przeprowadziła szczegółową ocenę wpływu wprowadzenia MSSF 9 na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych. Grupa nie stwierdziła istotnego wpływu wprowadzenia MSSF 9 na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz kapitał własny.

##### a) Klasyfikacja i wycena

Grupa nie stwierdziła istotnego wpływu na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz kapitału własne w związku z MSSF 9 w obszarze klasyfikacji i wyceny. Grupa, tak jak dotychczas, wycenia wszystkie aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu. Grupa nie identyfikowała żadnych aktywów lub zobowiązań finansowych do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Grupa działa zgodnie z modelem finansowym, którego celem jest otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy. Grupa nie rozlicza żadnych aktywów finansowych poprzez sprzedaż lub faktoring. Zobowiązania finansowe Grupy obejmują przede wszystkim zobowiązania handlowe i pozostałe, kredyty i pożyczki oraz obligacje, które wyceniane są według zamortyzowanego kosztu.

##### b) Utrata wartości

Zgodnie z MSSF 9, Grupa zobowiązana jest ujmować rezerwę na oczekiwane straty kredytowe z tytułu wszystkich dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i należności handlowych w okresie 12 miesięcy lub w całym okresie obowiązywania umowy. Grupa będzie stosować metodę uproszczoną i ujmować odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych z tytułu wszystkich należności handlowych przez cały okres trwania umowy. Ze względu na charakter pożyczek i należności, wysokość odpisu aktualizującego nie zmieniła się znacząco po zastosowaniu MSSF 9.

##### c) Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa nie stosuje żadnych instrumentów zabezpieczających, dlatego zastosowanie MSSF 9 nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

Kategoria według MSR 39	Kategoria według MSSF 9	Pozycja Sprawozdania z Sytuacji Finansowej	Sposób wyceny
Pożyczki i należności	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Metoda zamortyzowanego kosztu
		Pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia	Metoda zamortyzowanego kosztu
		Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Metoda zamortyzowanego kosztu
Pozostałe zobowiązania finansowe	Kredyty i pożyczki	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Metoda zamortyzowanego kosztu
		Obligacje	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	Pożyczki od jednostek niepowiązanych	Metoda zamortyzowanego kosztu
		Zabezpieczone kredyty bankowe	Metoda zamortyzowanego kosztu
		Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	Metoda zamortyzowanego kosztu

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 3. Istotne zasady rachunkowości

Przedstawione poniżej zasady rachunkowości zostały zastosowane w sposób ciągły dla wszystkich okresów przedstawionych w niniejszym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

#### (a) Waluty obce

Transakcje wyrażone w walutach obcych przeliczane są na waluty funkcjonalne spółek Grupy w dniu dokonania transakcji przy zastosowaniu następujących kursów:

- kursu kupna lub sprzedaży walut stosowanego przez bank, z którego usług korzysta Grupa – zarówno dla transakcji sprzedaży i kupna w walutach obcych, jak i w transakcjach płatności należności oraz zobowiązań;
- średniego kursu Narodowego Banku Polskiego dla danej waluty obowiązującego na dzień zawarcia transakcji, chyba, że dokumenty celne lub inne obowiązujące dokumenty wskazują inny kurs – dla pozostałych transakcji.

Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie z dnia wystąpienia transakcji.

#### (b) Przychody z umów z klientami

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie spełnienia zobowiązania do wyświadczenia usługi (tj. po podpisaniu przez kupującego protokołu odbioru technicznego i przekazaniu mu kluczy do lokalu mieszkalnego, w momencie zapłaty pełnej ceny z kontraktu), pod warunkiem, że Grupa uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie budynku.

Zaliczki otrzymane w związku z przedsprzedażą lokali mieszkalnych wykazywane są jako Zaliczki otrzymane w Sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jeśli nie spełniają warunków ujęcia ich jako przychody okresu. W momencie, gdy warunki te zostają spełnione, niniejsze przedpłaty ujmowane są jako przychody.

#### (c) Instrumenty finansowe

Instrument finansowy to kontrakt, który powoduje powstanie aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego albo instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

##### Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia jest ustalana w oparciu o przepływy pieniężne wynikające z umowy oraz modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania nimi. Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług (niezawierających istotnego elementu finansowania lub dla których Grupa zastosowała praktyczne rozwiązanie), Grupa w momencie początkowego ujęcia wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne. Należności z tytułu dostaw i usług niezawierające istotnego elementu finansowania lub dla których Grupa zastosowała praktyczne rozwiązanie wyceniane są według ceny transakcyjnej zgodnie z MSSF 15.

W celu odpowiedniej klasyfikacji i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, Grupa dokonuje analizy na podstawie charakterystyki wynikającej z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI”). Taka ocena jest określana jako test klasyfikacyjny SPPI i przeprowadzana jest na poziomie instrumentu.

Po początkowym ujęciu, klasyfikacja i wycena aktywów finansowych została określona według czterech kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania,

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

#### (c) Instrumenty finansowe (cd.)

##### Aktywa finansowe (cd.)

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Uznano, że pierwsza kategoria jest dla Grupy najbardziej odpowiednia. Po początkowym ujęciu, aktywa te są wyceniane przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dokonywana jest także analiza pod kątem odpisu z tytułu utraty wartości. Zyski i straty są ujmowane w zysku lub stracie okresu, w którym nastąpiło usunięcie, zmiana lub utrata wartości aktywa.

Grupa dokonuje odpisów z tytułu utraty wartości w związku z oceną oczekiwanych strat kredytowych (ang. *expected credit losses*, „ECL”) związanych z wszystkimi aktywami finansowymi niewycenionymi w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Oczekiwane straty kredytowe liczone są jako różnica pomiędzy przepływami pieniężnymi jakie Grupa powinna otrzymać zgodnie z umową, a przepływami jakie spodziewa się otrzymać zdyskontowanych z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej.

Ocena oczekiwanych strat kredytowych jest rozpoznawana dwustopniowo. W przypadku ekspozycji narażonych na ryzyko kredytowe, dla których od początkowego ujęcia nie nastąpił znaczący wzrost ryzyka, ocena oczekiwanych strat kredytowych przeprowadzana jest dla strat kredytowych możliwych do poniesienia w okresie kolejnych 12 miesięcy (12-miesięczne oczekiwane straty kredytowe). W przypadku ekspozycji narażonych na ryzyko kredytowe, dla których od początkowego ujęcia wystąpił znaczący wzrost ryzyka, wymagana jest kalkulacja strat w całym okresie życia instrumentu niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane w okresie życia instrumentu finansowego).

Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów wynikających z umów, Grupa stosuje uproszczoną kalkulację oczekiwanych strat kredytowych. W konsekwencji Grupa nie dokumentuje bieżących zmian w poziomie ryzyka kredytowego, natomiast wycenia odpis z tytułu strat kredytowych na podstawie oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia na każdy dzień bilansowy. Grupa stosuje macierz rezerw opartą o dane historyczne, skorygowane o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

##### Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe wyceniane są w zależności od przypadku jako: zobowiązania w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat, kredyty i pożyczki, zobowiązania handlowe lub instrumenty pochodne uznane za efektywne instrumenty zabezpieczające.

Wszystkie zobowiązania finansowe w momencie pierwotnego ujęcia wyceniane są w wartości godziwej, natomiast w przypadku kredytów i pożyczek po pomniejszeniu o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przyporządkować.

Kategoria kredytów i pożyczek jest najbardziej istotna dla Grupy. Po pierwotnym ujęciu, oprocentowane kredyty i pożyczki są następnie wyceniane w zamortyzowanym koszcie według metody efektywnej stopy procentowej.

Zyski lub straty są wykazywane w rachunku zysków i strat w momencie, kiedy nastąpiło wygaśnięcie zobowiązania oraz w procesie amortyzacji przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej dokonywana jest amortyzacja wszelkich prowizji, kosztów transakcyjnych oraz premii lub dyskonta, uwzględnionych w kalkulacji efektywnej stopy procentowej. Amortyzacja obliczona na podstawie efektywnej stopy procentowej prezentowana jest w rachunku zysków i strat.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

#### (c) Instrumenty finansowe (cd.)

Instrumenty finansowe klasyfikowane są do jednej z następujących kategorii:

Kategoria	Pozycja Sprawozdania z Sytuacji Finansowej	Sposób wyceny
Aktywa finansowe według zamortyzowanego kosztu	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Należności handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe czynne	Metoda zamortyzowanego kosztu
Kredyty i pożyczki	Obligacje	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Pożyczki od podmiotów niepowiązanych	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	Metoda zamortyzowanego kosztu
Zobowiązania handlowe i pozostałe	Zobowiązania handlowe i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe bierne	Metoda zamortyzowanego kosztu

#### (d) Rzeczowe aktywa trwale

##### (i) Ujęcie i wycena

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje koszty bezpośrednio związane z zakupem. Koszt wytworzenia składnika środków trwałych obejmuje koszt materiałów oraz robocizny bezpośrednio, pozostałe koszty związane z doprowadzeniem składnika aktywów do oczekiwanej funkcjonalności, jak również koszty demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego terenu, na którym znajdują się środki trwałe.

W przypadku, gdy muszą zostać wymienione istotne elementy nieruchomości, maszyn i urządzeń, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów o odpowiednio różnym okresie użytkowania i amortyzacji. Podobnie, w przypadku znaczących ulepszeń środków trwałych, ich koszty są aktywowane jako składnik rzeczowych aktywów trwałych w momencie ich poniesienia pod warunkiem, że wpływają one na zwiększenie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z danym składnikiem środków trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

##### (ii) Amortyzacja

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich odrębne części, amortyzowane są metodą liniową przez okres przewidywanego okresu użytkowania.

Przewidywany okres użytkowania poszczególnych istotnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi od 2 do 40 lat. Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu amortyzowane są przez krótszy z okresów: umowy leasingu lub użytkowania środka trwałego. Grunty nie są amortyzowane.

W przypadku, gdy odrębne i istotne części określonego składnika rzeczowych aktywów trwałych mają różny przewidywany okres użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki (istotne komponenty) aktywów. Poprawność stosowanych metod amortyzacji, okresów użytkowania oraz wartości rezydualnych środków trwałych jest corocznie weryfikowana na dzień bilansowy i w razie potrzeby korygowana od początku roku obrotowego.

#### (e) Leasing

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych, klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

#### (f) Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej, która uwzględnia warunki rynkowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania. W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej do aktywów wykorzystywanych przez właściciela, domniemany koszt takiego składnika aktywów, który zostanie przyjęty dla celów jego ujęcia w innej kategorii jest równy wartości godziwej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany jej sposobu użytkowania. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez Grupę staje się nieruchomością inwestycyjną, Grupa stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwale aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

#### (g) Grunty przeznaczone pod zabudowę i zapasy

##### (i) Grunty przeznaczone pod zabudowę

Grupa dokonuje klasyfikacji gruntów przeznaczonych pod zabudowę jako długo- lub krótkoterminowe. Powyższy podział oparty jest na podstawie cyklu operacyjnego. Grupa szacuje, że cykl operacyjny trwa około 5 lat. Cykl operacyjny dzieli się na dwa etapy: (i) etap przygotowawczy przed rozpoczęciem budowy trwający około 3 lat (obejmuje uzyskanie niezbędnych pozwoleń, decyzji środowiskowych, pozwoleń na budowę, sporządzenia projektu itp.) oraz (ii) etap budowy trwający około 2 lat.

Grunty zakwalifikowane jako długoterminowe (jeżeli rozpoczęcie budowy nie jest planowane w okresie 3 lat od dnia bilansowego) są wykazywane w aktywach trwałych skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako „grunty przeznaczone pod zabudowę”, natomiast część krótkoterminowa posiadanego zasobu gruntów prezentowana jest jako aktywa obrotowe w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ramach zapasów. Grunty przeznaczone pod zabudowę wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania.

##### (ii) Zapasy

Na zapasy składają się projekty deweloperskie związane z realizacją wielorodzinnych budynków mieszkalnych dla klientów indywidualnych. Zapasy wycenia się po cenie nabycia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje koszty poniesione w związku z budową projektu.

Koszty związane z budową projektów ujmowane jako zapas lokali:

- koszty poniesione na realizację projektu lub etapy projektu, który nie jest w stanie zdatnym do sprzedaży (produkcja w toku),
- koszty poniesione w odniesieniu do niesprzedanych lokali, a związanych z projektem lub fazą projektu gotową do sprzedaży (wyroby gotowe).

Koszty budowy projektu obejmują:

- a) grunty lub prawo wieczystego użytkowania,
- b) koszty budowy dla generalnego wykonawcy inwestycji mieszkaniowej,
- c) koszty planowania i projektowania,
- d) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatek od nieruchomości poniesione w okresie realizacji projektu,
- e) koszty finansowania w zakresie bezpośrednio związanym z realizacją projektu (zob. istotne zasady rachunkowości (l)),

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

#### (g) Grunty przeznaczone pod zabudowę i zapasy (cd.)

##### (ii) Zapasy (cd.)

- f) opłaty na rzecz specjalistów związane z realizacją projektu,
- g) koszty ogólne budowy oraz inne koszty bezpośrednie.

W momencie sprzedaży zapasy ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt własny sprzedaży.

#### (h) Kapitały

##### (i) Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy obejmuje wpływy z tytułu emisji nowych akcji zwykłych według ich wartości nominalnej opłacone gotówką.

##### (ii) Kapitał zapasowy z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej

Kapitał zapasowy pochodzi z nadwyżki wpływów z emisji akcji ponad ich wartość nominalną. Koszty emisji akcji zmniejszają wartość kapitału zapasowego.

##### (iii) Akcje własne

Akcje własne, które zostały nabyte przez jednostkę, ujmowane są w cenie nabycia i odejmowane od kapitału własnego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub umorzenie akcji własnych przez Grupę nie powoduje ujęcia w wyniku finansowym Grupy żadnych zysków lub strat.

#### (i) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych Grupy poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek dokonuje się szacunku wartości odzyskiwalnej aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną.

Wartość odzyskiwalna aktywów definiowana jest jako wyższa spośród wartości użytkowej lub ich wartości godziwej pomniejszonej o koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są do wartości bieżącej przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów.

Odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do ustalenia wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

#### (j) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży możliwy do oszacowania i wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek (prawny lub zwyczajowy) i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. Rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie i ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

#### (k) Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego związane z wytworzeniem składnika zapasów, których przygotowanie do użytkowania bądź sprzedaży wymaga znacznego okresu czasu, są kapitalizowane jako część kosztu wytworzenia tych aktywów. Skapitalizowane odsetki są kalkulowane przy użyciu średnio ważonego kosztu finansowania zewnętrznego po skorygowaniu o koszty finansowania zewnętrznego związanego z konkretnymi projektami. W przypadku, gdy pożyczki związane są z konkretnymi projektami inwestycyjnymi, wartość skapitalizowanych odsetek jest równa różnicy między wartością brutto odsetek naliczonych od tych pożyczek a przychodem powstałym z tymczasowego inwestowania pozyskanych środków. Odsetki są kapitalizowane od momentu rozpoczęcia prac inwestycyjnych do ich zakończenia. Kapitalizacja kosztów finansowania zostaje zawieszona, jeżeli występują długotrwałe okresy wstrzymania inwestycji.

#### (l) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych. Podatek bieżący jest obliczany zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w jurysdykcji właściwej dla siedziby poszczególnych spółek.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody bilansowej dla wszystkich różnic przejściowych pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów podatkowych a ich wartością bilansową oraz strat podatkowych, z wyjątkiem początkowego ujęcia aktywów lub pasywów z transakcji, która nie stanowi transakcji połączenia jednostek gospodarczych i w momencie jej zawierania nie ma wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania.

Podatek odroczony jest wyceniany z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy różnice przejściowe zostaną odwrócone, przyjmując za podstawę stawki i przepisy podatkowe obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego podlegają przeglądowi na każdy dzień bilansowy i obniżane są w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych.

#### (m) Zysk na akcję

Grupa wykazuje zysk podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję (EPS). Kalkulacja podstawowego zysku na akcję opiera się na kalkulacji średniej ważonej ilości akcji zwykłych w roku obrotowym. Rozwodniony zysk na akcję obliczany jest poprzez skorygowanie zysku przypadającego na posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej ilości akcji zwykłych o wpływ potencjalnych akcji zwykłych, obejmujących udzielone opcje na akcje oraz prawa do akcji przyznane pracownikom.

#### (n) Udzielone opcje na akcje

##### Transakcje rozliczane w instrumentach kapitałowych

Wartość godziwa opcji na akcje przyznawanych kierownictwu i innym pracownikom w dniu ich przyznania jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt wynagrodzeń pracowniczych w korespondencji ze zwiększeniem kapitałów w pozycji Zyski zatrzymane przez okres, w którym pracownik będzie posiadał bezwarunkowe prawo do opcji. Kwota ujętego kosztu jest korygowana dla odzwierciedlenia aktualnej liczby opcji, które przysługują.

##### Transakcje rozliczane w gotówce

Koszty transakcji rozliczanych w gotówce są początkowo wyceniane w wartości godziwej na dzień przyznania. Wartość godziwa jest odpisywana w koszty w trakcie okresu do dnia nabycia uprawnień z rozpoznaniem odpowiedniego zobowiązania. Zobowiązanie jest przeszacowywane do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy włącznie z dniem rozliczenia, przy czym zmiany wartości godziwej są ujmowane w kosztach świadczeń pracowniczych.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

#### (o) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ujmowane w bilansie obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie oraz depozyty krótkoterminowe o terminie zapadalności do trzech miesięcy, z wyjątkiem depozytów zabezpieczających.

Na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych na środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, jak opisano powyżej, pomniejszone o kredyty w rachunkach bieżących.

#### (p) Inwestycje w wspólnych przedsięwzięciach

Wspólne przedsięwzięcie jest to rodzaj wspólnego ustalenia umownego, w których strony mające wspólną kontrolę, posiadają prawa do aktywów netto wspólnego przedsięwzięcia. Wspólna kontrola jest to określony w umowie podział kontroli nad przedsięwzięciem, który istnieje tylko wtedy, gdy decyzje wymagają jednomyślnej zgody stron sprawujących współkontrolę.

Zgodnie z metodą praw własności inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu jest początkowo ujmowana według ceny nabycia. Wartość bieżąca inwestycji jest dostosowywana tak, aby odzwierciedlić zmiany w części aktywów netto przypadającej Grupie a następujące po dniu utworzenia wspólnego przedsięwzięcia. W dniu dokonania inwestycji w jednostkę stowarzyszoną lub we wspólne przedsięwzięcie kwotę, o jaką koszty inwestycji przekraczają wartość udziału Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań tego podmiotu, ujmuje się jako wartość firmy i włącza w wartość bilansową tej inwestycji.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmuje udział Grupy w wyniku wypracowanym w ramach wspólnego przedsięwzięcia w danym roku obrotowym. Każda zmiana w innych dochodach całkowitych w ramach wspólnego przedsięwzięcia jest prezentowana jako zmiana w innych dochodach całkowitych Grupy. Dodatkowo, jeśli w ramach wspólnego przedsięwzięcia wystąpiła zmiana odnoszona bezpośrednio na kapitał własny, to, o ile jest to możliwe, Grupa rozpoznaje swój udział w tej zmianie w Sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym. Niezrealizowane zyski i straty będące wynikiem transakcji pomiędzy podmiotami działającymi w ramach wspólnego przedsięwzięcia lub należącymi do Grupy są eliminowane do wysokości udziału we wspólnym przedsięwzięciu.

Sprawozdania finansowe w ramach wspólnego przedsięwzięcia są przygotowywane na ten sam rok obrotowy co sprawozdanie finansowe Grupy. W razie konieczności wprowadzane są zmiany w obowiązujących zasadach rachunkowości tak, by odpowiadały one zasadom obowiązującym w Grupie.

Po zastosowaniu metody praw własności, Grupa podejmuje decyzję, czy zachodzi konieczność rozpoznania straty z tytułu utraty wartości inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia. Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Grupa szacuje wartość kwoty odpisu jako różnicę pomiędzy wartością odzyskiwalną a wartością bieżącą inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia. Następnie odpis z tytułu utraty wartości rozpoznawany jest jako składowa „Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia” w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W momencie utraty współkontroli w ramach wspólnego przedsięwzięcia Grupa wycenia i rozpoznaje inwestycję w ramach wspólnego przedsięwzięcia w wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością bieżącą inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia w momencie utraty współkontroli a wartością godziwą tej inwestycji oraz przychodami z jej sprzedaży jest ujmowana w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów za dany okres obrotowy.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 3. Istotne zasady rachunkowości (cd.)

#### (q) Świadczenia na rzecz pracowników

Zobowiązania wynikające z planu emerytalnego są rozpoznawane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt w momencie ich poniesienia.

Jednostki zależne Spółki w Polsce, zgodnie z obowiązującymi przepisami, są zobowiązane do pobierania i odprowadzania składek na przyszłe świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te zgodnie z MSR 19 „Świadczenia na rzecz pracowników” stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym spółki zależne należące do Grupy nie są zobowiązane do wypłaty w przyszłości świadczeń emerytalnych, a ich zobowiązanie jest ograniczone do terminowego opłacania składek.

#### (r) Wartość godziwa

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartości godziwe instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu są ujawnione w Notach 36 i 37.

Wartość godziwa jest to cena składnika aktywów, za jaką mógłby on zostać wymieniony, a zobowiązania uregulowane, na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi niepowiązаныmi ze sobą stronami. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienie zobowiązania odbywa się albo:

- na rynku głównym dla danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo
- w przypadku braku rynku głównego, na najkorzystniejszym rynku dla tego składnika aktywów lub zobowiązania.

Główny lub najkorzystniejszy rynek musi być dostępny dla Grupy.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy wycenie aktywów i zobowiązań kierują się swoim najlepszym interesem gospodarczym.

Wycena wartości godziwej aktywów niefinansowych bierze pod uwagę zdolność uczestnika rynku do generowania korzyści ekonomicznych poprzez wykorzystanie składnika aktywów w najkorzystniejszy sposób lub sprzedanie go innemu uczestnikowi rynku, który wykorzysta ten składnik aktywów w najkorzystniejszy sposób.

Grupa wykorzystuje techniki wyceny wartości godziwej odpowiednie do sytuacji i dla których odpowiednie dane są dostępne. Maksymalizuje się wykorzystanie obserwowalnych danych wejściowych, a minimalizuje wykorzystanie nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa i zobowiązania, których wartość godziwa jest mierzona lub ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej, opisanej jak poniżej, na podstawie danych wejściowych najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny wartości godziwej jako całości:

- Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań;
- Poziom 2: dane wejściowe inne niż ceny notowane ujęte na poziomie 1, które są obserwowalne dla aktywów i zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośrednio (bazujące na cenach);
- Poziom 3: dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

W przypadku aktywów i zobowiązań, które są rozpoznawane w sprawozdaniu finansowym w sposób cykliczny Grupa określa, czy miały miejsce przejścia pomiędzy poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji (na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych istotnych dla ogólnej wyceny wartości godziwej) na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 4. Standardy, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie obowiązują

Następujące standardy, zmiany oraz interpretacje zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie są obowiązujące na dzień 31 grudnia 2018 roku i nie zostały zastosowane przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano 30 stycznia 2014 roku) – decyzją Unii Europejskiej nie zostanie zatwierdzony;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później,
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 lub później,
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017 (opublikowano 12 grudnia 2017) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 lub później,
- Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu (opublikowano 7 lutego 2018) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 lub później.
- Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF (opublikowano 29 marca 2018) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 lub później.
- Zmiany do MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (opublikowana 22 października 2018) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 lub później.
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 lub później

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Grupa nie przyjęła żadnego z standardów, interpretacji oraz poprawek, które zostały wydane, ale jeszcze nie obowiązują. Poza MSSF 16 opisanym poniżej, oczekuje się, że wspomniane standardy, zmiany i interpretacje nie będą miały wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 4. Standardy, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie obowiązują (cd.)

#### Wdrożenie MSSF 16

W styczniu 2016 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wydała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 16 *Leasing* („MSSF 16”), który zastąpił MSR 17 *Leasing*, KIMSF 4 *Ustalenie, czy umowa zawiera leasing*, SKI 15 *Leasing operacyjny – specjalne oferty promocyjne* oraz SKI 27 *Ocena istoty transakcji wykorzystujących formę leasingu*. MSSF 16 określa zasady ujmowania dotyczące leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji.

MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował w księgach aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. W dacie rozpoczęcia leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które odzwierciedla jego obowiązek dokonywania opłat leasingowych.

Leasingobiorca odrębnie ujmuje amortyzację składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu. Leasingobiorca aktualizuje wycenę zobowiązania z tytułu leasingu po wystąpieniu określonych zdarzeń (np. zmiany w odniesieniu do okresu leasingu, zmiany w przyszłych opłatach leasingowych wynikającej ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalenia tych opłat). Co do zasady, leasingobiorca ujmuje aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania. MSSF 16 wymaga, zarówno od leasingobiorcy jak i od leasingodawcy, dokonywania szerszych ujawnień niż w przypadku MSR 17.

Na dzień zatwierdzenia przedstawionego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, Zarząd dokonał analizy wpływu wdrożenia MSSF 16 na zasady (politykę) rachunkowości Grupy w odniesieniu do działalności Grupy oraz jej wyników finansowych. Na podstawie przeprowadzonej analizy, zidentyfikowano jeden typ umów, dla których zastosowanie znajdą nowe zasady ujmowania leasingu. Są to umowy związane z prawem wieczystego użytkowania gruntów. Pozostałe zidentyfikowane umowy zostały wyłączone z dalszej analizy ze względu na leasing o niskiej wartości lub okres umowy poniżej 12 miesięcy. Grupa zdecydowała się wdrożyć standard, stosując zmodyfikowane podejście retrospektywne z początkowym ujęciem na dzień 1 stycznia 2019 roku.

Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu leasingu, wyceniane w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania. Grupa rozpozna odpowiadający zobowiązaniu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniu z tytułu leasingu, skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dniem pierwszego zastosowania. Taka metoda zastosowania standardu nie spowoduje korekty zysków zatrzymanych w momencie początkowego ujęcia.

Zamiast kosztów operacyjnych ujmowanych historycznie z tytułu ponoszonych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów, które były kapitalizowane na zapasach, w przypadku zakwalifikowania projektu deweloperskiego do kapitalizacji, Grupa będzie amortyzować aktywo z tytułu prawa do użytkowania metodą liniową przez okres trwania leasingu i ujmie koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztu odsetkowego zobowiązania z tytułu leasingu, kapitalizując je w taki sam sposób jak w przeszłości. W przypadku gdy nie jest możliwe kapitalizowanie ponoszonych kosztów w wartość projektu deweloperskiego, zamiast kosztów operacyjnych ujmowanych dotychczas w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, Grupa ujmie w kosztach operacyjnych amortyzację aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz koszt finansowy.

Zgodnie z MSSF 16 par. 47, Grupa zamierza zaprezentować w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu jako odrębne pozycje aktywów i zobowiązań. Nie dotyczy to aktywa z tytułu prawa do użytkowania dotyczącego gruntu w użytkowaniu wieczystym zaklasyfikowanego jako nieruchomość inwestycyjna. W przypadku takich gruntów, zgodnie z MSSF 16 par. 34 i 48, zostaną one zaprezentowane jako nieruchomości inwestycyjne i będą wyceniane do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wartość godziwa prawa do użytkowania takich gruntów będzie, zdaniem Grupy, odpowiadać wartości bieżącej przyszłych opłat leasingowych.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 4. Standardy, które zostały opublikowane, ale nie obowiązują

#### Wdrożenie MSSF 16 (cd.)

Poniżej przedstawiono wstępne kwoty do ujęcia z tytułu zastosowania MSSF 16:

Kluczowe szacunki Zarządu dotyczą stóp dyskontowych (krańcowej stopy procentowej) zastosowanych do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Grupa przeprowadziła analizę wrażliwości zobowiązania z tytułu leasingu, która miała na celu zbadanie wpływu zmian stopy dyskontowej zastosowanej w kalkulacji na wartość zobowiązania z tytułu leasingu przy założeniu, że pozostałe czynniki zostały niezmienione. Analiza została przeprowadzona by zaprezentować, w jaki sposób racjonalna zmiana w założeniach wyceny może mieć wpływ na wartość zobowiązania z tytułu leasingu oraz wartość aktywa z tytułu prawa do użytkowania w momencie początkowego ujęcia.

Średnia stopa dyskontowa zastosowana w kalkulacji	wpływ zmiany stopy dyskontowej na wartość zobowiązania finansowego z tytułu leasingu na dzień 1 stycznia 2019 roku					
	-2 pp	-1 pp	-0,5 pp	+0,5 pp	+1 pp	+2 pp
<b>6,94%</b>	<b>45.561</b>	<b>38.686</b>	<b>35.932</b>	<b>31.421</b>	<b>29.557</b>	<b>26.419</b>

Oczekiwany wpływ MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe powoduje wzrost aktywów o 33.530 tys. złotych i wzrost zobowiązań o 33.530 tys. złotych.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 5. Sprawozdawczość według segmentów działalności

Segmenty operacyjne Grupy zostały zdefiniowane jako spółki zależne realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe, które dla celów raportowania zostały zgrupowane. Segmentacja dla celów sprawozdawczych została dokonana w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej (Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin) oraz typu projektu (mieszkania, domy). Ponadto dla dwóch konkretnych aktywów sprawozdanie według segmentów działalności sporządzono w oparciu o rodzaj przychodu, jakim jest przychód z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnej. Metoda sprawozdawczości według segmentów działalności zakłada także wyodrębnienie typu działalności – inwestycja we wspólne przedsięwzięcia w ramach segmentu Warszawa.

W ocenie Zarządu zidentyfikowane segmenty mają podobną charakterystykę ekonomiczną. Grupowanie segmentów dla celów sprawozdawczych według typu projektu w ramach poszczególnych lokalizacji geograficznych wynika z faktu, że to właśnie lokalizacja projektu oraz typ projektu determinują średnią marżę możliwą do zrealizowania na projekcie oraz czynniki ryzyka związane z danym projektem. Biorąc pod uwagę fakt, iż proces budowy mieszkań i domów oraz charakterystyka klientów kupujących mieszkania i domy jest inna, dla celów sprawozdawczości segmentów oraz dla celów ujawnień dokonano grupowania w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu.

Wyniki segmentu, aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje bezpośrednio związane z segmentem oraz takie, które mogą zostać przypisane pośrednio na podstawie uzasadnionych kryteriów. Nieprzypisany wynik za rok obrotowy zawierają koszty siedziby Spółki, zaś aktywa nieprzypisane obejmują przede wszystkim nieprzydzielone środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz aktywo i rezerwę z tytułu podatku dochodowego. Nieprzypisane zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu podatku dochodowego oraz obligacje.

Dane zaprezentowane w tabelach poniżej zostały zgrupowane w oparciu o kryterium lokalizacji geograficznej projektu oraz jego typu:

W tysiącach złotych

Na dzień 31 grudnia 2018

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Aktywa segmentu</b>	460.810	68.847	75.727	8.743	65.217	-	109.219	-	72.028	-	-	(72.288)	788.303
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.818	-	16.818
<b>Razem aktywa</b>	<b>460.810</b>	<b>68.847</b>	<b>75.727</b>	<b>8.743</b>	<b>65.217</b>	-	<b>109.219</b>	-	<b>72.028</b>	-	<b>16.818</b>	<b>(72.288)</b>	<b>805.121</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	155.832	12.169	68.848	-	12.400	-	56.929	-	8.062	-	-	(68.848)	245.392
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216.249	-	216.249
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>155.832</b>	<b>12.169</b>	<b>68.848</b>	-	<b>12.400</b>	-	<b>56.929</b>	-	<b>8.062</b>	-	<b>216.249</b>	<b>(68.848)</b>	<b>461.641</b>

W tysiącach złotych

Na dzień 31 grudnia 2017

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Aktywa segmentu</b>	381.163	31.572	94.174	8.743	91.267	-	70.139	-	84.344	-	-	(82.090)	679.312
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.487	-	26.487
<b>Razem aktywa</b>	<b>381.163</b>	<b>31.572</b>	<b>94.174</b>	<b>8.743</b>	<b>91.267</b>	-	<b>70.139</b>	-	<b>84.344</b>	-	<b>26.487</b>	<b>(82.090)</b>	<b>705.799</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	104.079	443	76.928	-	20.492	-	7.879	-	18.690	-	-	(76.928)	151.583
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212.204	-	212.204
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>104.079</b>	<b>443</b>	<b>76.928</b>	-	<b>20.492</b>	-	<b>7.879</b>	-	<b>18.690</b>	-	<b>212.204</b>	<b>(76.928)</b>	<b>363.787</b>

## Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## 5. Sprawozdawczość według segmentów działalności

W tysiącach złotych

Na dzień 31 grudnia 2018

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Przychody</b>	191.491	26.926	28.877	859	33.970	-	11.390	-	29.451	-	-	(28.877)	294.087
<b>Wynik segmentu</b>	37.817	2.762	7.548	575	(4.726)	-	2.582	-	(1.040)	-	-	(4.730)	40.788
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.423)	-	(17.423)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>37.817</b>	<b>2.762</b>	<b>7.548</b>	<b>575</b>	<b>(4.726)</b>	<b>-</b>	<b>2.582</b>	<b>-</b>	<b>(1.040)</b>	<b>-</b>	<b>(17.423)</b>	<b>(4.730)</b>	<b>23.365</b>
Przychody/(koszty) finansowe netto	283	21	29	-	(126)	-	(12)	-	(18)	-	(4.850)	(29)	(4.702)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>38.100</b>	<b>2.783</b>	<b>7.577</b>	<b>575</b>	<b>(4.852)</b>	<b>-</b>	<b>2.570</b>	<b>-</b>	<b>(1.058)</b>	<b>-</b>	<b>(22.273)</b>	<b>(4.759)</b>	<b>18.663</b>
Podatek dochodowy													
<b>Zysk netto okresu</b>													<b>15.071</b>
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	377	-	377

W tysiącach złotych

Na dzień 31 grudnia 2017

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
<b>Przychody</b>	121.219	1.008	94.916	835	72.080	-	32.284	-	4.318	-	-	(94.916)	231.744
<b>Wynik segmentu</b>	25.176	(84)	27.343	498	874	-	5.284	-	(3.107)	-	-	(16.032)	39.952
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.197)	-	(19.197)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>25.176</b>	<b>(84)</b>	<b>27.343</b>	<b>498</b>	<b>874</b>	<b>-</b>	<b>5.284</b>	<b>-</b>	<b>(3.107)</b>	<b>-</b>	<b>(19.197)</b>	<b>(16.032)</b>	<b>20.755</b>
Koszty finansowe netto	117	31	110	-	(11)	-	7	-	(11)	-	(6.998)	(110)	(6.865)
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>	<b>25.293</b>	<b>(53)</b>	<b>27.453</b>	<b>498</b>	<b>863</b>	<b>-</b>	<b>5.291</b>	<b>-</b>	<b>(3.118)</b>	<b>-</b>	<b>(26.195)</b>	<b>(16.142)</b>	<b>13.890</b>
Podatek dochodowy													
<b>Zysk netto okresu</b>													<b>11.297</b>
<b>Wydatki inwestycyjne</b>	-	-	-	-	-	-	273	-	-	-	254	-	527

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 6. Nabycie projektu Nova Królikarnia

W dniu 10 kwietnia 2018 roku Spółka nabyła część udziałów oraz pożyczek udzielonych spółkom projektowym, które posiadają nieruchomości wchodzące w skład projektu Nova Królikarnia za cenę 83,3 mln złotych na podstawie umowy kupna-sprzedaży z Global City Holdings B.V. ('GCH'). Projekt Nova Królikarnia zlokalizowany jest przy ul. Jaśminowej w Warszawie i składa się z 197 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 19.500 m<sup>2</sup>, w skład których na dzień transakcji wchodzi projekty ukończone zawierające 53 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 4.950 m<sup>2</sup>, 126 lokali w trakcie budowy o łącznej powierzchni 11.150 m<sup>2</sup> oraz 18 lokali o łącznej powierzchni 3.400 m<sup>2</sup>, które są na etapie przygotowania projektu.

Z wymienionej powyżej kwoty 83,8 mln złotych, kwota 70,8 mln złotych została zapłacona przez Spółkę na rzecz GCH do 31 grudnia 2018 roku, natomiast 13 mln złotych zostanie zapłacone w kwietniu 2019 roku. Kwota pozostała do zapłaty na 31 grudnia 2018 roku (13 mln złotych) została zaprezentowana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej w pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”.

Transakcja została zakwalifikowana jako transakcja przejęcia aktywów. Różnica pomiędzy ceną nabycia (w tym również kosztów transakcji) a wartością aktywów netto projektu Nova Królikarnia na dzień transakcji została zaalokowana do pozycji zapasów. Aktywa i pasywa projektu Nova Królikarnia na dzień przejęcia wynosiły:

<i>W tysiącach złotych</i>	<b>Na dzień 10 kwietnia 2018 roku</b>
<b>Aktywa</b>	
Rzeczowe aktywa trwale	475
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	983
Zapasy	136.336
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2.130
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	17.035
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3.780
<b>Aktywa razem</b>	<b>160.739</b>
<b>Pasywa</b>	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	103
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	9.231
Zaliczki otrzymane	62.180
Rezerwy	1.600
Podatek dochodowy naliczony	2.755
<b>Pasywa razem</b>	<b>75.869</b>
<b>Aktywa netto</b>	<b>84.870</b>
Cena nabycia	83.770
Koszty transakcji	1.100
<b>Razem</b>	<b>84.870</b>
Poniższa tabela przedstawia analizę przepływów pieniężnych w związku z nabyciem projektu Nova Królikarnia:	
<i>W tysiącach złotych</i>	<b>Do 31 grudnia 2018</b>
Część ceny nabycia zapłacona do 31 grudnia 2018	70.770
Koszty transakcji	1.100
Pomniejszono o: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w dniu transakcji	(3.780)
<b>Przepływy pieniężne netto do 31 grudnia 2018</b> <sup>(1)</sup>	<b>68.090</b>

(1) Z wyłączeniem wpływów ze spółek z projektu Nova Królikarnia po 10 kwietnia 2018, które prezentowane są w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych w działalności operacyjnej.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 6. Przejęcie projektu Nova Królikarnia (cd.)

Od daty nabycia (10 kwietnia 2018 roku) projekt Nova Królikarnia wniósł 69,0 mln złotych do przychodów oraz 8,9 mln złotych do zysku brutto Grupy.

Ponadto, Spółka oraz GCH zawarły umowy opcji kupna na łączną kwotę 78,9 mln złotych, w ramach których Spółce zostały przyznane trzy opcje kupna umożliwiające zakup udziałów w ośmiu innych spółkach celowych projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących dalsze etapy projektu Nova Królikarnia, przy czym ostatnia opcja kupna powinna zostać zrealizowana najpóźniej w kwietniu 2020 roku. Transakcja pozwoli Spółce na budowę 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m<sup>2</sup>.

Pierwsza opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2019 roku, przy czym cena w kwocie 33,9 mln złotych zostanie zapłacona w dwóch ratach; druga opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do października 2019 roku, przy czym cena w kwocie 35,1 mln złotych zostanie zapłacona w dwóch ratach; trzecia opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2020, przy czym w kwocie 9,9 mln złotych zostanie zapłacona do kwietnia 2020 roku. Spółka zostanie obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykona ona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Jednak opłaty zostaną obniżone proporcjonalnie do zakresu, w jakim opcje zostaną wykonane. Pakiet standardowych zabezpieczeń takich jak kredyty hipoteczne, zastawy udziałów oraz dobrowolne poddanie się egzekucji zostały ustanowione na rzecz GCH w celu zabezpieczenia zobowiązań Spółki, wynikających z umowy kupna-sprzedaży oraz umowy opcji kupna. Ponadto Spółka uzgodniła z GCH, że będzie nadal w całości zarządzać projektem Nova Królikarnia, w tym również etapami projektów, które są związane z opcjami kupna.

### 7. Przychody

Grupa jest aktywnym deweloperem, sprzedającym głównie mieszkania znajdujące się w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych powstałych ramach projektów nieruchomościowych skierowanych do klientów indywidualnych (lokal mieszkalny), i w ten sposób generuje większość osiągniętych przychodów. Grupa rozpoznaje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zgodnie z polityką Grupy, spełnienie wymogów następuje w momencie przekazania lokalu mieszkalnego klientowi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli Grupy oraz przez klienta, po wcześniejszym sfinalizowaniu procesu budowlanego i wydaniu pozwolenia na użytkowanie, pod warunkiem, że cała kwota wynikająca z umowy sprzedaży została przez klienta opłacona. Umowy z klientami nie zawierają zmiennych elementów wynagrodzenia. Zdaniem Grupy, umowy nie posiadają istotnego elementu finansowania. W związku z taką charakterystyką zawieranych umów, Grupa, co do zasady, nie wykazuje należności lub innych aktywów z tytułu umów, z wyjątkiem kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy, które skapitalizowano na Rozliczenia międzyokresowe. Zobowiązania z tytułu umów stanowią otrzymane zaliczki, i opisane są szerzej w Nocie 32.

Tabela poniżej przedstawia podział przychodów z tytułu projektów mieszkaniowych w podziale na projekty:

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Nova Królikarnia 1a - 1e	69.007	-
Miasto Moje I	56.520	-
Espresso II-IV	60.469	57.291
Moko	25.557	41.061
Młody Grunwald I-III	29.369	19.259
Panoramika II & III	29.452	4.319
Vitalia I	9.681	29.375
Chilli IV	4.204	1.269
Kamienica Jeżyce	85	51.553
Pozostałe <sup>(1)</sup>	7.431	20.226
<b>Przychody razem</b>	<b>291.775</b>	<b>224.353</b>

(1) Pozostałe przychody związane są ze sprzedażą 9 lokali, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich ukończonych w latach poprzednich oraz z przychodami z tytułu najmu.

Przychody ze sprzedaży usług związane są z przychodami z tytułu opłat za usługi zarządzania świadczone dla wspólnych przedsięwzięć (w 2017 roku zawierały również opłaty za usługi zarządzania projektem Nova Królikarnia). Przychody z tytułu sprzedaży usług wyniosły 2.312 tys. złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku i 5.791 tys. złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 8. Koszt własny sprzedaży

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Nova Królikarnia 1a - 1e	60.098	-
Miasto Moje I	43.046	-
Espresso II-IV	47.344	47.327
Moko	18.042	28.111
Młody Grunwald I-III	29.479	19.439
Panoramika II & III	29.415	4.250
Vitalia I	7.617	23.102
Chilli IV	3.907	1.173
Kamienica Jeżyce	81	48.287
Pozostałe projekty	6.431	17.442
Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę <sup>(1)</sup>	2.937	3.314
<b>Koszt własny sprzedaży razem</b>	<b>248.397</b>	<b>192.445</b>

(1) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 20.

### 9. Koszty sprzedaży i marketingu

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Koszty reklamy	3.845	3.122
Koszty pośrednictwa <sup>(1)</sup>	-	1.339
Amortyzacja	585	494
Inne	672	729
<b>Koszty sprzedaży i marketingu razem</b>	<b>5.102</b>	<b>5.684</b>

(1) Koszty pośrednictwa zostały skapitalizowane w trakcie 2018 roku na Rozliczenia międzyokresowe w skutek wdrożenia MSSF 15. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 41.

### 10. Koszty administracyjne

Za rok zakończony dnia 31 grudnia		2018	2017
<i>w tysiącach złotych</i>			
	<i>Nota</i>		
Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników <sup>(1)</sup>	11	11.844	12.657
Usługi obce		3.240	3.903
Oplaty konsultingowe dla głównego akcjonariusza		840	840
Zużycie materiałów i energii		627	560
Amortyzacja		436	471
Podatki i opłaty		94	150
Pozostałe		602	754
<b>Koszty administracyjne razem</b>		<b>17.683</b>	<b>19.335</b>

(1) Część kosztów związanych z premiami dla sprzedawców w 2018 roku została skapitalizowana na Rozliczenia międzyokresowe w skutek wdrożenia MSSF 15. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 41.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 11. Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
	<i>Nota</i>	
Wynagrodzenia <sup>(2)</sup>	10.113	10.057
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi <sup>(1)/(2)</sup>	-	396
Plan motywacyjny – opcje	-	341
Ubezpieczenia społeczne oraz pozostałe świadczenia na rzecz pracowników <sup>(2)</sup>	1.731	1.863
<b>Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników razem</b>	<b>11.844</b>	<b>12.657</b>
<b>Średnia liczba zatrudnionych</b>	<b>73</b>	<b>68</b>

(1) Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi zawiera premię dla Dyrektora Sprzedaży i Marketingu, która w 2018 roku została skapitalizowana na Rozliczenia międzyokresowe w wyniku wdrożenia MSSF 15. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 41.

(2) Część kosztów związanych z premiami dla sprzedawców w 2018 roku została skapitalizowana na Rozliczenia międzyokresowe w wyniku wdrożenia MSSF 15. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 41.

### 12. Pozostałe koszty

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Koszty utrzymania niesprzedanych mieszkań	1.908	2.667
Koszty napraw gwarancyjnych	1.043	954
Koszty kar umownych i odszkodowań	23	61
Rozliczenie podatku VAT	301	335
Odpis aktualizujący należności	68	22
Koszty badań rynkowych dot. nowych projektów	6	96
Koszty przeniesienia siedziby Spółki	264	-
Pozostałe	321	292
<b>Pozostałe koszty razem</b>	<b>3.934</b>	<b>4.427</b>

### 13. Pozostałe przychody

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Przychody z tytułu kar umownych i odszkodowań	464	112
Przychody z wynajmu niesprzedanych mieszkań	963	636
Zysk netto ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	24	5
Pozostałe	125	59
<b>Pozostałe przychody razem</b>	<b>1.576</b>	<b>812</b>

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 14. Przychody i koszty finansowe

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018			
<i>W tysiącach złotych</i>	Razem	Kwota skapitalizowana	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Odsetki od udzielonych pożyczek	44	-	44
Odsetki od lokat bankowych	510	-	510
Pozostałe przychody finansowe	184	-	184
<b>Przychody finansowe</b>	<b>738</b>	<b>-</b>	<b>738</b>
Odsetki od zobowiązań finansowych	(11.572)	7.061	(4.511)
Prowizje i opłaty	(2.496)	1.690	(806)
Pozostałe koszty finansowe	(123)	-	(123)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(14.191)</b>	<b>8.751</b>	<b>(5.440)</b>
<b>Wynik operacji finansowych netto</b>	<b>(13.453)</b>	<b>8.751</b>	<b>(4.702)</b>

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017			
<i>W tysiącach złotych</i>	Razem	Kwota skapitalizowana	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Odsetki od udzielonych pożyczek	329	-	329
Odsetki od lokat bankowych	413	-	413
Pozostałe przychody finansowe	117	-	117
<b>Przychody finansowe</b>	<b>859</b>	<b>-</b>	<b>859</b>
Odsetki od zobowiązań finansowych	(12.075)	5.623	(6.452)
Prowizje i opłaty	(2.603)	1.564	(1.039)
Pozostałe koszty finansowe	(233)	-	(233)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(14.911)</b>	<b>7.187</b>	<b>(7.724)</b>
<b>Wynik operacji finansowych netto</b>	<b>(14.052)</b>	<b>7.187</b>	<b>(6.865)</b>

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 15. Podatek dochodowy

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>		
Podatek dochodowy za bieżący okres	8.328	2.734
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(10)	(66)
<b>Bieżący podatek dochodowy razem</b>	<b>8.318</b>	<b>2.668</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(7.110)	(1.607)
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	2.384	1.532
<b>Odroczony podatek dochodowy razem</b>	<b>(4.726)</b>	<b>(75)</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>3.592</b>	<b>2.593</b>

### Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Zysk/(strata) netto za rok	15.071	11.297
Podatek dochodowy/(korzyść podatkowa)	3.592	2.593
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>18.663</b>	<b>13.890</b>
<b>Podatek dochodowy zgodnie ze stawką obowiązującą w Polsce (19%)</b>	<b>3.546</b>	<b>2.639</b>
<b>Efekt podatkowy:</b>		
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	(10)	(66)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	816	92
Zmiana stanu nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczącego strat podatkowych w Polsce	122	(7)
Zmiana stanu nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczącego strat podatkowych w Holandii	(597)	1.198
Korzyści podatkowe związane z restrukturyzacją Grupy z lat ubiegłych	(1.930)	(1.475)
Rozliczenie transakcji Nova Królikarnia <sup>(1)</sup>	1.992	-
Pozostałe różnice	(347)	212
<b>Podatek dochodowy wydatek za okres</b>	<b>3.592</b>	<b>2.593</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>19,25%</b>	<b>18,67%</b>

(1) Efekt rozliczenia różnicy pomiędzy ceną nabycia (w tym również kosztów transakcji) a wartością aktywów netto projektu Nova Królikarnia, w stosunku do którego rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie była rozpoznana na bazie wyjątku w zakresie początkowego ujęcia (MSR 12 par. 15(b)).

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 16. Rzeczowe aktywa trwałe

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018				
<i>W tysiącach złotych</i>	Samochody	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
<b>Wartość brutto</b>				
Saldo na dzień 1 stycznia	1.016	2.466	8.116	11.598
Nabycie projektu Nova Królikarnia <sup>(1)</sup>	-	475	-	475
Zwiększenia	377	-	-	377
Zmniejszenia	(173)	-	-	(173)
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>1.220</b>	<b>2.941</b>	<b>8.116</b>	<b>12.277</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości</b>				
Saldo na dzień 1 stycznia	625	1.275	1.529	3.429
Amortyzacja za okres	203	622	196	1.021
Zmniejszenia	(159)	-	-	(159)
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>669</b>	<b>1.897</b>	<b>1.725</b>	<b>4.291</b>
<b>Wartość netto</b>				
Saldo na dzień 1 stycznia	391	1.191	6.587	8.169
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>551</b>	<b>1.044</b>	<b>6.391</b>	<b>7.986</b>

(1) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 6.

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017				
<i>W tysiącach złotych</i>	Samochody	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
<b>Wartość brutto</b>				
Saldo na dzień 1 stycznia	1.305	2.769	8.558	12.632
Zwiększenia	100	427	-	527
Zmniejszenia	(389)	(730)	(442)	(1.561)
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>1.016</b>	<b>2.466</b>	<b>8.116</b>	<b>11.598</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości</b>				
Saldo na dzień 1 stycznia	674	1.511	1.624	3.809
Amortyzacja za okres	211	492	262	965
Zmniejszenia	(260)	(728)	(357)	(1.345)
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>625</b>	<b>1.275</b>	<b>1.529</b>	<b>3.429</b>
<b>Wartość netto</b>				
Saldo na dzień 1 stycznia	631	1.258	6.934	8.823
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>391</b>	<b>1.191</b>	<b>6.587</b>	<b>8.169</b>

Na dzień 31 grudnia 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku Rzeczowe aktywa trwałe o wartości 5.575 tys. złotych i 5.747 tys. złotych odpowiednio zostały przeznaczony na zabezpieczenie obligacji serii R

#### Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości

W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2018 roku i dnia 31 grudnia 2017 roku Grupa nie dokonywała odpisów z tytułu trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 17. Nieruchomości inwestycyjne

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Saldo na dzień 1 stycznia	8.743	8.743
Sprzedaż	-	-
Zmiany wartości godziwej w ciągu roku	-	-
<b>Saldo na dzień 31 grudnia, w tym:</b>	<b>8.743</b>	<b>8.743</b>
<i>Koszt nabycia</i>	<i>4.058</i>	<i>4.058</i>
<i>Korekta wartości godziwej</i>	<i>4.685</i>	<i>4.685</i>

Na dzień 31 grudnia 2018 nieruchomości inwestycyjne obejmowały nieruchomość utrzymywaną w celu czerpania długoterminowych korzyści z tytułu wynajmu oraz wzrostu wartości, które jednocześnie nie były zajmowane przez Grupę. Na nieruchomości inwestycyjne składały się 2 obiekty zlokalizowane w Warszawie:

- (i) grunt (przy ulicy Gwiaździstej 71) oraz budynek biurowy o całkowitej powierzchni użytkowej 1.318 m<sup>2</sup> usytuowany na tym gruncie, wynajmowane osobom trzecim głównie na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia – („Bielany IP”),
- (ii) jeden lokal komercyjny (przy Alei KEN 57 – w budynku Gemini I) o całkowitej łącznej powierzchni użytkowej 89 m<sup>2</sup>, wynajmowany osobom trzecim na czas nieokreślony.

Nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2018 oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku przez Zarząd. Nieruchomości inwestycyjne zostały także wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę, posiadającego odpowiednie uprawnienia, na podstawie aktualnych cen z aktywnego rynku. Obydwe wyceny dały porównywalne rezultaty.

Nieruchomość inwestycyjna na Bielanych (Bielany IP) została wyceniona metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy założeniu rocznej stopy dyskontowej równej 7,5% (w sześcioletnim okresie objętym prognozą) oraz końcowej stopy kapitalizacji równej 7,5%, miesięcznej stawki czynszu na poziomie 39 złotych/m<sup>2</sup> oraz długoterminowego stanu pustostanów równego 5,0%. Założenia na koniec roku 2018 były podobne jak na koniec roku 2017.

Zakładając wykorzystanie przy wycenie na dzień 31 grudnia 2018 roku stopy dyskontowej wyższej o 100 punktów bazowych wartość nieruchomości byłaby o 12% niższa (na dzień 31 grudnia 2017: 12% niższa), a kapitał Spółki przypadający akcjonariuszom spadłby o 1,0 mln złotych (na dzień 31 grudnia 2017 roku o 1,0 mln złotych).

Trwająca niestabilność rynków finansowych powoduje chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i rynków nieruchomości. Niski poziom płynności na rynku nieruchomości oraz znaczny spadek liczby transakcji doprowadziły do trudności w ustaleniu odpowiedniego poziomu cen. W efekcie poziom cen może ulegać gwałtownym zmianom w związku z bieżącymi warunkami rynkowymi.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 i dnia 31 grudnia 2017 przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 859 tysięcy złotych i 835 tysięcy złotych, odpowiednio.

Nieruchomość inwestycyjna jest obecnie wynajęta.

Nieruchomość inwestycyjna służy jako zabezpieczenie obligacji serii R.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 18. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie

Na dzień 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Udzielone pożyczki	-	6.922
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	3.439	5.162
<b>Wartość bilansowa inwestycji Spółki</b>	<b>3.439</b>	<b>12.084</b>
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	-	(6.922)
<b>Inwestycja we wspólne przedsięwzięcie</b>	<b>3.439</b>	<b>5.162</b>

#### Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

Inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia obejmują 50% udziałów w spółkach wspólnego przedsięwzięcia Ronson IS sp. z o.o. oraz Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k. (projekt City Link I i II). Obie inwestycje zostały stworzone w celu przygotowania oraz sprzedaży projektu mieszkaniowego. Inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia wykazywane są metodą praw własności.

Poniższa tabela prezentuje zmiany udziału w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia.

Za rok zakończony 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>8.039</b>	<b>(3.272)</b>
<b>Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia</b>		
Wynik netto wspólnego przedsięwzięcia za dany rok	2.774	10.997
Kompensata wyniku netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia z tytułu odsetek między jednostkami powiązаныmi	44	314
<b>Udział w zysku / (stracie) wspólnych przedsięwzięć w danym okresie</b>	<b>2.818</b>	<b>11.311</b>
Dywidenda wypłacona	(4.497)	-
<b>Saldo zamknięcia przed kompensatą</b>	<b>6.360</b>	<b>8.039</b>
Całkowity wynik netto w ramach inwestycji we wspólnym przedsięwzięciu po kompensacie z odsetkami od pożyczek między jednostkami powiązаныmi	(2.921)	(2.877)
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>3.439</b>	<b>5.162</b>

Podsumowane informacje finansowe dotyczące inwestycji w ramach wspólnego przedsięwzięcia zostały zaprezentowane poniżej.

Na dzień 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
<b>Aktywa</b>		
Zapasy	62.624	60.268
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	915	20.428
Pozostałe aktywa obrotowe	12.188	13.478
<b>Zobowiązania</b>		
Pożyczki od udziałowców (długoterminowe)	-	(13.839)
Zaliczki otrzymane	(63.738)	(58.276)
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	(5.110)	(11.735)
<b>Kapitał własny</b>	<b>6.879</b>	<b>10.324</b>
<b>Udział Spółki w aktywach netto</b>	<b>3.439</b>	<b>5.162</b>

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 18. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie (cd.)

#### Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia (cd.)

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w ramach wspólnego przedsięwzięcia:

Dla roku zakończonego dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Przychody	28.877	94.916
Koszty sprzedaży	(20.173)	(66.266)
<b>Zysk brutto</b>	<b>8.704</b>	<b>28.650</b>
Koszty administracyjne <sup>(1)</sup>	(2.656)	(5.883)
Koszty sprzedaży i marketing	(6)	(240)
Pozostał przychody/(koszty)	(476)	(15)
Przychody finansowe	90	123
Koszty finansowe	(105)	(641)
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>5.551</b>	<b>21.994</b>
Podatek dochodowy	(3)	-
<b>Zysk netto (działalność kontynuowana)</b>	<b>5.548</b>	<b>21.994</b>
<b>Całkowite dochody w roku obrotowym (działalność kontynuowana)</b>	<b>5.548</b>	<b>21.994</b>

**Udział Spółki w zysku/(stracie)** **2.774** **10.997**

(1) W tym opłata za zarządzanie dla Grupy Ronson, która wyniosła 1.982 tys. złotych i 4.831 tys. złotych odpowiednio w latach zakończonych 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku.

#### Pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia

W poniższej tabeli zaprezentowane są pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia.

Za rok zakończony 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>4.044</b>	<b>19.922</b>
Udzielone pożyczki	-	1.000
Splacone pożyczki	(1.312)	(17.137)
Naliczone odsetki	87	627
Odsetki zapłacone	(5.696)	(54)
Kompensata odsetek naliczonych od pożyczek udzielonych do wspólnego przedsięwzięcia z wynikami JV	(44)	(314)
	<b>(2.921)</b>	<b>4.044</b>
Razem naliczone odsetki skompensowane na koniec roku	2.921	2.877
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>-</b>	<b>6.921</b>

W trakcie roku zakończonego dnia 31 grudnia 2018 roku oraz w trakcie roku zakończonego dnia 31 grudnia 2017 roku zmienne stopy oprocentowania udzielonych pożyczek to, odpowiednio, 6,6% i 6,5% (zmienne stopy naliczane są w oparciu o najbardziej aktualne wysokości odsetek naliczonych od kredytów budowlanych udzielanych przez banki Grupie, powiększone o 2% i aktualizowane na początku każdego roku kalendarzowego).

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 19. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

#### Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek oraz na koniec okresu obrotowego zostały ujęte w odniesieniu do poniższych pozycji:

<i>W tysiącach złotych</i>	Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia 2018	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Nabycie projektu Nova Królikarnia	Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2018
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>				
Niewykorzystane straty podatkowe	3.673	(2.384)	769	2.058
Odsetki naliczone	1.848	500	-	2.348
Rezerwa na koszty okresu	454	19	304	777
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.400	388	-	2.788
Pozostałe	431	1.006	-	1.437
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>8.806</b>	<b>(471)</b>	<b>1.073</b>	<b>9.408</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>				
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	13.646	(4.318)	193	9.521
Odsetki naliczone	1.066	(1.066)	-	-
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	890	-	-	890
Pozostałe	627	187	-	814
<b>Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem</b>	<b>16.229</b>	<b>(5.197)</b>	<b>193</b>	<b>11.225</b>
<b>Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 15)</b>		<b>(4.726)</b>		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	8.806			9.408
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16.229			11.225
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(4.781)			(3.877)
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>4.025</b>			<b>5.531</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>11.448</b>			<b>7.348</b>

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 19. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego (cd.)

<i>W tysiącach złotych</i>	Saldo otwarcia na dzień 1 stycznia 2017	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Saldo zamknięcia na dzień 31 grudnia 2017
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Niewykorzystane straty podatkowe	5.205	(1.532)	3.673
Odsetki naliczone	968	880	1.848
Rezerwa na koszty okresu	466	(12)	454
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	1.831	569	2.400
Pozostałe	431		431
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem</b>	<b>8.901</b>	<b>(95)</b>	<b>8.806</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	13.888	(242)	13.646
Odsetki naliczone	968	98	1.066
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	890	-	890
Pozostałe	653	(26)	627
<b>Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem</b>	<b>16.399</b>	<b>(170)</b>	<b>16.229</b>
<b>Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 15)</b>	<b>.</b>	<b>(75)</b>	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	8.901		8.806
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16.399		16.229
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(5.285)		(4.781)
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>3.616</b>		<b>4.025</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym</b>	<b>11.114</b>		<b>11.448</b>

#### Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego

Oceniając możliwości realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego, Zarząd bierze pod uwagę czy jest bardziej prawdopodobne niż nie, że część lub całość aktywów z tytułu podatku odroczonego zostanie zrealizowana. Realizacja aktywów z tytułu podatku odroczonego jest uzależniona od poziomu dochodów do opodatkowania osiągniętych w okresie, w których te różnice przejściowe będą możliwe do odliczenia. Dokonując oceny, Zarząd bierze pod uwagę wykorzystanie rezerwy z tytułu podatku odroczonego, prognozowane przyszłe dochody do opodatkowania oraz strategię podatkową. Aby w całości zrealizować aktywa z tytułu podatku odroczonego (przed dokonaniem kompensaty z rezerwą z tytułu podatku odroczonego), Grupa powinna osiągnąć dochód podatkowy w wysokości około 49.516 tysięcy złotych. Bazując na historycznym poziomie dochodów do opodatkowania oraz prognozach dotyczących przyszłych dochodów do opodatkowania w okresach, w których aktywa z tytułu podatku odroczonego mogą podlegać odliczeniu, Zarząd Spółki wyraża przekonanie, że osiągnięcie przez Grupę korzyści wynikających z realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego jest prawdopodobne. Wartość możliwych do wykorzystania aktywów z tytułu podatku odroczonego może ulec zmniejszeniu w najbliższym czasie, jeżeli wartość szacowanych przyszłych dochodów podlegających opodatkowaniu zostanie obniżona.

Straty podatkowe w Polsce mogą zostać rozliczone w okresie 5 kolejnych lat podatkowych po ich powstaniu, przy czym w danym roku nie można odliczyć więcej niż 50% strat z poszczególnych wcześniejszych lat.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 19. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego (cd.)

#### Straty podatkowe możliwe do wykorzystania

Na dzień 31 grudnia	2018			2017		Straty podatkowe razem
	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	
<i>W tysiącach złotych</i>						
Niewykorzystane straty za 2013 r.	-	-	-	-	611	611
Niewykorzystane straty za 2014 r.	-	78	78	13.596	150	13.746
Niewykorzystane straty za 2015 r.	613	87	700	5.734	87	5.821
Niewykorzystane straty za 2016 r.	1.100	145	1.245	-	145	145
Niewykorzystane straty za 2017 r.	8.348	153	8.501	-	146	146
Niewykorzystane straty za 2018 r.	770	348	1.118			
<b>Razem niewykorzystane straty podatkowe</b>	<b>10.831</b>	<b>811</b>	<b>11.642</b>	<b>19.330</b>	<b>1.139</b>	<b>20.469</b>

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania wygasają w następujących okresach:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018
2019	-
2020	116
2021	209
2022	1.660
2023	73
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego wynikające z niewykorzystanych strat podatkowych razem</b>	<b>2.058</b>

#### Ruch na nierozpoznanym aktywie z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stratach podatkowych możliwych do wykorzystania

Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego w Polsce:

<i>W tysiącach złotych</i>	Saldo na dzień 1 stycznia 2017	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia/ (Realizacja)	Saldo na dzień 31 grudnia 2017	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia/ (Realizacja)	Saldo na dzień 31 grudnia 2018
Straty podatkowe	797	(574)	(7)	216	(184)	122	154
<b>Razem</b>	<b>797</b>	<b>(574)</b>	<b>(7)</b>	<b>216</b>	<b>(184)</b>	<b>122</b>	<b>154</b>

#### Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację aktywa. Nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego odnoszą się głównie do strat podatkowych, których wykorzystanie w okresie, w którym mogą zostać rozliczone, jest mało prawdopodobne.

Do dnia 31 października 2018 roku Spółka miała swoją siedzibę w Holandii. Do tej daty Spółka składała swoje deklaracje podatkowe u holenderskich organów podatkowych. Po przeniesieniu swojej siedziby do Polski, wszystkie powstałe we wcześniejszych latach straty podatkowe (holenderskie) nie będą mogły zostać rozliczone w przyszłości. Spółka nierozpoznała aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od tych strat w poprzednich latach.

Spółka nie tworzy na poziomie skonsolidowanym pełnego aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kontekście dokonanej restrukturyzacji, ponieważ jego realizacja jest niepewna. Wartość całkowitego nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego na dzień 31 grudnia 2018 jest szacowana na 6.640 tysięcy złotych (na dzień 31 grudnia 2017: 8.570 tysięcy złotych).

#### Nierozpoznane rezerwy z tytułu podatku odroczonego

Nierozpoznane rezerwy z tytułu podatku odroczonego w odniesieniu do nabycia projektu Nova Królikarnia (MSR 12 par. 15(b)) wynoszą 3.346 tysięcy złotych na dzień 31 grudnia 2018.

## Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

## 20. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018:

## Zapasy

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2018	Projekt Nova Królikarnia na dzień przejścia <sup>(1)</sup>	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę <sup>(5)</sup>	Przeniesione do gruntów na sprzedaż <sup>(4)</sup>	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2018 roku
Wydatki związane z zakupem gruntu	238.700	49.753	(41.515)	(5.777)	(32.782)	86.105 <sup>(2)</sup>	294.484
Koszty prac budowlanych	88.346	43.233	-	-	(104.869)	145.630	172.340
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	15.383	3.904	(1.446)	(10)	(2.757)	5.285	20.359
Koszty finansowania zewnętrznego <sup>(3)</sup>	39.842	252	(7.871)	(401)	(4.368)	8.751	36.205
Pozostałe	3.244	1.351	(347)	(117)	(1.814)	2.455	4.772
<b>Produkcja w toku</b>	<b>385.515</b>	<b>98.493</b>	<b>(51.179)</b>	<b>(6.305)</b>	<b>(146.590)</b>	<b>248.226</b>	<b>528.160</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2018	Projekt Nova Królikarnia na dzień przejścia <sup>(1)</sup>	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę <sup>(5)</sup>	Przeniesione do gruntów na sprzedaż	Przeniesione do wyrobów gotowych	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Na dzień 31 grudnia 2018 roku
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>139.664</b>	<b>37.843</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146.590</b>	<b>(245.606)</b>	<b>78.491</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2018	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę <sup>(5)</sup>	Przeniesione do gruntów na sprzedaż	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Zwiększenia	Wykorzystanie	Na dzień 31 grudnia 2018 roku
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(13.081)</b>	<b>4.952</b>	<b>-</b>	<b>(2.937)</b>	<b>1.342</b>	<b>(9.724)</b>	<b>(9.724)</b>

<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania</b>	<b>512.098</b>						<b>596.927</b>
--	----------------	--	--	--	--	--	----------------

(1) Dodatkowe informacje zawarte w Nocie 6 - Nabycie projektu Nova Królikarnia.

(2) Wzrost związany głównie ze zmianą prezentacji gruntów w Ursusie z Zaliczek na grunty na Zapasy, dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 21.

(3) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,94%.

(4) Dnia 25 lutego 2019 roku jednostka zależna od Spółki podpisała umowę sprzedaży nieruchomości jednostce niepowiązanej. Cena za nieruchomość zlokalizowaną we Wrocławiu przy ulicy Buforowej została ustalona na 6,5 mln złotych plus podatek VAT.

(5) Dodatkowe informacje zostały zawarte w pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę” poniżej.

## Grunty przeznaczone pod zabudowę

Po analizie i dostosowaniu strategii Grupy i biznesplanu na najbliższe lata, Grupa zdecydowała się na zmianę polityki rachunkowości w zakresie podziału gruntów w oparciu o cykl operacyjny na długo- i krótkoterminowe. Grunty przeznaczone pod zabudowę o wartości 46.227 tys. złotych (po uwzględnieniu odpisu w wysokości 4.952 tys. złotych), dla których w okresie 3 lat nie jest planowane rozpoczęcie etapu budowy, zostały zakwalifikowane do aktywów trwałych.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 20. Zapasy (cd.)

Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017:

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2017	Przeniesione do należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	Sprzedaż gruntów	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2017
Wydatki związane z zakupem gruntu	260.851	(2.315)	(1.221)	(21.485)	2.870	238.700
Koszty prac budowlanych	51.783	-	-	(77.890)	114.454	88.347
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	14.437	-	-	(4.308)	5.254	15.383
Koszty finansowania zewnętrznego <sup>(1)</sup>	41.142	(151)	-	(8.337)	7.187	39.841
Pozostałe	2.805	(5)	-	(1.415)	1.859	3.244
<b>Produkcja w toku</b>	<b>371.018</b>	<b>(2.471)</b>	<b>(1.221)</b>	<b>(113.435)</b>	<b>131.624</b>	<b>385.515</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2017		Przeniesione z produkcji w toku	Rozpoznane w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów	Bilans zamknięcia 31 grudnia 2017
<b>Wyroby gotowe</b>	<b>215.582</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(189.353)</b>	<b>139.664</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Bilans otwarcia 1 stycznia 2017	Przeniesione do należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Bilans zamknięcia 31 grudnia 2017
			Zwiększenia	Wykorzystanie	
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>(12.502)</b>	<b>2.269</b>	<b>(3.314)</b>	<b>466</b>	<b>(13.081)</b>

<b>Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania</b>	<b>574.098</b>				<b>512.098</b>
--	----------------	--	--	--	----------------

(1) Koszty finansowania zewnętrznego kapitalizowane są do zapasów według średniej efektywnej stopy kapitalizacji 6,13%.

#### Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę:

Zarząd ocenił wartość sprzedaży netto możliwą do uzyskania zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę i pomniejszył wycenę bilansową w przypadku, gdy wartość netto możliwa do uzyskania była niższa od kosztu wytworzenia. W związku z sytuacją na rynku nieruchomości, na którym Grupa prowadzi działalność, w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2018 roku oraz dnia 31 grudnia 2017 roku, Grupa przeprowadziła analizę zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę pod kątem ich wyceny do wartości netto możliwej do uzyskania na podstawie najbardziej wiarygodnych dostępnych danych.

Grupa zbadała możliwy odpis na każdy projekt oddzielnie, biorąc pod uwagę planowane zyski na projektach. W wyniku tego przeglądu Grupa dokonała odpisu z tytułu aktualizacji wyceny zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 2.937 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2018 roku (odpis z tytułu aktualizacji wyceny w wysokości 4.394 tys. złotych przy jednoczesnym odwróceniu odpisu na jeden z projektów Spółki w wysokości 1.457 tys. złotych), w porównaniu do 3.314 tysięcy złotych na dzień 31 grudnia 2017 roku. Wartość ta została ujęta jako część kosztu własnego sprzedaży w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 20. Zapasy (cd.)

Wycena zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę jest następująca:

Na dzień 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
W koszcie wytworzenia	504.852	373.600
W wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	138.302	138.498
<b>Zapasy i gruntów przeznaczonych pod zabudowę razem</b>	<b>643.154</b>	<b>512.098</b>

Szczegóły dotyczące zobowiązań warunkowych w stosunku do generalnych wykonawców z tytułu usług budowlanych opisano w Nocie 36.

Szczegóły dotyczące wartości bilansowej zapasów gruntów przeznaczonych pod zabudowę użytych do zabezpieczenia kredytów bankowych oraz obligacji serii R opisano w Nocie 28.

### 21. Zaliczki na grunty

W styczniu 2017 roku oraz lutym 2018 roku Spółka zawarła warunkowe umowy kupna-sprzedaży dotyczące nabycia nieruchomości położonych w Warszawie, dzielnicy Ursus (zwanych dalej "Nieruchomościami") oraz umowy o współpracy. Nieruchomości objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który pozwala na realizację wielorodzinnych projektów mieszkaniowych składających się z około 1.600 mieszkań. Łączna cena nabycia nieruchomości wraz z wartością pracy, która musi zostać wykonana, aby Spółka mogła realizować projekty mieszkaniowe (taka praca jest odpowiedzialnością sprzedającego) została ustalona na 81,8 mln złotych plus podatek VAT. W przypadku trzech działek ostateczne indywidualne umowy zostały ustalone i zawarte w marcu 2018 roku. Umowa dotycząca ostniej (czwartej) działki zostanie zawarta nie później niż do 31 grudnia 2019 roku. Spółka otrzymała od sprzedawcy nieodwołalne pełnomocnictwo do wykonywania wszelkich niezbędnych czynności w celu realizacji projektu na ostatniej działce, w tym przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, uzyskania wszystkich niezbędnych pozwoleń i wykonania części prac budowlanych.

W marcu 2018 roku Spółka wpłaciła ostatnią transzę ceny transakcyjnej w wysokości 2,8 mln złotych. Łączna cena zakupu wraz z powiązаныmi kosztami w wysokości 82,8 mln złotych została przeniesiona z Zaliczek na grunty do Zapasów.

### 22. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i przedpłaty

Na dzień 31 grudnia	2018	2017
<i>w tysiącach złotych</i>		
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	6.641	8.427
Należności z tytułu dostaw i usług	3.252	2.398
Wadium <sup>(1)</sup>	1.437	-
Rozliczenia międzyokresowe <sup>(2)</sup>	3.363	879
<b>Razem</b>	<b>14.693</b>	<b>11.704</b>

(1) Dnia 27 czerwca 2018 roku jednostka zależna od Spółki złożyła najwyższą ofertę na zakup gruntu w dzielnicy Wola w postępowaniu egzekucyjnym. Po złożeniu oferty postępowanie egzekucyjne zawieszono i jak dotąd nie zostało zakończone.

(2) Rozliczenia międzyokresowe zawierają kapitalizowane koszty w wyniku wdrożenia MSSF 15. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 41.

W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2018 roku oraz dnia 31 grudnia 2017 roku Grupa odpisała nieodzyskiwalne należności ujęte w pozycji „należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i przedpłaty” odpowiednio w kwotach: 68 tysięcy oraz 22 tysięcy złotych.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 23. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują wyłącznie środki zdeponowane na rachunkach powierniczych. Regulacje nakładają na deweloperów mieszkaniowych działających w Polsce obowiązek utworzenia rachunku powierniczego dla klientów zakupujących mieszkania w czasie trwania prac budowlanych. Zgodnie z tymi regulacjami kwoty zapłacone przez klientów muszą być bezpośrednio wpłacane na rachunek powierniczy, zaś deweloper jest upoważniony do ich wypłacenia po spełnieniu określonych warunków, związanych głównie z postępowaniem prac budowlanych lub w momencie przeniesienia własności mieszkania na rzecz klienta.

Dopóki pieniądze znajdują się na rachunku powierniczym, Spółka nie jest upoważniona do rozporządzania w żaden sposób środkami pieniężnymi ulokowanymi na tym rachunku.

### 24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych, środki pieniężne w kasie oraz krótkoterminowe depozyty bankowe na żądanie. Środki pieniężne na rachunkach bankowych obejmują depozyty typu overnight oraz krótkoterminowe depozyty z terminem wymagalności od jednego dnia do trzech miesięcy.

Na dzień 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Środki pieniężne na rachunkach bankowych oraz w kasie	34.641	43.020
Krótkoterminowe depozyty	33.890	7.750
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	32.297	14.090
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>100.828</b>	<b>64.860</b>

Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych naliczane są na podstawie zmiennej stopy procentowej opartej na dziennej stopie depozytowej banku. Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku Grupa utrzymywała depozyty w kwotach odpowiednio 22.118 tysięcy złotych oraz 31.646 tysięcy złotych, natomiast stopy oprocentowania tych depozytów zawierały się w przedziałach, odpowiednio: 0,85% - 1,10% oraz 1,10% - 1,30%.

Termin zapadalności krótkoterminowych depozytów wynosi od jednego dnia do trzech miesięcy i zależy od zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne. Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku stopa procentowa dla krótkoterminowych depozytów zawierała się w przedziale, odpowiednio: 0,35% - 1,2% oraz 0,76% - 1,5%.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania stanowią zastaw na rzecz banków jako zabezpieczenie kredytów z tytułu budowy.

Informacja na temat wartości godziwej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów - patrz Nota 34.

### 25. Kapitał własny

#### Kapitał akcyjny

Kapitał docelowy Spółki składa się z 800.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 euro każda. Liczba wyemitowanych i pozostających w obiegu akcji zwykłych na dzień 31 grudnia 2018 wyniosła 164.010.813 (na dzień 31 grudnia 2017: 164.010.813 wyemitowanych i pozostających w obiegu akcji). Liczba akcji wyemitowanych i pozostających w obiegu jest równa liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane.

Nie występują ograniczenia odnośnie wypłaty dywidendy, przyszłe dywidendy mogą być uchwalane i wypłacane.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 25. Kapitał własny (cd.)

#### Dywidenda

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku została wypłacona dywidenda z zysków zatrzymanych w wysokości 9.841 tysięcy złotych, co stanowi 0,06 złotych na akcję zwykłą. Wypłata nastąpiła w dniu 4 października 2018 roku. W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku Spółka wypłaciła śródroczną dywidendę za rok obrotowy 2016 w kwocie 14.761 tysięcy złotych, tj. w wysokości 0,09 zł na jedną akcję (wypłacona w dniu 23 marca 2017 roku). Roczna dywidenda za rok obrotowy 2016 w kwocie 16.401 tysięcy złotych, tj. w wysokości 0,10 zł na jedną akcję, została wypłacona 10 sierpnia 2017 roku.

Zarząd, zgodnie z przyjętą polityką dywidendową, rozważy zaproponowanie Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy, które odbędzie się w 2019 roku, możliwość wypłaty dywidendy za 2018 rok. Zarząd rozważy obecną i oczekiwaną sytuację finansową, spodziewane wyniki operacyjne oraz przepływy pieniężne biorąc także pod uwagę (i) analizę kowenantów, (ii) przyszłe możliwości spłaty zadłużenia, (iii) potrzeby finansowe Spółki pretendującej do czołówki deweloperów w Polsce, (iv) zmienne warunki rynkowe.

### 26. Udziały niekontrolujące

Zmiany dotyczące udziałów w zyskach mniejszościowych udziałowców w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2018 roku oraz dnia 31 grudnia 2017 roku zostały zaprezentowane poniżej:

Na dzień 31 grudnia w tysiącach złotych	2018	2017
<b>Saldo otwarcia</b>	4.123	2.290
Całkowity zysk (strata) przypadający/a udziałowcom mniejszościowym	1.573	1.833
Przejęcie udziałów mniejszościowych <sup>(1)</sup>	(5.696)	-
<b>Saldo zamknięcia</b>	-	<b>4.123</b>

(1) Dnia 10 października 2018 roku Grupa nabyła 18% udziałów w kapitale zakładowym oraz praw głosów w spółce Ronson Espresso Sp. z o.o. (dalej „Espresso”) od jej akcjonariuszy mniejszościowych za łączną kwotę 3.762 tys. złotych. W następstwie tej transakcji Grupa stała się jedynym udziałowcem w Espresso. Wartość księgowa udziałów mniejszościowych na dzień nabycia wynosiła 5.696 tys. złotych.

Informacje finansowe dotyczące spółki Ronson Espresso Sp. z o. o.:

	Na dzień 10 października 2018	Na dzień 31 grudnia 2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
<b>Aktywa</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	-	40
Zapasy	2.720	40.398
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30.598	17.092
Pozostałe aktywa obrotowe	2.328	3.029
<b>Zobowiązania</b>		
Zaliczki otrzymane	(597)	(40.248)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego,		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(3.838)	(1.362)
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	(2.588)	(5.122)
<b>Kapitał własny</b>	<b>28.623</b>	<b>13.827</b>

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 26. Udziały niekontrolujące (cd.)

Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów dla spółki Ronson Espresso Sp. z o.o:

	Na dzień 10 października 2018	Na dzień 31 grudnia 2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Przychód	60.656	57.623
Koszt własny sprzedaży	(42.479)	(42.941)
<b>Zysk brutto</b>	<b>18.177</b>	<b>14.682</b>
Koszty administracyjne	(588)	(1.333)
Koszty sprzedaży i marketing	(124)	(528)
Pozostałe przychody /(koszty)	(393)	(401)
Przychody finansowe	218	116
Koszty finansowe	(28)	(164)
<b>Zysk /(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>17.262</b>	<b>12.372</b>
Podatek dochodowy	(2.467)	(1.395)
<b>Zysk /(strata) za rok (działalność kontynuowana)</b>	<b>14.795</b>	<b>10.977</b>
<b>Zysk /(strata) netto (działalność kontynuowana)</b>	<b>14.795</b>	<b>10.977</b>

### 27. Zysk netto na jedną akcję

#### Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję jest obliczany poprzez podzielenie zysku/(strata) netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym. Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję jest obliczany poprzez podzielenie zysku/(strata) netto przez sumę rocznej średnioważonej liczby akcji zwykłych i średnioważonej liczby akcji zwykłych, które zostałyby wyemitowane w celu wymiany instrumentów rozładniających na akcje zwykłe. W roku 2018 oraz 2017 takie instrumenty nie wystąpiły.

#### Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowa):

Na dzień 31 grudnia	2018	2017
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13.498	9.464
Saldo na początek okresu	164.010.813	164.010.813
<b>Średnioważona liczba akcji zwykłych</b>	<b>164.010.813</b>	<b>164.010.813</b>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>	<b>0,082</b>	<b>0,058</b>

Od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego nie wystąpiły żadne transakcje związane z akcjami Spółki.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 28. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Na dzień 31 grudnia		2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>		
Obligacje	29	205.547	197.308
Zabezpieczone kredyty bankowe	30	37.687	13.920
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>243.234</b>	<b>211.228</b>

Informacje na temat umownych warunków oprocentowanych pożyczek i kredytów zaciągniętych przez Grupę zostały przedstawione poniżej. Więcej informacji na temat ekspozycji Grupy na ryzyko stopy procentowej - patrz Nota 38.

#### Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2018 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kapitał	Naliczone odsetki	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje seria I	PLN	Wibor + 4,00%	2019	10.000	252	-	10.252
Obligacje seria J	PLN	Wibor + 3,60%	2019	15.500	167	(23)	15.644
Obligacje seria K	PLN	Wibor + 3,60%	2019	4.500	9	(10)	4.499
Obligacje seria M	PLN	Wibor + 3,65%	2020	10.000	191	(56)	10.135
Obligacje seria N	PLN	Wibor + 3,60%	2019	10.000	159	(43)	10.116
Obligacje seria O	PLN	Wibor + 3,50%	2019	10.000	122	(18)	10.104
Obligacje seria P	PLN	5,25%	2020	10.000	62	(78)	9.984
Obligacje seria Q	PLN	Wibor + 3,50%	2020	15.000	336	(103)	15.233
Obligacje seria R	PLN	Wibor + 2,85%	2021	50.000	235	(454)	49.781
Obligacje seria S	PLN	Wibor + 3,40%	2021	20.000	34	(78)	19.956
Obligacje seria T	PLN	Wibor + 3,50%	2022	50.000	391	(548)	49.843
<b>Razem (obligacje)</b>				<b>205.000</b>	<b>1.958</b>	<b>(1.411)</b>	<b>205.547</b>
Kredyty bankowe	PLN	Wibor + 2,6%	2019	7.584	-	(13)	7.571
Kredyty bankowe	PLN	Wibor + 2,7% -3,3%	2020	30.462	55	(401)	30.116
<b>Razem (kredyty bankowe)</b>				<b>38.046</b>	<b>55</b>	<b>(414)</b>	<b>37.687</b>
<b>Razem</b>				<b>243.046</b>	<b>2.013</b>	<b>(1.825)</b>	<b>243.234</b>

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 28. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (cd.)

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2017 roku:

<i>W tysiącach złotych</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok zapadalności	Kapitał	Naliczone odsetki	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje seria F	PLN	Wibor + 3,50%	2018	22.116	132	(54)	22.238
Obligacje seria H	PLN	Wibor + 4,25%	2018	5.000	31	(4)	5.027
Obligacje seria I	PLN	Wibor + 4,00%	2019	10.000	253	(9)	10.244
Obligacje seria J	PLN	Wibor + 3,60%	2019	15.500	165	(101)	15.564
Obligacje seria K	PLN	Wibor + 3,60%	2019	4.500	9	(32)	4.477
Obligacje seria L	PLN	Wibor + 3,50%	2018	15.000	7	(53)	14.954
Obligacje seria M	PLN	Wibor + 3,65%	2020	10.000	191	(105)	10.086
Obligacje seria N	PLN	Wibor + 3,60%	2019	10.000	160	(105)	10.055
Obligacje seria O	PLN	Wibor + 3,50%	2019	10.000	122	(85)	10.037
Obligacje seria P	PLN	5,25%	2020	10.000	62	(126)	9.936
Obligacje seria Q	PLN	Wibor + 3,50%	2020	15.000	338	(168)	15.170
Obligacje seria R	PLN	Wibor + 2,85%	2021	50.000	237	(643)	49.594
Obligacje seria S	PLN	Wibor + 3,40%	2021	20.000	35	(109)	19.926
<b>Razem (obligacje)</b>				<b>197.116</b>	<b>1.742</b>	<b>(1.594)</b>	<b>197.308</b>
Kredyty bankowe	PLN	Wibor + 2,8%	2018	4.844	-	(79)	4.765
Kredyty bankowe	PLN	Wibor + 2,8%	2019	9.841	-	(686)	9.155
<b>Razem (kredyty bankowe)</b>				<b>14.685</b>	<b>-</b>	<b>(765)</b>	<b>13.920</b>
<b>Razem</b>				<b>211.845</b>	<b>1.742</b>	<b>(2.359)</b>	<b>211.228</b>

Wartość bilansowa aktywów zabezpieczających otrzymane kredyty bankowe oraz obligacje serii R:

Na dzień 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	267.117	250.184
Nieruchomości inwestycyjne	8.743	8.743
Rzeczowe aktywa trwałe	5.575	5.747
<b>Wartość bilansowa aktywów zabezpieczających</b>	<b>281.435</b>	<b>264.674</b>
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>	<b>87.468</b>	<b>85.752</b>

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 29. Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji:

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
<b>Bilans otwarcia</b>	<b>197.308</b>	<b>222.591</b>
Wykup obligacji	(42.160)	(95.500)
Wpływy z emisji obligacji	50.000	70.000
Koszty emisji	(654)	(882)
Zamortyzowane koszty emisji	837	1.166
Naliczone odsetki	10.958	11.281
Odsetki spłacone	(10.742)	(11.348)
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>205.547</b>	<b>197.308</b>
<b>Bilans zamknięcia obejmuje:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	51.864	43.791
Zobowiązania długoterminowe	153.683	153.517
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>205.547</b>	<b>197.308</b>

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii T (o łącznej wartości nominalnej 50.000 tysięcy złotych).

Na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku wszystkie kowenanty dla obligacji były spełnione.

#### Seria I:

23 stycznia 2015 roku Spółka wyemitowała 100.000 obligacji serii I o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii I zostały wykupione w dniu 25 stycznia 2019 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 4,00%. Odsetki były płatne co pół roku w styczniu i lipcu aż do terminu wykupu.

Obligacje serii I nie były zabezpieczone.

#### Seria J:

21 kwietnia 2015 roku Spółka wyemitowała 15.500 obligacji serii J o nominalnej wartości 15.500 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii J powinny zostać wykupione w dniu 19 kwietnia 2019 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,6%. Odsetki są płatne co pół roku w kwietniu i październiku aż do terminu wykupu.

Zasady i warunki emisji obligacji uwzględniają prowizję dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed 19 kwietnia 2019 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii J są niezabezpieczone.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 29. Obligacje (cd.)

#### Seria K:

18 czerwca 2015 roku Spółka wyemitowała 45.000 obligacji serii K o nominalnej wartości 4.500 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 100 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii K powinny zostać wykupione w dniu 18 czerwca 2019 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,6%. Odsetki są płatne co pół roku w czerwcu i grudniu aż do terminu wykupu.

Zasady i warunki emisji obligacji uwzględniają prowizję dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed 18 czerwca 2019 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi. Obligacje serii K są niezabezpieczone.

#### Seria M:

25 lutego 2016 roku Spółka wyemitowała 10.000 obligacji serii M o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii M powinny zostać wykupione w dniu 25 lutego 2020 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,65%. Odsetki są płatne co pół roku, w lutym i sierpniu, aż do terminu wykupu.

Warunki i zasady emisji obligacji serii M uwzględniają prowizję dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed dniem 25 lutego 2020 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii M są niezabezpieczone.

#### Seria N:

17 marca 2016 roku Spółka wyemitowała 10.000 obligacji serii N o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii N powinny zostać wykupione w dniu 14 września 2019 roku. Na oprocentowanie składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,60%. Odsetki są płatne co pół roku, w marcu i wrześniu, aż do terminu wykupu.

Warunki i zasady emisji obligacji serii N uwzględniają prowizję dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed dniem 14 września 2019 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii N są niezabezpieczone.

#### Seria O:

8 kwietnia 2016 roku, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji serii O o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii O powinny zostać wykupione w dniu 8 kwietnia 2019 roku. Na oprocentowanie składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,50%. Odsetki są płatne co pół roku, w kwietniu i październiku, aż do terminu wykupu.

Warunki emisji obligacji serii O uwzględniają prowizję dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed dniem 8 kwietnia 2019 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii O są niezabezpieczone.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 29. Obligacje (cd.)

#### Seria P:

18 sierpnia 2016 roku, Spółka wyemitowała 10.000 obligacji serii P o nominalnej wartości 10.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii P powinny zostać wykupione w dniu 18 sierpnia 2020 roku. Oprocentowanie obligacji jest stałe i wynosi 5,25% rocznie. Odsetki są płatne co kwartał, w lutym, maju, sierpniu i listopadzie, aż do terminu wykupu.

Warunki emisji obligacji serii P uwzględniają prowilę dotyczącą wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza przed dniem 18 sierpnia 2020 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii P są niezabezpieczone.

#### Seria Q:

29 lipca 2016 roku, Spółka wyemitowała 15.000 obligacji serii Q o nominalnej wartości 15.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii Q powinny zostać wykupione w dniu 29 lipca 2020 roku. Na oprocentowanie składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,50%. Odsetki są płatne co pół roku, w lipcu i styczniu, aż do terminu wykupu.

Warunki emisji obligacji serii Q przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy przed dniem 29 lipca 2020 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących wiele obowiązków i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii Q są niezabezpieczone.

#### Seria R:

24 maja 2017 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii R o wartości nominalnej 50.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii R powinny zostać wykupione w dniu 24 maja 2021 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej w oparciu o 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę 2,85%. Odsetki są płatne co pół roku, w maju i listopadzie, aż do terminu wykupu.

Warunki emisji obligacji serii R przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy przed dniem 24 maja 2021 roku, w przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących szereg zobowiązań i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi.

Obligacje serii R są zabezpieczone hipoteką ustanowioną przez podmioty zależne od Spółki do kwoty 75.000 tysięcy złotych.

#### Seria S:

19 czerwca 2017 roku Spółka wyemitowała 20.000 obligacji serii S o nominalnej wartości 20.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii S powinny zostać wykupione w dniu 19 czerwca 2021 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej w oparciu o 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę 3,40%. Odsetki są płatne co pół roku, w czerwcu i grudniu, aż do terminu wykupu.

Warunki emisji obligacji S przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy przed dniem 19 czerwca 2021 roku, przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących szereg zobowiązań i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązanymi. Obligacje serii S nie są zabezpieczone i nie będą notowane.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 29. Obligacje (cd.)

#### Seria T:

9 maja 2018 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii T o łącznej wartości nominalnej 50.000 tysięcy złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej cenie emisyjnej. Obligacje serii T zostaną wykupione w dniu 9 maja 2022 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 3,50%. Odsetki są płatne co pół roku, w maju i listopadzie, aż do terminu wykupu.

Warunki emisji obligacji T przewidują ponadto postanowienia dotyczące wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy przed dniem 9 maja 2022 roku, przypadku zaistnienia określonych zdarzeń obejmujących szereg zobowiązań i ograniczeń mających zastosowanie do Spółki, w tym obowiązek utrzymania wskaźników finansowych na określonym poziomie oraz ograniczenia dotyczące transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Obligacje serii T nie są zabezpieczone.

#### Obligacje spłacone w ciągu roku zakończzonego dnia 31 grudnia 2018 roku:

W lutym 2018 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 5.000 obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 5.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii H wyniosła zero.

W maju 2018 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 221.600 obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 22.160 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii F wyniosła zero.

W grudniu 2018 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 15.000 obligacji serii L o łącznej wartości nominalnej 15.000 złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii L wyniosła zero.

#### Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii:

##### Serie I, J, K, M, N, O, P i Q:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii I, J, K, M, N, O, P oraz Q w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „wskaźnik zadłużenia netto”). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% w dniu badania.

Wskaźnik zadłużenia netto nie jest miarą określoną przez standardy rachunkowości i jest obliczany według wzorów określonych poniżej:

*Dług netto* – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań (jak również udzielonych gwarancji) pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych oraz środki pieniężne zapłacone przez klientów Spółki, zablokowane tymczasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji Inne krótkoterminowe aktywa finansowe).

*Kapitał* – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów własnych ogółem.

*Data badania* – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	31 grudnia 2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	133.885
Kapitał	343.480
<b>Wskaźnik zadłużenia netto</b>	<b>39,0%</b>

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 29. Obligacje (cd.)

#### Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii (cd.):

##### Serie R i S:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R oraz S w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „wskaźnik” lub „wskaźnik zadłużenia netto”). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% w dniu badania.

Wskaźnik zadłużenia netto nie jest miarą określoną przez standardy rachunkowości i jest obliczany według wzorów określonych poniżej:

*Dług netto* – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań (jak również udzielonych gwarancji) pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych oraz środki pieniężne zapłacone przez klientów Spółki, zablokowane tymczasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji inne krótkoterminowe aktywa finansowe, do limitu 40 mln złotych).

*Kapitał* – oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy w rozumieniu pozycji „Kapitał przypadający akcjonariuszom posiadającym kontrolę” pomniejszoną o wartość aktywów nieposiadających formy materialnej (z wyłączeniem aktywów finansowych i należności), w tym w szczególności: o (i) aktywa niematerialne i prawne, wartość firmy (goodwill) oraz o (ii) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego pomniejszone o wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, jednak przy założeniu że saldo tych dwóch wartości ma wartość dodatnią. W przypadku gdy saldo aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest ujemna, korekta opisana w punkcie (ii) powyżej wynosi zero.

*Data badania* – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	31 grudnia 2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	133.885
Kapitał	343.480
<b>Wskaźnik zadłużenia netto</b>	<b>39,0%</b>

##### Seria S

Oprócz powyższego, na podstawie warunków obligacji S, w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna sprawdzać wskaźnik długu netto do zapasów (dalej "wskaźnik długu netto do zapasów"). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 60% w dniu badania.

Wskaźnik długu netto do zapasów nie jest miarą określoną przez standardy rachunkowości i jest obliczany według wzorów określonych poniżej:

*Dług netto* – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i środków pieniężnych zablokowanych czasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji inne krótkoterminowe aktywa finansowe, do limitu 40 mln złotych).

*Zapasy* – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową zapasów pomniejszoną o zaliczki otrzymane od klientów ( w tym Grunty przeznacze pod zabudowę).

*Data badania* – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 29. Obligacje (cd.)

#### Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii (cd.):

Tabela przedstawiająca wskaźnik długu netto do zapasów na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	31 grudnia 2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	133.885
Zapasy (w tym Grunty przeznacze pod zabudowę)*	490.702
<b>Wskaźnik zadłużenia netto</b>	<b>27,3%</b>

\*Po analizie i dostosowaniu strategii Grupy i biznesplanu na najbliższe lata, Grupa zdecydowała się na zmianę polityki rachunkowości w zakresie podziału gruntów w oparciu o cykl operacyjny na długo- i krótkoterminowe Grunty przeznaczone pod zabudowę o wartości 46.227 tys. złotych dla których w okresie 3 lat nie jest planowane rozpoczęcie etapu budowy, zostały zakwalifikowane do aktywów trwałych.

#### Seria T

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii T w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych (dalej „wskaźnik” lub „wskaźnik zadłużenia netto”). Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% w dniu badania.

Wskaźnik zadłużenia netto nie jest miarą określoną przez standardy rachunkowości i jest obliczany według wzorów określonych poniżej:

*Dług netto* – oznacza łączną skonsolidowaną wartość bilansową wszystkich oprocentowanych zobowiązań (jak również udzielonych gwarancji) pomniejszoną o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych oraz środki pieniężne zapłacone przez klientów Spółki, zablokowane tymczasowo na rachunkach powierniczych dotyczących projektów będących w trakcie budowy (prezentowanych w skonsolidowanym bilansie Spółki w pozycji inne krótkoterminowe aktywa finansowe).

*Kapitał* – oznacza skonsolidowaną wartość bilansową kapitałów własnych przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.

*Data badania* – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

Tabela przedstawiająca wskaźnik długu netto do zapasów na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	31 grudnia 2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	133.885
Kapitał	343.480
<b>Wskaźnik zadłużenia netto</b>	<b>39,0%</b>

#### Pozostałe kowenanty:

##### Seria R, S i T:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R, S oraz T transakcje z jednostkami powiązanymi (w tym z akcjonariuszami Spółki posiadającymi ponad 25 procent akcji Spółki (w rozumieniu MSR 24) lub z podmiotami powiązanymi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Spółkę) lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy) nie mogą przekroczyć kwoty 1,0 mln złotych w ciągu żadnego roku kalendarzowego.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły 840 tysięcy złotych.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 30. Zabezpieczone kredyty bankowe

Poniższa tabela przedstawia ruchy na zabezpieczonych kredytach bankowych:

Za rok zakończony 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
<b>Saldo otwarcia</b>	<b>13.920</b>	<b>1.941</b>
Otrzymane kredyty bankowe	85.168	76.077
Splaty kredytów bankowych	(61.805)	(64.071)
Opłaty bankowe	(543)	(792)
Rozliczenie opłat bankowych	893	783
Odsetki naliczone/zapłacone netto	54	(18)
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>37.687</b>	<b>13.920</b>
<b>Saldo zamknięcia, w tym:</b>		
Zobowiązania krótkoterminowe	7.626	4.765
Zobowiązania długoterminowe	30.061	9.155
<b>Saldo zamknięcia</b>	<b>37.687</b>	<b>13.920</b>

Szczegółowe informacje dotyczące niewykorzystanych oraz nowych kredytów bankowych ujęto odpowiednio w Nocie 37 oraz w Nocie 42.

#### Kowenanty dotyczące zabezpieczonych kredytów bankowych:

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku Spółka nie naruszyła żadnego kowenantu dotyczącego kredytów, co naraziłoby Spółkę na ryzyko obowiązkowej i natychmiastowej spłaty kredytów.

#### Ustanowiono następujące zabezpieczenia dla kredytów bankowych:

- Hipoteki zwykłe oraz hipoteki kaucyjne na zapasach, patrz Nota 20;
- Zastaw na rachunku bankowym zaprezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty (Środki o ograniczonej możliwości dysponowania) patrz Nota 24;
- Cesja wierzytelności wynikających z umów ubezpieczeniowych i z umów z klientami;
- Umowa podporządkowania pożyczek od jednostek powiązanych;
- Weksle "in blanco" z deklaracją wekslową do wysokości kwoty pożyczki wraz z odsetkami wystawione przez poszczególne spółki Grupy;
- Zaliczki na wypłatę dywidendy przez pożyczkobiorcę do momentu pełnej spłaty zadłużenia są niedozwolone.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 31. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	20.927	18.792
Zobowiązania z tytułu nabycia projektu Nova Królikarnia <sup>(1)</sup>	13.000	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów - bierne	16.183	14.054
Gwarancje na roboty budowlane	1.640	1.844
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	1.325	2.043
Pozostałe zobowiązania	862	913
Zaliczka za grunty przeznaczone na sprzedaż	650	-
<b>Razem</b>	<b>54.587</b>	<b>37.646</b>

(1) Zobowiązania związane z nabyciem projektu Nova Królikarnia. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 6.

(2) W dniu 25 lutego 2019 roku jednostka zależna od Spółki zawarła umowę sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Buforowej. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 6,5 miliona złotych powiększoną o podatek VAT.

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe nie są oprocentowane i zwykle reguluje się je w ciągu 30 dni.

### 32. Zaliczki otrzymane

Zaliczki otrzymane obejmują zaliczki wpłacone przez klientów na poczet budowy mieszkań (odroczone przychody) i dotyczą następujących projektów:

	Na dzień 31 grudnia 2017	Nabycie projektu Nova Królikarnia	Przychody rozpoznane w 2018 roku	Zaliczki otrzymane w 2018 roku	Na dzień 31 grudnia 2018 roku
<i>W tysiącach złotych</i>					
City Link III	7.050	-	-	41.166	48.216
Nova Królikarnia project	-	62.180	(69.007)	48.167	41.340
Vitalia I	2.001	-	(9.681)	7.959	279
Vitalia II	107	-	-	11.489	11.596
Miasto Moje I	18.454	-	(56.520)	39.369	1.303
Miasto Moje II	203	-	-	27.335	27.538
Miasto Marina	1.178	-	-	9.065	10.243
Panoramika II & III	15.928	-	(29.452)	13.603	79
Panoramika IV	-	-	-	4.034	4.034
Grunwald <sup>2</sup>	-	-	-	5.387	5.387
Moko	3.599	-	(25.557)	23.206	1.248
Młody Grunwald I. II & III	10.587	-	(29.369)	18.991	209
Espresso II-IV	40.248	-	(60.469)	20.367	146
Chilli IV	1.126	-	(4.204)	3.108	30
Pozostałe	1.763	-	(7.516)	6.557	804
<b>Razem</b>	<b>102.244</b>	<b>62.180</b>	<b>(291.775)</b>	<b>279.803</b>	<b>152.452</b>

Szczegóły dotyczące należności warunkowych wynikających z podpisanych umów z klientami - patrz Nota 36. Przychody z tytułu umów będą rozpoznawane w momencie przekazania mieszkania klientowi, po zakończeniu procesu budowlanego oraz po uzyskaniu przez Grupę niezbędnych decyzji administracyjnych (pozwolenie na użytkowanie), co zajmuje zwykle od 1 do 3 miesięcy od zakończenia budowy.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 33. Rezerwy

W roku zakończonym dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
<b>Stan na początek roku</b>	<b>1.132</b>	<b>1.099</b>
Przejęcie projektu Nova Królikarnia <sup>(1)</sup>	1.600	-
Zwiększenie	-	498
Zmniejszenie	(167)	(465)
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>2.565</b>	<b>1.132</b>

<sup>(1)</sup> Więcej informacji w notcie 6.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, rezerwy obejmowały przewidywane koszty napraw gwarancyjnych i odszkodowań w kwocie 2.565 tysięcy złotych, natomiast na dzień 31 grudnia 2017 roku rezerwy obejmowały przewidywane koszty napraw gwarancyjnych i odszkodowań w kwocie 1.132 tysięcy złotych.

### 34. Oszacowanie wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych

Wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań wraz z ich wartością bilansową ujętą w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej prezentuje poniższa tabela:

<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Kategoria</i>	<i>Nota</i>	<b>Stan na 31 grudnia 2018</b>	
			<b>Wartość bilansowa</b>	<b>Wartość godziwa</b>
<b>Aktywa:</b>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	<i>Aktywa finansowe wg zamortyzowanego kosztu</i>	22	3.252	3.252
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	<i>Aktywa finansowe wg zamortyzowanego kosztu</i>	23	14.319	14.319
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<i>Aktywa finansowe wg zamortyzowanego kosztu</i>	24	100.828	100.828
<b>Zobowiązania:</b>				
Obligacje	<i>Kredyty i pożyczki</i>	28	205.547	202.722
Zabezpieczone kredyty bankowe	<i>Kredyty i pożyczki</i>	28	37.687	37.666
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</i>	31	53.262	53.262
<b>Nierozpoznany zysk/(strata)</b>			<b>2.846</b>	

<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Kategoria</i>	<i>Nota</i>	<b>Stan na 31 grudnia 2018</b>	
			<b>Wartość bilansowa</b>	<b>Wartość godziwa</b>
<b>Aktywa:</b>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	<i>Aktywa finansowe wg zamortyzowanego kosztu</i>	22	2.398	2.398
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	<i>Aktywa finansowe wg zamortyzowanego kosztu</i>	23	3.466	3.466
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<i>Aktywa finansowe wg zamortyzowanego kosztu</i>	24	64.860	64.860
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	<i>Aktywa finansowe wg zamortyzowanego kosztu</i>	18	6.922	6.928
<b>Zobowiązania:</b>				
Obligacje o zmiennej stopie procentowej	<i>Kredyty i pożyczki</i>	28	197.308	196.899
Zabezpieczone kredyty bankowe	<i>Kredyty i pożyczki</i>	28	13.920	13.902
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</i>	31	35.342	35.342
<b>Nierozpoznany zysk/(strata)</b>			<b>433</b>	

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 34. Oszacowanie wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych (cd.)

#### Oszacowanie wartości godziwej

Do oszacowania wartości godziwej poszczególnych grup instrumentów finansowych przyjęto następujące metody i założenia:

- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe bierne: wartość bilansowa tych instrumentów finansowych odpowiada wartości godziwej ze względu na ich szybką zapadalność;
- Kredyty i pożyczki oraz pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu: wartość godziwa jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu stopy procentowej dla podobnego instrumentu, o podobnym terminie zapadalności, oferowanej przez bank, z którego usług korzysta Grupa. Ryzyko związane ze spłatą na dzień 31 grudnia 2018 roku zostało określone jako nieznaczące.

#### Stopy procentowe wykorzystywane do oszacowania wartości godziwej

Stopy procentowe wykorzystywane do dyskontowania szacowanych przepływów pieniężnych (denominowanych w złotych) są ustalone przez jednostkę w oparciu o stawkę WIBOR na dzień 31 grudnia 2018 i 31 grudnia 2017 powiększoną o marżę, jak pokazano poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2018	2017
Pożyczki i kredyty	4,8-5,8%	4,6-5,2%

### 35. Kategorie pomiaru wartości godziwej

Poniższa tabela przedstawia kategorie pomiaru wartości godziwej aktywów i zobowiązań Grupy:

- Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań;
- Poziom 2: dane wejściowe, inne niż ceny notowane ujęte na poziomie 1, które są obserwowalne dla aktywów i zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośrednio (bazujące na cenach);
- Poziom 3: dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

#### Ilościowe ujawnienia kategorii pomiaru dla aktywów i zobowiązań na dzień 31 grudnia 2018:

W tysiącach złotych	Data wyceny	Pomiar wartości godziwej oparty na:		
		Cenach notowanych na aktywnym rynku (Poziom 1)	Obserwowalnych danych wejściowych (Poziom 2)	Nieobserwowalnych danych wejściowych (Poziom 3)
<b>Aktywa wyceniane w wartości godziwej:</b>				
Nieruchomości inwestycyjne	31-Gru-18	-	-	8.743
<b>Zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana:</b>				
Pożyczki udzielone we wspólnie przedsięwzięcie	31-Gru-18	-	-	-
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	31-Gru-18	-	202.722	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	31-Gru-18	-	37.666	-

W 2018 roku nie było transferów pomiędzy Poziomem 1 i Poziomem 2.

Dodatkowe informacje dotyczące poziomu 3, patrz Nota 17.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 36. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe

#### Zobowiązania inwestycyjne wynikające z podpisanych umów:

Zobowiązania inwestycyjne Grupy w stosunku do głównych wykonawców z tytułu usług budowlanych przedstawia tabela poniżej:

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
City Link III	42.718	71.751
Panoramika IV	13.016	21.894
Miasto Moje II	993	24.356
Marina Miasto	4.076	21.185
Vitalia II	4.150	18.516
Grunwald <sup>2</sup>	46.835	-
Nova Królikarnia 2a	3.109	-
Nova Królikarnia 2b	4.106	-
Nova Królikarnia 2c	19.835	-
Miasto Moje I	-	7.753
Espresso IV	-	4.277
<b>Razem</b>	<b>138.838</b>	<b>169.732</b>

#### Niewykorzystane kredyty budowlane:

Poniższa tabela przedstawia listę linii kredytowych, które Grupa otworzyła podpisując z bankami umowy kredytowe w celu zabezpieczenia finansowania budowy bieżących projektów. Kwoty zaprezentowane w tabeli zawierają niewykorzystane części kredytu budowlanego przyznanego Grupie:

Na dzień 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
City Link III	78.331	101.163
Miasto Marina	16.278	34.915
Panoramika IV	21.950	-
Vitalia II	12.641	-
Miasto Moje II	4.666	-
Miasto Moje I	-	14.861
Młody Grunwald III	-	4.955
<b>Razem</b>	<b>133.866</b>	<b>155.894</b>

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 36. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe (cd.)

#### Należności warunkowe wynikające z podpisanych przedwstępnych umów sprzedaży:

Poniższa tabela przedstawia należne kwoty z tytułu podpisanych umów sprzedaży mieszkań w Grupie, tj. spodziewane płatności na podstawie podpisanych do 31 grudnia 2018 roku umów z klientami, po odliczeniu płatności otrzymanych przed datą bilansową (które są prezentowane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jako zaliczki otrzymane):

Na dzień 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Moko	5.309	4.763
Espresso II, III & IV	490	20.091
Młody Grunwald I-III	622	5.364
Panoramika II & III	333	5.130
Panoramika IV	9.066	531
Vitalia I	605	3.543
Vitalia II	10.605	1.733
Grunwald <sup>2</sup>	15.146	-
Chilli IV	569	1.518
Miasto Moje I	1.571	26.751
Miasto Moje II	10.779	3.414
Miasto Marina	13.397	3.128
City Link III	83.378	30.007
Nova Królikarnia 1a - 1e	5.216	-
Nova Królikarnia 2a	9.669	-
Nova Królikarnia 2b	5.931	-
Pozostałe (stare) projekty	1.567	3.497
<b>Razem</b>	<b>174.253</b>	<b>109.470</b>

#### Zobowiązania warunkowe z tytułu zakupu gruntów

##### Nova Królikarnia

Spółka i GCH zawarły umowę opcji kupna o łącznej wartości 78,9 mln zł, w ramach których Spółce zostały przyznane trzy opcje kupna umożliwiające zakup udziałów w ośmiu innych spółkach celowych projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących dalsze etapy projektu Nova Królikarnia, przy czym ostatnia opcja kupna powinna zostać zrealizowana najpóźniej w kwietniu 2020 roku. Skorzystanie z trzech opcji kupna umożliwi Spółce budowę 161 lokali o łącznej powierzchni około 21.500 m<sup>2</sup>.

Pierwsza opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2019 roku, przy czym cena za tę (pierwszą) opcję w kwocie 33,9 mln złotych zostanie zapłacona w dwóch ratach; druga opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do października 2019 roku, przy czym cena za tę (drugą) opcję w kwocie 35,1 mln złotych zostanie zapłacona w dwóch ratach; trzecia opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2020, przy czym cena za tę (trzecią) opcję w kwocie 9,9 mln złotych zostanie zapłacona do kwietnia 2020 roku. Spółka zostanie obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykona ona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Jednak opłaty zostaną obniżone proporcjonalnie do zakresu, w jakim opcje zostaną wykonane. Pakiet standardowych zabezpieczeń takich jak kredyty hipoteczne, zastawy udziałów oraz dobrowolne poddanie się egzekucji zostały ustanowione na rzecz GCH w celu zabezpieczenia zobowiązań Spółki, wynikającej z umowy kupna-sprzedaży oraz umowy opcji kupna. Ponadto Spółka uzgodniła z GCH, że będzie nadal w całości zarządzać projektem Nova Królikarnia, w tym również etapami projektów, które są związane z opcjami kupna.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 36. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe (cd.)

#### Zobowiązania warunkowe z tytułu zakupu gruntów

##### Wilanów Tulip

W dniu 13 grudnia 2018 r. Spółka, za pośrednictwem podmiotu joint venture, w którym posiada 50% udziałów (dalej "Spółka JV"), podpisała przedwstępną umowę zakupu nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, przy ulicy Sytej. Cena zakupu tego projektu została ustalona na 15 milionów złotych i zostanie powiększona o należny podatek VAT (udział Spółki 7,5 miliona złotych).

Spółka JV zakupiła projekt wraz z budynkiem, w którym rozpoczęto już część prac budowlanych; projekt obejmuje 157 lokali o łącznej powierzchni 8.700 m<sup>2</sup>.

W dniu 4 marca 2019 r. Spółka JV podpisała ostateczną umowę kupna.

##### Gwarancje udzielone przez Spółkę

Spółka udzieliła 121 gwarancji klientom, którzy zakupili lokale mieszkalne w projekcie Verdis (budowa zakończona w 2015 roku) o łącznej wartości 5,8 mln. zł.. Gwarancje zostały udzielone w związku z roszczeniem zgłoszonym przez osobę fizyczną w zakresie własności gruntu.

### 37. Podmioty powiązane

#### Jednostka dominująca

Grupa przeprowadza transakcje ze spółkami zależnymi, dyrektorami i członkami Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2018 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest kontrolowanych przez A. Luzon Group. Pozostałe 33,94% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny.

Lista spółek zależnych znajduje się w Nocie 1(b).

#### Główne transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczą:

- umowy z głównym akcjonariuszem o wynagrodzenie członka zarządu;
- transakcji z kluczowymi członkami kadry kierowniczej;
- pożyczek udzielonych jednostce współkontrolowanej;
- sprzedaży projektu deweloperskiego i nabycia udziałów własnych poprzedniego udziałowca;
- inne.

Otwarte salda z podmiotami powiązanymi na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku są niezabezpieczone, nieoprocentowane, a ich rozliczenie dokonywane jest w toku zwykłej działalności. Grupa nie stwierdziła utraty wartości należności od podmiotów powiązanych w żadnym z powyższych okresów. To założenie jest weryfikowane w każdym roku na podstawie sytuacji finansowej podmiotów powiązanych oraz rynku, na którym działają. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych.

#### Umowa z głównym udziałowcem za wynagrodzenie Członka Zarządu

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku Spółka zawarła umowę ze swoim głównym (pośrednim) akcjonariuszem, Grupą A. Luzon, obejmującą koszty wynagrodzeń dwóch członków Zarządu i Przewodniczącego Rady Nadzorczej (całkowity miesięczny koszt z tego tytułu wyniósł 70 tysięcy złotych oraz z pokryciem kosztów podróży i pozostałych drobnych wydatków).

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 37. Podmioty powiązane (cd.)

#### Transakcje z kluczowymi członkami kadry kierowniczej

W ciągu roku zakończony dnia 31 grudnia 2018 oraz 31 grudnia 2017 roku kluczowymi członkami kadry kierowniczej Spółki byli:

<b>Nir Netzer</b> (od 20 listopada 2017)	- Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający
<b>Rami Geris</b> (od 30 czerwca 2017)	- Członek Zarządu i Dyrektor Finansowy
<b>Andrzej Gutowski</b>	- Członek Zarządu i Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu
<b>Alon Haver</b>	- Członek Zarządu
<b>Erez Tik</b> (do 16 Maja 2018)	- Członek Zarządu
<b>Shraga Weisman</b> (do 27 kwiecień 2017)	- Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający
<b>Tomasz Łapiński</b> (do 20 listopad 2017)	- Członek/ Prezes Zarządu i Dyrektor Finansowy i Zarządzający

#### Świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej

Z wyjątkiem opisanych poniżej, nie wystąpiły żadne dodatkowe świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej. Wynagrodzenie członków kadry kierowniczej przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe <sup>(1)</sup>	981	117
Inne <sup>(2)</sup>	303	25
<b>Podsuma - Pan Nir Netzer</b>	<b>1.284</b>	<b>142</b>
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	496	210
Bonus	98	128
Inne <sup>(2)</sup>	50	33
<b>Podsuma - Pan Rami Geris</b>	<b>644</b>	<b>371</b>
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	367	335
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	330	351
Plan motywacyjny powiązany z wartością akcji	-	85
Inne <sup>(2)</sup>	39	40
<b>Podsuma - Pan Andrzej Gutowski</b>	<b>736</b>	<b>811</b>
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	-	634
Premia dla Zarządu	-	(612)
<b>Podsuma - Pan Shraga Weisman</b>	<b>-</b>	<b>22</b>
Wynagrodzenie i pozostałe korzyści krótkoterminowe	-	530
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	-	45
Plan motywacyjny powiązany z wartością akcji	-	120
<b>Podsuma - Pan Tomasz Łapiński</b>	<b>-</b>	<b>695</b>
<b>Razem</b>	<b>2.664</b>	<b>2.041</b>

(1) Oczekuje się, że umowa na usługi doradcze zostanie podpisana w niedalekiej przyszłości, po zakończeniu odpowiednich procedur prawnych i korporacyjnych.

(2) Głównie koszty lotów i zakwaterowania, oraz koszty utrzymania samochodów.

## **Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

### **37. Podmioty powiązane (cd.)**

#### **Świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej (cd.)**

Panowie Erez Tik i Alon Haver nie otrzymali żadnego bezpośredniego wynagrodzenia od Spółki ani od żadnego podmiotu zależnego Spółki. Zamiast tego, ich wynagrodzenie jest objęte i zawarte w umowie z Grupą A. Luzon, pokrywającej koszty wynagrodzenia dwóch członków Zarządu i Przewodniczącego Rady Nadzorczej za łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych.

#### **Pożyczki udzielone członkom Zarządu**

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

#### **Pozostałe transakcje z Zarządem**

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku Grupa sprzedała jedno mieszkanie wraz z komórką lokatorską Panu Andrzejowi Gutowskiemu za cenę netto (bez VAT) 723 tys. złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi.

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 roku Grupa sprzedała jedno mieszkanie wraz z komórką lokatorską Panu Andrzejowi Gutowskiemu za cenę netto (bez VAT) 854 tys. złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczącą transakcji z jednostkami powiązanymi.

#### **Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej**

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do wynagrodzenia rocznego w wysokości 8.900 euro oraz wynagrodzenia w wysokości 1.500 euro za udział w każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej (750 euro w przypadku uczestnictwa telefonicznego). Łączna kwota wynagrodzeń należnych Członkom Rady Nadzorczej w 2018 roku wyniosła 341 tysięcy złotych (80 tysięcy euro) w 2017 roku: 336 tysiące złotych (79 tysięcy euro). Pan Amos Luzon nie otrzymał żadnego bezpośredniego wynagrodzenia od Spółki ani od żadnego podmiotu zależnego Spółki. Zamiast tego jego wynagrodzenie jest objęte umową zawartą z Grupą A. Luzon, pokrywającą koszty wynagrodzeń dwóch członków Zarządu i Przewodniczącego Rady Nadzorczej za łączną miesięczną kwotę 70 tys. złotych.

#### **Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym**

Pożyczki udzielone jednostce współkontrolowanej – Ronson IS sp. z o.o. Sp.k. zostały spłacone w 2018 roku (patrz Nota 18).

#### **Inne**

W wyniku wymagań odnoszących się do A. Luzon Group, jednego z głównych (pośrednio) udziałowców Spółki, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, raport półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Dla samej Spółki, notowanej na warszawskiej giełdzie, tylko raport półroczny podlega przeglądowi. Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółką a jej udziałowcem.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 38. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Działalność Grupy jest narażona na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko zmiany cen i ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Ogólny program zarządzania ryzykiem Grupy koncentruje się na nieprzewidywalności rynków finansowych i ma za zadanie zminimalizowanie potencjalnie niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Grupy. Zarząd weryfikuje i tworzy zasady zarządzania ryzykiem, które zostały przedstawione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych wynikające ze wszystkich instrumentów finansowych. Grupa nie wykorzystuje pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności Grupy oraz źródeł jej finansowania. Polityka Grupy zabraniała w trakcie lat zakończonych 31 grudnia 2018 oraz 31 grudnia 2017 roku obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi. Do najważniejszych instrumentów finansowych Grupy należą środki pieniężne, kredyty bankowe i obligacje, należności oraz zobowiązania handlowe. Podstawowym celem zastosowania powyższych instrumentów finansowych jest pozyskanie źródeł finansowania dla działalności Grupy.

#### Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe definiowane jest jako ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę w sytuacji, gdy kontrahent lub druga strona transakcji nie spełni swoich umownych obowiązków. Do instrumentów finansowych szczególnie narażonych na ryzyko kredytowe należą środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności. Grupa dokonuje znaczących płatności jako zabezpieczenie wstępnych umów dotyczących zakupu gruntu. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe powstające w związku z płatnościami tego typu poprzez rejestrowanie zaliczkowych spłat zobowiązań w rejestrze hipotecznym dla poszczególnych nieruchomości. Zarząd prowadzi politykę stałego monitorowania ryzyka kredytowego. Grupa nie spodziewa się, aby jakkolwiek jej kontrahent nie był w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań wobec Grupy. Wartość bilansowa aktywów finansowych odzwierciedla maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego była następująca:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Na dzień 31 grudnia 2017
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8.052	3.277
Zaliczki na grunty	-	80.060
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	100.828	64.860
<b>Razem</b>	<b>108.880</b>	<b>148.197</b>

Grupa lokuje środki pieniężne i ich ekwiwalenty w instytucjach finansowych o wysokiej wiarygodności finansowej. Zarząd nie posiada informacji o tym, jakoby którykolwiek z kontrahentów nie był w stanie regulować swoich zobowiązań wobec Grupy. Koncentracja ryzyka kredytowego w zakresie należności handlowych jest ograniczona z uwagi na dużą liczbę klientów Grupy. Jakość kredytowa finansowych środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz depozytów krótkoterminowych może zostać oceniona w odniesieniu do zewnętrznych ratingów kredytowych:

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Na dzień 31 grudnia 2017
<b>Ocena</b>		
AAA	4	6
A	26.848	42.983
BBB	14.504	8.667
BB+	59.472	13.204
<b>Razem środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne</b>	<b>100.828</b>	<b>64.860</b>

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 38. Zarządzanie ryzykiem finansowym (cd.)

#### Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa przyszłych przepływów pieniężnych związanych z instrumentami finansowymi będzie ulegać wahaniom ze względu na zmiany cen rynkowych takich jak kursy walutowe czy stopy procentowe, które to wahania będą miały wpływ na wyniki Grupy lub wartość jej portfela instrumentów finansowych takich jak kredyty bankowe, obligacje o zmiennym oprocentowaniu, środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest zarządzanie i kontrolowanie stopnia narażenia Grupy w ramach przyjętych limitów przy dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu.

#### (i) Ryzyko walutowe

Grupa jest narażona na ryzyko walutowe w związku z należnościami oraz zobowiązaniami wyrażonymi w walutach innych niż złoty polski w ograniczonym zakresie. Na dzień 31 grudnia 2018 oraz 31 grudnia 2017 roku należności i zobowiązania handlowe wyrażone w walutach obcych były nieistotne.

#### (ii) Ryzyko zmiany cen

Narażenie Grupy na ryzyko zmian cen rynkowych i nierynkowych papierów wartościowych nie istnieje, ponieważ Grupa nie posiadała inwestycji w papiery wartościowe na dzień 31 grudnia 2018 oraz 31 grudnia 2017 roku.

#### (iii) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Wyłączając obligacje serii P w wysokości 10 mln złotych, Grupa nie zawarła żadnych transakcji pożyczek lub kredytów ze stałą stopą procentową. Pożyczki i kredyty ze zmienną stopą procentową narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Należności i zobowiązania krótkoterminowe nie są narażone na ryzyko zmiany stóp procentowych.

#### Ryzyko płynności

Ryzyko płynności oznacza, że Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Polityka grupowa do zarządzania płynnością zakłada, w miarę możliwości, posiadanie w każdym momencie odpowiedniej płynności do realizowania swoich zobowiązań w terminie ich wymagalności zarówno w normalnych, jak i nadzwyczajnych okolicznościach, bez narażania reputacji Grupy oraz niepotrzebnego ryzykowania strat.

Grupa monitoruje ryzyko braku środków przy wykorzystaniu narzędzi zarządzania płynnością. Narzędzie to zestawia terminy zapadalności inwestycji finansowych oraz aktywów finansowych (np. należności, innych aktywów finansowych) oraz przewidywane przepływy gotówkowe z innych operacji. Celem Grupy jest utrzymanie ciągłości i elastyczności finansowania przy wykorzystaniu kredytów w rachunkach bieżących, kredytów bankowych i obligacji o zmiennym oprocentowaniu.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 38. Zarządzanie ryzykiem finansowym (cd.)

#### *Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności*

Poniżej przedstawiona została średnia efektywna stopa procentowa dotycząca oprocentowanych aktywów i zobowiązań na dzień bilansowy oraz okresy ich zapadalności lub ponownego przeszacowania.

W tysiącach złotych	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Na dzień 31 grudnia 2018 roku					
			Razem	Do 6 miesięcy	Od 6 do 12 miesięcy	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
<b>Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową</b>								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	0,0%-0,1%	<b>43.407</b>	43.407	-	-	-	-
Obligacje	28	5,25%	<b>(9.984)</b>	(62)	-	(9.922)	-	-
<b>Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową</b>								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	0,35%-1,20%	<b>57.421</b>	57.421	-	-	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	28	WIBOR + 2,6% - 3,3%	<b>(37.687)</b>	(7.608)	-	(30.079)	-	-
Obligacje	28	Wibor 6M + 2,85%-4,0%	<b>(195.563)</b>	(41.845)	(9.957)	(24.841)	(118.920)	-

W tysiącach złotych	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Na dzień 31 grudnia 2017 roku					
			Razem	Do 6 miesięcy	Od 6 do 12 miesięcy	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
<b>Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową</b>								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	0,05%-0,1%	<b>24.107</b>	24.107	-	-	-	-
Obligacje	28	5,25%	<b>(9.936)</b>	(62)	-	-	(9.874)	-
<b>Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową</b>								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	0,76%-1,50%	<b>40.753</b>	40.753	-	-	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	28	Wibor + 2,8%	<b>(13.920)</b>	(4.765)	-	(9.155)	-	-
Obligacje	28	Wibor + 2,85%-4,25%	<b>(187.372)</b>	(28.782)	(14.947)	(49.669)	(93.974)	-

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 38. Zarządzanie ryzykiem finansowym (cd.)

#### *Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności (cd.)*

Oszacowano, iż wzrost stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałby zwiększenie (zmniejszenie) aktywów netto i sprawozdania z całkowitych dochodów w wartościach przedstawionych w tabeli poniżej. Analiza przeprowadzona za okres 12 miesięcy zakłada, że pozostałe czynniki pozostają bez zmian.

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018		Na dzień 31 grudnia 2017	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
<b>Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów</b>				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	191	(191)	136	(136)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową*	(778)	778	(671)	671
<b>Razem</b>	<b>(587)</b>	<b>587</b>	<b>(535)</b>	<b>535</b>
<b>Aktywa netto</b>				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	191	(191)	136	(136)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową *	(778)	778	(671)	671
<b>Razem</b>	<b>(587)</b>	<b>587</b>	<b>(535)</b>	<b>535</b>

\* Grupa kapitalizuje koszty finansowe związane z kredytami i pożyczkami do wartości produkcji w toku. Koszty te są stopniowo ujmowane w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów proporcjonalnie do liczby sprzedanych apartamentów. Przeprowadzona analiza zakłada, że jedna trzecia powstałych i skapitalizowanych kosztów finansowania w badanych okresie jest ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów proporcjonalnie do liczby sprzedanych mieszkań, a pozostała część kosztów jest ujęta w wartości w zapasów i zostanie rozpoznana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w przyszłych okresach.

Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Grupy wykazanych na dzień bilansowy w podziale według umownych terminów wymagalności. Kwoty podane w tabeli są kwotami umownych niedyskontowanych przepływów pieniężnych.

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2018 roku			Powyżej 5 lat
	Do roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	
Zobowiązania z tytułu obligacji	60.926	42.007	124.979	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	9.090	31.774	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	53.262	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>123.278</b>	<b>73.781</b>	<b>124.979</b>	<b>-</b>

<i>W tysiącach złotych</i>	Na dzień 31 grudnia 2017 roku			Powyżej 5 lat
	Do roku	Od 1 do 2 lat	Od 2 do 5 lat	
Zobowiązania z tytułu obligacji	53.343	56.347	110.777	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	5.135	10.069	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	35.603	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>94.081</b>	<b>66.416</b>	<b>110.777</b>	<b>-</b>

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 38. Zarządzanie ryzykiem finansowym (cd.)

#### **Ryzyko rynkowe związane z rynkiem nieruchomości**

Działalność biznesowa Spółki i Grupy jest w istotny sposób uzależniona od wydarzeń o zasięgu globalnym oraz ich skutków na polską gospodarkę. Najbardziej istotne czynniki makroekonomiczne to stopa wzrostu gospodarczego Polski, poziom stóp procentowych w Polsce, wyniki banków oraz ich zdolność do zapewnienia finansowania deweloperom i ich klientom, jak również możliwości pozostałych instytucji finansowych do inwestycji w obligacje korporacyjne.

W zakresie ryzyka specyficznego dla sektora, w którym Grupa prowadzi swoją działalność, potencjalny wzrost kosztów budowlanych, pozyskiwanie gruntów mimo ich wysokiej ceny przy jednoczesnym wpływie na marże nowych etapów i projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz wzrost konkurencji na rynku stanowią najbardziej istotne obszary niepewności na rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2019 roku.

#### ***Ryzyko związane z kosztami budowlanym***

Wzrost kosztów budowlanych jest obserwowany w ciągu ostatnich 2 lat i może utrzymać się w trakcie 2019 roku. Wzrost wynika głównie z wyższych kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, jak również wzrostu kosztów materiałów budowlanych. Spółka nie prowadzi działalności budowlanej, lecz współpracuje z generalnymi wykonawcami, którzy są odpowiedzialni za realizację inwestycji wraz z finalizacją projektu oraz uzyskaniem wszelkich zezwoleń niezbędnych do bezpiecznego korzystania z mieszkania. W celu zminimalizowania ryzyka wzrostu kosztów budowlanych, Spółka i Grupa podpisują umowy ryczałtowe z generalnymi wykonawcami, które umożliwiają Grupie zakończenie projektów w oparciu o zakładany budżet.

#### ***Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę***

Na każdym etapie projektu, Grupa zawiera i będzie zawierać umowy na prace budowlane i realizację projektów deweloperskich z jednym generalnym wykonawcą. Występujące ryzyko z tytułu nienależytego wykonania umowy przez generalnego wykonawcę może spowodować opóźnienia w projekcie lub mieć znaczący wpływ na biznes, warunki finansowe czy wyniki Spółki i Grupy. Spółka dostrzega potencjalne źródła nienależytego wykonania zobowiązań generalnego wykonawcy w braku dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej oraz wzrostu wynagrodzeń i kosztów materiałów budowlanych. Nienależyte wykonanie umowy może skutkować roszczeniami wobec generalnego wykonawcy, a generalny wykonawca może nie być w stanie zaspokoić roszczeń Spółki i Grupy. Ważnym kryterium przy wyborze generalnego wykonawcy jest jego doświadczenie, profesjonalizm oraz sytuacja finansowa (w tym gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe), jak również jakość polisy ubezpieczeniowej mającej pokryć wszystkie ryzyka związane z procesem budowlanym.

#### ***Zmiany w ustawodawstwie***

Ewentualne przyszłe zmiany w ustawodawstwie (rozważane usunięcie otwartych rachunków powierniczych jak również możliwe wprowadzenie obowiązkowych składek na deweloperski fundusz gwarancyjny) stanowią ryzyko, które może mieć bezpośredni lub pośredni wpływ na działalność oraz wyniki Spółki i Grupy. Zarząd ocenia jednak, że potencjalne wprowadzenie takich zmian może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy w mniejszym stopniu niż na innych operatorów na rynku, głównie ze względu na komfortową sytuację finansową Spółki i Grupy, a także zaufanie i dobrą reputację Spółki i Grupy wśród instytucji finansowych.

#### ***Dostępność kredytów hipotecznych***

Popyt na rynku mieszkaniowym uzależniony jest w znacznej mierze od dostępności kredytów i pożyczek na sfinansowanie zakupu lokali mieszkalnych lub domów. Prawdopodobny wzrost stóp procentowych, pogorszenie się sytuacji gospodarczej w Polsce lub administracyjne ograniczenia działalności kredytowej banków mogą doprowadzić do spadku popytu na rynku lokali mieszkalnych i domów, przy jednoczesnym spadku zainteresowania projektami deweloperskimi Grupy, co przełoży się na negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i Grupy. W 2018 roku dostępność kredytów hipotecznych była relatywnie wysoka, a oprocentowanie kredytów hipotecznych było stabilne i oscylowało wokół poziomu historycznego minimum. Rosnące wynagrodzenia i niska inflacja miały pozytywny wpływ na poziom dochodu rozporządzalnego gospodarstw domowych, zwiększając w ten sposób ich zdolność kredytową.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 38. Zarządzanie ryzykiem finansowym (cd.)

#### Ryzyko rynkowe związane z rynkiem nieruchomości (cd.)

##### Administracja

Charakter projektów deweloperskich wymaga uzyskania przez Spółkę i Grupę szeregu pozwoleń, zatwierdzeń i uzgodnień na każdym etapie procesu deweloperskiego. Pomimo dotrzymania najwyższej staranności przy realizacji harmonogramów projektów, zawsze istnieje ryzyko opóźnienia w ich uzyskaniu, zaskarżenia wcześniej wydanych decyzji (również z powodu możliwości wnoszenia odwołania bez konsekwencji dla składającego odwołanie), a nawet nieuzyskania ich. Wszystko to wpływa na możliwości przeprowadzenia realizowanych i planowanych projektów. Na działalność Spółki wpływają również decyzje administracyjne na poziomie centralnym, takie jak warunki przyznania dotacji w ramach programu Mieszkania dla Młodych, decyzja o zakończeniu tego programu lub ograniczenia w transakcjach nabycia gruntów.

### 39. Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy w zakresie zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności w celu zapewnienia zwrotu na kapitale dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron, jak również utrzymanie optymalnej struktury kapitałowej w celu zredukowania kosztów kapitału. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitału Grupa może rewidować podział zysku, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje lub dokonać sprzedaży aktywów w celu zredukowania zadłużenia. Tak jak inne podmioty w tej branży. Grupa monitoruje swój kapitał na podstawie analizy wskaźników zadłużenia i dźwigni finansowej. Polityka grupy zakłada utrzymanie wskaźników zadłużenia poniżej 60% oraz poziomu dźwigni finansowej poniżej 50%.

Warunki banków różnią się w zależności od umowy kredytowej, ale standardowo nie są związane bezpośrednio ze wskaźnikiem zadłużenia Spółki, lecz ze stosunkiem kwoty kredytu do wartości hipoteki stanowiącej jego zabezpieczenie – zazwyczaj proporcja ta nie może przekraczać 70% lub 80%. Ponadto Spółka jest zobligowana do monitorowania swojego zadłużenia w związku z warunkami wynikającymi z emisji obligacji, które zakładają między innymi, że w każdym okresie sprawozdawczym Spółka powinna testować wskaźnik stosunku zadłużenia netto do kapitałów własnych. Wskaźnik nie powinien przekroczyć 80% (szczegółowe informacje ujęto w Nocie 29). Wskaźnik zadłużenia to stosunek zadłużenia netto do całkowitego kapitału własnego. Zadłużenie netto to łączne zadłużenie (w tym również „zadłużenie krótko- i długoterminowe” wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej) pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Wskaźnik dźwigni finansowej to stosunek zadłużenia netto do całkowitego kapitału zaangażowanego. Całkowity kapitał zaangażowany to „kapitał własny” wykazany w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej powiększony o zadłużenie netto finansujące aktywa operacyjne. Wskaźniki zadłużenia i dźwigni finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Kredyty i pożyczki włączając część krótkoterminową	243.234	221.228
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(100.828)	(64.860)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>142.406</b>	<b>146.368</b>
Kapitał własny	343.480	342.012
<b>Całkowity kapitał zaangażowany</b>	<b>485.886</b>	<b>488.380</b>
<b>Wskaźnik dźwigni finansowej</b>	<b>41,5%</b>	<b>42,8%</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>29,3%</b>	<b>30,0%</b>

Na Spółkę oraz na jej spółki zależne nie są narzucone żadne wymagania kapitałowe. W ciągu roku nie wprowadzono żadnych zmian do podejścia Grupy w sprawie zarządzania ryzykiem kapitałowym. W ciągu roku Spółka nie złamała żadnego z warunków umów kredytowych i pożyczkowych ani innych zobowiązań wynikających z tych umów.

## Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 40. Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

#### Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(84.829)	62.000
Koszty finansowe netto skapitalizowane w wartości zapasów	8.751	7.187
Przeniesienie do należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, rozliczeń międzyokresowych	-	(202)
Przeniesienie do gruntów na sprzedaż	(6.305)	-
Przeniesienie do gruntów przeznaczonych pod zabudowę	(46.227)	-
Przeniesione z zaliczek na zakup gruntów	82.810	-
Nabycie projektu Nova Królikarnia	136.336	-
Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	(2.937)	(3.314)
<b>Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>87.599</b>	<b>65.671</b>

#### Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, rozliczenia międzyokresowe

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, rozliczeń międzyokresowych	(2.989)	(1.559)
Przeniesienie z zapasów	-	202
Nabycie projektu Nova Królikarnia	2.130	-
<b>Zmiana stanu należności oraz rozliczeń w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(859)</b>	<b>(1.357)</b>

#### Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	16.941	(3.236)
Nabycie projektu Nova Królikarnia	(22.231)	-
<b>Zmiana stanu zobowiązań oraz rozliczeń w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(5.290)</b>	<b>(3.236)</b>

## Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 40. Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

#### Zaliczki otrzymane

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Bilansowa zmiana zaliczek otrzymanych	50.208	1.637
Nabycie projektu Nova Królikarnia	(62.180)	-
<b>Zmiana stanu zaliczek otrzymanych w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(11.972)</b>	<b>1.637</b>

#### Pozostałe obrotowe aktywa finansowe

Za rok zakończony dnia 31 grudnia	2018	2017
<i>W tysiącach złotych</i>		
Bilansowa zmiana pozostałych obrotowych aktywów finansowych	10.853	(1.014)
Nabycie projektu Nova Królikarnia	(17.035)	-
<b>Zmiana stanu pozostałych obrotowych aktywów finansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(6.182)</b>	<b>(1.014)</b>

### 41. Wpływ wdrożenia MSSF 15

Zgodnie z MSSF 15, dodatkowe koszty doprowadzenia do zawarcia umowy powinny zostać ujęte jako aktywa przy spełnieniu określonych kryteriów. W przypadku Grupy do takich kosztów zalicza się premie dla sprzedawców oraz inne prowizje od sprzedaży. Stosując MSSF 15, Grupa zdecydowała się kapitalizować takie koszty (w ramach rozliczeń międzyokresowych) oraz ujmować je w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszt własny sprzedaży w momencie rozpoznania przychodów z tytułu sprzedaży lokali.

Tabela poniżej przedstawia wpływ wdrożenia MSSF 15 na Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów i Skonsolidowane Sprawozdanie z Działalności Finansowej.

#### Za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku

<i>W tysiącach złotych</i>	<i>Przed wdrożeniem MSSF 15</i>	<i>Wpływ wdrożenia MSSF 15</i>	<i>Po wdrożeniu MSSF 15</i>
Koszt własny sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	(247.801)	(596)	(248.397)
Koszty sprzedaży i marketingu (koszty pośrednictwa)	(5.926)	824	(5.102)
Koszty administracyjne	(19.615)	1.932	(17.683)
Podatek dochodowy	(3.182)	(410)	(3.592)
<b>Łączny wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów</b>		<b>1.750</b>	

## Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 41. Wpływ wdrożenia MSSF 15 (cd.)

Na dzień 31 grudnia 2018 roku

*W tysiącach złotych*

	<i>Przed wdrożeniem MSSF 15</i>	<i>Wpływ wdrożenia MSSF 15</i>	<i>Po wdrożeniu MSSF 15</i>
<b>Aktywa</b>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5.688	(157)	5.531
Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności i rozliczenia międzyokresowe	12.533	2.160	14.693
<b>Łączny wpływ na aktywa</b>		<b>2.003</b>	
<b>Kapitały i zobowiązania</b>			
Zyski zatrzymane	178.949	1.750	180.699
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	7.094	254	7.348
<b>Łączny wpływ na kapitały i zobowiązania</b>		<b>2.003</b>	

### 42. Zdarzenia w trakcie okresu

#### Nabycie projektu Nova Królikarnia

W dniu 10 kwietnia 2018 roku Spółka nabyła część udziałów oraz pożyczek udzielonych spółkom projektowym, które posiadają nieruchomości wchodzące w skład projektu Nova Królikarnia za cenę 83,3 mln złotych na podstawie umowy kupna-sprzedaży z Global City Holdings B.V. ('GCH'). Projekt Nova Królikarnia zlokalizowany jest przy ul. Jaśminowej w Warszawie i składa się z 197 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 19.500 m<sup>2</sup>, w skład których na dzień transakcji wchodzi projekty ukończone zawierające 53 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 4.950 m<sup>2</sup>, 126 lokali w trakcie budowy o łącznej powierzchni 11.150 m<sup>2</sup> oraz 18 lokali o łącznej powierzchni 3.400 m<sup>2</sup>, które są na etapie przygotowania projektu.

Ponadto, Spółka i GCH zawarły umowę opcji kupna o łącznej wartości 78,9 mln zł, w ramach których Spółce zostały przyznane trzy opcje kupna umożliwiające zakup udziałów w ośmiu innych spółkach celowych projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących dalsze etapy projektu Nova Królikarnia, przy czym ostatnia opcja kupna powinna zostać zrealizowana najpóźniej w kwietniu 2020 roku. Skorzystanie z trzech opcji kupna umożliwi Spółce budowę 161 lokali o łącznej powierzchni około 21.500 m<sup>2</sup>. Pierwsza opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2019 roku, przy czym cena za tę (pierwszą) opcję w kwocie 33,9 mln złotych zostanie zapłacona w dwóch ratach; druga opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do października 2019 roku, przy czym cena za tę (drugą) opcję w kwocie 35,1 mln złotych zostanie zapłacona w dwóch ratach; trzecia opcja kupna może zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2020, przy czym cena za tę (trzecią) opcję w kwocie 9,9 mln złotych zostanie zapłacona do kwietnia 2020 roku. Spółka zostanie obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 11,9 mln złotych, jeśli nie wykona ona wszystkich trzech opcji w ustalonych terminach. Jednak opłaty zostaną obniżone proporcjonalnie do zakresu, w jakim opcje zostaną wykonane.

#### Wilanów Tulip

Dnia 13 grudnia 2018 roku Spółka za pośrednictwem spółki joint venture, w której Spółka posiada 50% udziałów (dalej zwaną „Spółką JV”), podpisała umowę przedwstępną na zakup prawa do użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Sytej (dzielnica Wilanów). Cena zakupu projektu została ustalona w wysokości 15 mln złotych i zostanie powiększona o podatek VAT (udział Grupy wynosi 7,5 mln złotych). Spółka JV nabyła projekt wraz z budynkiem, w którym część prac budowlanych została już rozpoczęta. Projekt będzie składać się z 157 lokali o łącznej powierzchni 8.700 m<sup>2</sup>. Dnia 4 marca 2019 roku Spółka JV podpisała ostateczną umowę kupna.

## Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 42. Zdarzenia w trakcie okresu (cd.)

#### Zakup gruntów (Ursus)

W styczniu 2017 roku oraz lutym 2018 roku Spółka zawarła warunkowe umowy kupna-sprzedaży dotyczące nabycia nieruchomości położonych w Warszawie, dzielnicy Ursus (zwanymi dalej "Nieruchomościami") oraz umowy o współpracy. Nieruchomości objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który pozwala na realizację wielorodzinnych projektów mieszkaniowych składających się z około 1.600 mieszkań. Łączna cena nabycia nieruchomości wraz z wartością pracy, która musi zostać wykonana, aby Spółka mogła realizować projekty mieszkaniowe (taka praca jest odpowiedzialnością sprzedającego) została ustalona na 81,8 mln złotych plus podatek VAT. W przypadku trzech działek ostateczne indywidualne umowy zostały ustalone i zawarte w marcu 2018 roku. Umowa dotycząca ostatniej (czwartej) działki została zawarta nie później niż do 31 grudnia 2019 roku. Spółka otrzymała od sprzedawcy nieodwołalne pełnomocnictwo do wykonywania wszelkich niezbędnych czynności w celu realizacji projektu na ostatniej działce, w tym przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, uzyskania wszystkich niezbędnych pozwoleń i wykonania części prac budowlanych.

W marcu 2018 roku Spółka wpłaciła ostatnią transzę ceny transakcyjnej w wysokości 2,8 mln złotych. Łączna cena zakupu wraz z powiązаныmi kosztami w wysokości 82,8 mln złotych została przeniesiona z Zaliczek na grunty do Zapasów.

#### Obligacje

W lutym 2018 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 5.000 obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 5.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii H wyniosła zero.

W maju 2018 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 221.600 obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 22.160 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii F wyniosła zero.

W dniu 9 maja 2018 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii T o łącznej wartości nominalnej 50.000 tysięcy złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej cenie emisyjnej. Obligacje serii T zostaną wykupione w dniu 9 maja 2022 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 3,50%. Odsetki wypłacane są co pół roku od daty wykupu (w maju i listopadzie).

W grudniu 2018 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 15.000 obligacji serii L o łącznej wartości nominalnej 15.000 złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii L wyniosła zero.

#### Kredyty bankowe

W marcu 2018 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Alior Bank S.A. dotyczącą drugiego etapu projektu Vitalia we Wrocławiu. Na mocy tej umowy Alior Bank S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 20,5 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na grudzień 2020 roku.

W kwietniu 2018 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Bank Zachodni WBK S.A. dotyczącą drugiego etapu projektu Miasto Moje w Warszawie. Na mocy tej umowy Bank Zachodni WBK S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 29,1 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na czerwiec 2020 roku.

W sierpniu 2018 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z PKO Bank Polski S.A. dotyczącą czwartego etapu projektu Panoramika w Szczecinie. Na mocy tej umowy kredytowej PKO Bank Polski S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 25 mln złotych. Zgodnie z umową pożyczki ostateczną datą spłaty pożyczki przypada na grudzień 2020 roku.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 42. Zdarzenia w trakcie okresu (cd.)

#### Rozpoczęcie nowych projektów

W lutym 2018 roku (przed nabyciem projektu Nova Królikarnia), Spółka rozpoczęła prace budowlane w projekcie Nova Królikarnia 2b, który będzie obejmował 28 lokali o łącznej powierzchni 2.300 m<sup>2</sup>.

W czerwcu 2018 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu Grunwald<sup>2</sup>, który będzie obejmował 267 lokali mieszkalnych i jeden lokal usługowy o łącznej powierzchni 14.500 m<sup>2</sup>. Sprzedaż tego projektu rozpoczęła się w kwietniu 2018 roku.

W grudniu 2018 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane projektu Nova Królikarnia 2c, który będzie składać się z 18 budynków o łącznej powierzchni 3.600 m<sup>2</sup>.

#### Ukończone projekty

W lutym 2018 roku Spółka zakończyła budowę czwartego (i ostatniego) etapu projektu Espresso obejmującego 146 lokali o łącznej powierzchni 8.100 m<sup>2</sup>.

W maju 2018 roku Spółka zakończyła budowę pierwszego etapu projektu Miasto Moje, obejmującego 191 mieszkań i 14 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 10.900 m<sup>2</sup>.

W lutym i marcu 2018 roku (przed zakończeniem przejścia Nova Królikarnia) Spółka zakończyła budowę projektów Nova Królikarnia 1a i Nova Królikarnia 1d. Projekt Nova Królikarnia 1a składa się z 41 lokali o łącznej powierzchni 3.450 m<sup>2</sup>. Natomiast projekt Nova Królikarnia 1d składa się z 12 jednostek o łącznej powierzchni 1.500 m<sup>2</sup>.

W lipcu 2018 roku Spółka zakończyła budowę projektu Nova Królikarnia 1b, obejmującego 13 lokali o łącznej powierzchni 1.850 m<sup>2</sup>.

W lipcu 2018 roku Spółka zakończyła budowę projektu Nova Królikarnia 1c, obejmującego 14 lokali o łącznej powierzchni 2.200 m<sup>2</sup>.

W lipcu 2018 roku Spółka zakończyła budowę projektu Nova Królikarnia 1e, obejmującego 26 lokali o łącznej powierzchni 1.600 m<sup>2</sup>.

#### Dywidenda

W dniu 18 lipca 2018 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła propozycję Zarządu Spółki z dnia 11 lipca 2018 roku w sprawie wypłaty akcjonariuszom z zysków zatrzymanych (tj. dywidendy) w wysokości 9.840.649 złotych, co stanowi 0,06 złotych na akcję zwykłą. W dniu 14 września 2018 roku podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariusze Spółki wyrazili zgodę na wypłatę dywidendy. Wypłata dywidendy w kwocie 9.840.649 złotych (0,06 złotych na akcję zwykłą z dnia rejestracji na dzień 25 września 2018 roku) nastąpiła w dniu 4 października 2018 roku.

#### Wykup udziałów niekontrolujących

Dnia 10 października 2018 roku Grupa nabyła 18% udziałów w kapitale zakładowym oraz praw głosów w spółce Ronson Espresso Sp. z o.o. od jej akcjonariuszy mniejszościowych za łączną kwotę 3.762 tys. złotych. W następstwie tej transakcji Grupa stała się jedynym udziałowcem w Ronson Espresso Sp. z o.o..

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 42. Zdarzenia w trakcie okresu (cd.)

#### Zmiana formy prawnej Spółki i przeniesienie siedziby do Polski

W dniu 6 kwietnia 2018 roku, zmianie uległa nazwa Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 14 września 2018 roku, w trakcie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariusze Spółki zatwierdzili decyzję o przeniesieniu siedziby Spółki z Holandii do Polski. W dniu 31 października 2018 roku dokonano przeniesienia siedziby Spółki z Holandii do Polski.

#### Nowe rozporządzenie

W dniu 5 października 2018 r. weszła w życie ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716). Spółka jest w trakcie analizy możliwych skutków wejścia w życie tej ustawy.

### 43. Zdarzenia po dacie bilansowej

#### Kredyty bankowe

W lutym 2019 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Santander Bank Polska S.A. związaną z projektem Grunwald<sup>2</sup> w Poznaniu. Na podstawie podpisanej umowy kredytowej, Santander Bank Polska S.A. zobowiązał się do finansowania i refinansowania kosztów związanych z budową projektu do wysokości 57,7 mln złotych. Zgodnie z umową ostateczna data spłaty kredytu to listopad 2021 roku.

#### Obligacje

W styczniu 2019 roku Spółka wyemitowała 32.317 obligacji serii U o łącznej wartości 32.317 tysięcy złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa cenie emisyjnej. Data wykupu obligacji serii U to 31 stycznia 2023 roku. Na oprocentowanie obligacji składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,5%. Odsetki są płatne co pół roku w styczniu i lipcu aż do terminu wykupu. Ponadto obligacje podlegają obowiązkowej amortyzacji okresowej na koniec czwartego i szóstego okresu płatności odsetek (odpowiednio: 31 stycznia 2021 roku i 31 stycznia 2023 roku) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej obligacji każdorazowo o 150 złotych.

Obligacje zostaną zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 48.475 tysięcy złotych.

#### Rozpoczęcie nowych projektów

W marcu 2019 roku Spółka rozpoczęła budowę trzeciego etapu projektu Miasto Moje, składającego się z 196 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10.200 m<sup>2</sup>.

W marcu 2019 roku Spółka rozpoczęła budowę projektu Wilanów Tulip obejmującego 157 lokali o łącznej powierzchni 8.700 m<sup>2</sup>, poprzez spółkę joint-venture, w której Spółka posiada 50% udziałów.

W marcu 2019 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż i budowę w ramach piątego etapu projektu Panoramika, obejmującego 115 mieszkań o łącznej powierzchni 5.800 m<sup>2</sup>.

#### Ukończone projekty

W lutym 2019 roku Spółka zakończyła budowę drugiego etapu projektu Miasto Moje, składającego się z 145 lokali mieszkalnych i 3 lokali usługowych o łącznej powierzchni 8.100 m<sup>2</sup>.

#### Sprzedaż gruntów

Dnia 25 lutego 2019 roku jednostka zależna od Spółki podpisała umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej jednostce niepowiązanej. Cena za nieruchomość zlokalizowaną we Wrocławiu przy ulicy Buforowej została ustalona na 6,5 mln złotych plus podatek VAT.

## Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 43. Zdarzenia po dacie bilansowej

#### Nabywanie akcji własnych

W dniu 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia planu zakupu akcji oraz utworzenia funduszu rezerwowego na potrzeby tego planu. Na podstawie tej uchwały Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraziło zgodę i upoważniło Zarząd Spółki do zakupu w pełni opłaconych akcji zwykłych na okaziciela Spółki o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1,53% kapitału zakładowego Spółki, tj. nie więcej niż 2.500 tys. akcji, zgodnie z warunkami określonymi w uchwale.

#### Wilanów Tulip

W dniu 13 grudnia 2018 roku Spółka, za pośrednictwem podmiotu joint venture, w którym posiada 50% udziałów (zwana dalej "spółką JV"), podpisała przedwstępną umowę zakupu nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, pod adresem Ulica Syta. Cena zakupu tego projektu została ustalona na 15 milionów złotych i zostanie powiększona o należny podatek VAT (udział Grupy 7,5 miliona złotych).

Firma JV zakupiła projekt wraz z budynkiem, w którym już rozpoczęto część prac budowlanych; projekt obejmuje 157 lokali o łącznej powierzchni 8.700 m<sup>2</sup>.

W dniu 4 marca 2019 roku Spółka JV podpisała ostateczną umowę kupna.

#### Zmiana w składzie Zarządu Spółki

W dniu 11 marca 2019 roku Rada Nadzorcza, powołała z dniem 1 kwietnia 2019 roku Pana Boaza Haima na stanowisko Członka Zarządu Spółki na okres wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu Spółki.

#### Rozpoczęcie kolejnej wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu

W dniu 11 marca 2019 roku Rada Nadzorcza postanowiła o zakończeniu aktualnej wspólnej pięcioletniej kadencji Członków Zarządu Spółki z dniem 31 marca 2019 roku. Rada Nadzorcza powołała jednocześnie dotychczasowych Członków Zarządu Spółki (Nir Netzer, Rami Geris, Andrzeja Gutowski oraz Alon Haver) na kolejną wspólną pięcioletnią kadencję, rozpoczynającą się z dniem 1 kwietnia 2019 roku. Wskazani wyżej Członkowie Zarządu Spółki zostali powołani na dotychczas zajmowane stanowiska.

---

**Nir Netzer**  
*Prezes Zarządu*

---

**Rami Geris**  
*Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych*  
*Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych*

---

**Andrzej Gutowski**  
*Wiceprezes Zarządu*  
*ds. Sprzedaży i Marketingu*

---

**Alon Haver**  
*Członek Zarządu*

**Warszawa, 13 marca 2019 roku**