

Ronson Development SE

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe
za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku

Zarząd

Boaz Haim, *Prezes Zarządu*
Yaron Shama, *Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy*
Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Sprzedaży i Marketingu*
Alon Haver, *Członek Zarządu*

Rada Nadzorcza

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

Siedziba

Al. Komisji Edukacji Narodowej 57,
02-797 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 2019**

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019	1
Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 31 grudnia 2019	2
Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019	3
Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019	4
Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	5

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019

Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia

2019

2018

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Przychody ze sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	7	223.464	291.775
Przychody ze sprzedaży gruntów	7	6.500	-
Przychody ze sprzedaży usług	7	2.654	2.312
Przychody		232.618	294.087
Koszty własne sprzedaży z inwestycji mieszkaniowych	8	(181.984)	(248.397)
Koszt własny sprzedaży gruntów		(6.312)	-
Koszt własny sprzedaży		(188.296)	(248.397)
Zysk brutto		44.322	45.690
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości	17	802	-
Koszty sprzedaży i marketingu	9	(5.803)	(5.102)
Koszty ogólnego zarządu	10	(20.181)	(17.683)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	18	9.082	2.818
Pozostałe koszty	12	(3.763)	(3.934)
Pozostałe dochody	13	1.734	1.576
Wynik z działalności operacyjnej		26.193	23.365
Przychody finansowe	14	750	738
Koszty finansowe	14	(4.862)	(5.440)
Wynik operacji finansowych netto		(4.112)	(4.702)
Zysk/(strata) brutto		22.081	18.663
Podatek dochodowy	15	(4.667)	(3.592)
Zysk/(strata) za rok		17.414	15.071
Pozostałe całkowite dochody		-	-
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		17.414	15.071
Zysk netto/ (strata netto) za rok przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		17.414	13.498
Akcjonariuszom mniejszościowym	25	-	1.573
Całkowity zysk netto/(strata netto) za rok przed opodatkowaniem		17.414	15.071
Całkowite dochody przypadające:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		17.414	13.498
Akcjonariuszom mniejszościowym	25	-	1.573
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		17.414	15.071
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowe i rozwodnione)	26	163.689.616	164.010.813
<i>W złotych (PLN)</i>			
Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (podstawowy i rozwodniony)	26	0,106	0,082

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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia		2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Aktywa			
Aktywa trwale			
Rzeczowe aktywa trwale	16	8.552	7.986
Nieruchomości inwestycyjne	17	10.098	8.743
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	18	10.617	3.439
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	6.935	5.531
Grunty przeznaczone pod zabudowę	20	44.321	46.227
Aktywa trwale razem		80.523	71.926
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20	718.060	596.927
Grunty przeznaczone na sprzedaż	20	-	6.305
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	24.745	14.693
Należności z tytułu podatku dochodowego		130	123
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	18	1.977	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	22	22.157	14.319
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	95.591	100.828
Aktywa obrotowe razem		862.660	733.195
Aktywa razem		943.183	805.121
Pasywa			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		12.503	12.503
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		150.278	150.278
Akcje własne		(580)	-
Zyski zatrzymane		188.293	180.699
Kapitał własny ogółem	24	350.494	343.480
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje	27, 28	151.078	153.683
Zabezpieczone kredyty bankowe	27, 29	-	30.061
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	9.618	7.348
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości inwestycyjnych	2	552	-
Zobowiązania długoterminowe razem		161.248	191.092
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	30	97.715	54.587
Obligacje	27, 28	36.891	51.864
Zabezpieczone kredyty bankowe	27, 29	12.875	7.626
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	40	2.338	-
Zaliczki otrzymane	31	254.970	152.452
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		1.087	1.455
Rezerwy	32	2.016	2.565
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	2	23.549	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem		431.441	270.549
Zobowiązania razem		592.689	461.641
Pasywa razem		943.183	805.121

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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

Za lata zakończone dnia 31 grudnia 2019 roku i dnia 31 grudnia 2018 roku:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne	Zyski zatrzymane ⁽¹⁾	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2019	12.503	150.278	-	180.699	343.480
Całkowite dochody:					
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2019	-	-	-	17.414	17.414
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-	-
Dochody całkowite razem	-	-	-	17.414	17.414
Wyplacona dywidenda (patrz Nota 24)	-	-	-	(9.820)	(9.820)
Wykup akcji własnych (patrz Nota 24)	-	-	(580)	-	(580)
Stan na dzień 31 grudnia 2019	12.503	150.278	(580)	188.293	350.494

(1) W celu sfinansowania nabycia akcji własnych poprzez program nabywania akcji własnych został utworzony kapitał rezerwy (w ramach zysków zatrzymanych) w kwocie 2.000 tys. złotych. Kapitał rezerwy będzie stopniowo pomniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje. Kapitał rezerwy na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniósł 1.420 tys. złotych i został zaprezentowany jako część zysków zatrzymanych.

Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem	Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym	Kapitał własny razem
Stan na dzień 1 stycznia 2018	12.503	150.278	175.108	337.889	4.123	342.012
Całkowite dochody:						
Zysk za rok zakończony 31 grudnia 2018	-	-	13.498	13.498	1.573	15.071
Nabycie udziałów mniejszościowych ⁽¹⁾	-	-	1.934	1.934	(5.696)	(3.762)
Pozostałe całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
Dochody całkowite razem	-	-	15.432	15.432	(4.123)	11.309
Wyplacona dywidenda (patrz Nota 24)	-	-	(9.841)	(9.841)	-	(9.841)
Stan na dzień 31 grudnia 2018	12.503	150.278	180.699	343.480	-	343.480

(1) 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.

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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019

Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2019	2018
W tysiącach złotych (PLN)	Nota		(Przekształcone)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) za rok		17.414	15.071
Korekty uzgadniające zysk roku do przepływów netto z działalności operacyjnej:			
Amortyzacja	16	983	1.021
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	20	(594)	2.937
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości	17	(802)	-
Koszty finansowe	14	4.862	5.440
Przychody finansowe	14	(750)	(738)
Strata/(zysk) ze sprzedaży środków trwałych	13	(115)	(24)
Udział w (zysku)/stracie w ramach wspólnego przedsięwzięcia	18	(9.082)	(2.818)
Podatek dochodowy	15	4.667	3.592
Suma pośrednia		16.583	24.481
Nabycie projektu Nova Królikarnia	6	(46.069)	(68.090)
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	39	(7.496)	87.599
Zmiana stanu zaliczek na grunty		-	(2.750)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	39	(8.147)	(859)
Zmiana stanu pozostałych aktywów finansowych		(7.838)	6.182
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	39	19.566	(5.290)
Zmiana stanu rezerw	32	(549)	(167)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	31	102.518	(11.972)
Suma pośrednia		68.568	29.134
Odsetki zapłacone		(12.269)	(12.191)
Odsetki otrzymane		582	6.392
Podatek dochodowy otrzymany/(zapłacony)		(4.176)	(9.240)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		52.705	14.095*
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	16	(1.549)	(377)
Nabycie udziałów mniejszościowych	25	-	(3.762)
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	18	(16.190)	-
Wpływy z pożyczek udzielonych wspólnemu przedsięwzięciu	18	3.450	1.312
Wpływy z wypłaconych dywidend od podmiotów powiązanych	18	12.836	4.497
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		115	38
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(1.338)	1.708*
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu kredytów bankowych, po potrąceniu opłat bankowych	29	71.200	84.625
Spłata kredytów bankowych	29	(96.754)	(61.805)
Wpływy z tytułu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji	28	31.560	49.346
Wykup obligacji	28	(50.000)	(42.160)
Wypłacone dywidendy	24	(9.820)	(9.841)
Zapłata zobowiązań z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania	2	(2.210)	-
Wykup akcji własnych	24	(580)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(56.604)	20.165
Zmiana netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(5.237)	35.968
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		100.828	64.860
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu(**)	23	95.591	100.828

* Spółka dokonała reklasyfikacji nabycia projektu Nova Królikarnia (68,1 mln złotych) w trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2018 roku z Przepływów pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej do Przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej.

** W tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, które wyniosły 3.829 tys. złotych oraz 32.297 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 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 "Spółka"), dawniej Ronson Europe N.V., jest spółką europejską z siedzibą w Polsce w Warszawie. Siedziba spółki znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57. Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie w Holandii. W roku 2018 zmianie uległa nazwa Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w Spółkę Europejską (SE). W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby spółki z Holandii do Polski.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych od dnia 5 listopada 2007 roku. Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie, na dzień 31 grudnia 2019 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group), a 0,41% akcji pozostaje własnością Spółki. Pozostałe 33,53% 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. Należy zauważyć, że na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiadała 674.900 akcji własnych (0,41%), z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitalizacja rynkowa Grupy była niższa od wartości aktywów netto. Chociaż 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 2019 roku.

Projekty realizowane przez spółki znajdują się na różnych etapach zaawansowania, począwszy od fazy poszukiwania gruntu pod zakup po projekty zakończone lub bliskie zakończenia.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności (c.d.)

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:			
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. ⁽¹⁾	2007	100%	100%
22 Ronson Development Conception Sp. z o.o.	2007	100%	100%
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. ⁽¹⁾	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. (Siedziba Spółki została zarejestrowana w Holandii)	2016	100%	100%
b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:			
38 AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
39 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
40 Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
41 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
42 Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
43 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - 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 Sp. z o.o. - EEE 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
47 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
50 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
52 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
53 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
55 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
56 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%
57 Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%

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

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Informacje ogólne i przedmiot działalności (c.d.)

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
		b. Posiadane pośrednio przez Spółkę (c.d.):	
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 Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Impressio Sp.k.	2011	100%	100%
67 Ronson Development Sp. z o.o. - Continental 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
68 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
69 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
70 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
71 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
72 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
73 Ronson Development Sp. z o.o. - City 3 Sp.k.	2012	100%	100%
74 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
75 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
76 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 2 Sp.k.	2017	100%	100%
77 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2017	100%	100%
78 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
79 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
80 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
81 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
82 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
83 Ursus 2017 Sp. z o.o.	2017	100%	100%
84 Projekt City Sp. z o.o.	2017	100%	100%
85 Bolzanus Limited (Siedziba Spółki została zarejestrowana na Cyprze)	2013	100%	100%
86 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
87 Tras Sp. z o.o.	2015	100%	100%
88 Pod Skocznia Projekt Sp. z o.o.	2015	100%	100%
89 District 20 Sp. z o.o.	2015	100%	100%
90 Arkadia Development Sp. z o.o.	2015	100%	100%
91 Królikarnia 2015 Sp. z o.o.	2015	100%	100%
92 Tras 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
93 Pod Skocznia Projekt 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
94 District 20 – 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
95 Arkadia Development 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
96 Królikarnia 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
97 Kroli Development Sp. z o.o.	2016	100%	100%
98 Park Development Properties Sp. z o.o.	2016	100%	100%
99 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
100 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
101 E.E.E. Development 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
102 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
103 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
104 Darwen Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n/d
105 Truro Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n/d
106 Tregaron Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n/d
107 Totton Sp. z o.o. ⁽²⁾	2017	100%	n/d
108 Tring Sp. z o.o. ⁽³⁾	2017	100%	n/d
109 Thame Sp. z o.o. ⁽³⁾	2017	100%	n/d
110 Troon Sp. z o.o. ⁽³⁾	2017	100%	n/d

(2) Spółki nabyte w ramach realizacji Umowy Pierwszej Opcji Kupna w dniu 5 kwietnia 2019 roku. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 6.

(3) Spółki nabyte w ramach realizacji Umowy Drugiej Opcji Kupna w dniu 7 października 2019 roku. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 6.

Spółka posiada inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia (joint venture), które składają się z 50% udziału Spółki w podmiotach joint venture: Ronson IS Sp. z o.o., Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k., Coralchief Sp. z o.o. i Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. Oba przedsięwzięcia są zaangażowane w budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w Warszawie.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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 2019 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 10 marca 2020 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 2019 roku w polskiej i angielskiej wersji językowej, przy czym polska wersja jest 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(q), Nocie 17 oraz Nocie 33.

(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 (c.d.)

(d) Zastosowanie szacunków i osądów

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 32 – rezerwy
- Nota 35 – zobowiązania i należności warunkowe

Spółka 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. 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 (c.d.)

(d) Zastosowanie szacunków i osądów (c.d.)

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 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 przepisów 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 wpływie 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 czy 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 2019 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 poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. W szczególności Grupa kontroluje inwestycje wtedy i tylko wtedy, gdy jednocześnie:

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji (tj. posiada prawa, które dają mu bieżącą możliwość kierowania odpowiednimi działaniami jednostki, w której dokonano inwestycji);
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostkę, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników;

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (c.d.)

(e) Zasady konsolidacji (c.d.)

- 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 przejęcia 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. Wylacza 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 wylacza aktywa (w tym wartość firmy) i zobowiązania byłej jednostki zależnej, udziały niekontrolujące oraz inne składniki kapitału własnego. Natomiast wszelkie zyski lub straty ujmuje się 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 (razem: "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, począwszy od sprawozdania finansowego za 2018 rok.

W przypadku, gdy nieruchomość 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 przejęcia. 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 (c.d.)

(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 zmian przedstawionych poniżej.

- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później,
- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - 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) – 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) – 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) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 lub później.
- *Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017* (opublikowano 12 grudnia 2017) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 lub później.

Poza MSSF 16 *Leasing* (opisane poniżej) powyższe zmiany nie miały znaczącego wpływu na ujawnione dane finansowe, bądź przepisy nie miały zastosowania do transakcji Grupy. 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 16

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. Na podstawie przeprowadzonej analizy wpływu wdrożenia MSSF 16 na politykę rachunkowości stosowaną w Grupie, Zarząd postanowił, że jedyne istotne umowy, dla których zastosowanie znajdują nowe zasady ujmowania leasingu, to umowy związane z prawem do wieczystego użytkowania gruntów. Pozostałe zidentyfikowane umowy zostały wyłączone z dalszej analizy ze względu na leasing o niskiej wartości lub okres umowy poniżej 12 miesięcy.

Zasady ujmowania, wyceny i prezentacji leasingu w sprawozdaniach finansowych Grupy

Grupa zdecydowała się wdrożyć standard, stosując zmodyfikowane podejście retrospektywne z datą początkowego ujęcia na dzień 1 stycznia 2019 roku. Grupa ujmuje zobowiązanie leasingowe, wyceniane w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania. Grupa rozpoznaje odpowiadający zobowiązaniu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniu leasingowemu, 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 spowodowała korekty zysków zatrzymanych w momencie początkowego ujęcia (1 stycznia 2019 roku).

Grupa zdecydowała o ujęciu aktywów z tytułu prawa do użytkowania w tej samej linii sprawozdania z sytuacji finansowej, w której prezentowane są odpowiadające leasingowanym aktywa gdy stanowią własność Grupy. Zobowiązania leasingowe są prezentowane oddzielnie od pozostałych zobowiązań, odpowiednio w ramach zobowiązań długoterminowych – gdy użytkowanie wieczyste dotyczy gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne, bądź zobowiązań krótkoterminowych – gdy użytkowanie wieczyste dotyczy gruntów klasyfikowanych jako zapasy.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (c.d.)

(f) Zmiany stosowanych zasad rachunkowości (c.d.)

Wdrożenie MSSF 16 (c.d.)

Prawo wieczystego użytkowania gruntów, na których realizowane są inwestycje mieszkaniowe:

Aktywa – prawo do użytkowania wieczystego gruntów ujmowane jest w zapasach.

Zobowiązania – zobowiązanie leasingowe ujmowane jest w krótkoterminowych zobowiązaniach w pozycji Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu.

Koszty – Grupa amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania metodą liniową przez okres trwania leasingu i ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztu odsetkowego w odniesieniu do zobowiązania leasingowego. Koszty są kapitalizowane na wartość zapasów dla projektów, dla których kryteria do kapitalizacji są spełnione.

Sposób wyłączenia aktywów i zobowiązań ze sprawozdania z sytuacji finansowej – w momencie gdy wydane jest pozwolenie na użytkowanie budynku, Grupa, na mocy obowiązującego prawa, staje się właścicielem gruntów, które dotąd były w jej wieczystym użytkowaniu (Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów). Odtąd zamiast opłat z tytułu użytkowania wieczystego Grupa zobowiązana jest do uiszczania opłat przekształceniowych. W momencie gdy wydane jest pozwolenie na użytkowanie budynku oraz przychód ze sprzedaży lokalu jest rozpoznany (w momencie gdy klient przejmuje kontrolę nad lokalem, tj. w chwili podpisania protokołu odbioru technicznego, przekazania kluczy do lokalu oraz uzyskaniu pełnej wpłaty) aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania leasingowe reklasyfikowane są do pozostałych należności i pozostałych zobowiązań i prezentowane są odpowiednio w liniach „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”. Wartości bilansowe pozostałych należności i zobowiązań rozliczane są w momencie podpisania aktów notarialnych przenoszących własność.

Choć cykl operacyjny zapasów dla głównej działalności Grupy wynosi średnio 5 lat, tzn. działki kupowane są dla celu realizacji projektów mieszkaniowych i przeniesienia własności lokali wraz z udziałem w gruncie na klienta. Zgodnie z MSSF 16 Grupa nie może uwzględnić okresu, w którym przewiduje, iż będzie użytkownikiem wieczystym, pomimo iż okres ten jest możliwy do dość precyzyjnego określenia. Dlatego też, gdy zobowiązania zostaną ujęte, Grupa jest zobowiązana do zdyskontowania wszystkich przyszłych płatności wynikających z prawa użytkowania wieczystego za okres, w którym prawo zostało przyznane dla poszczególnych nieruchomości (do 99 lat). Zgodnie z wymogami MSSF 16 Grupa ujmuje zobowiązania z tytułu leasingu, których większość nie zostanie spłacona przez Grupę.

Zgodnie z szacunkami Zarządu przygotowanymi w oparciu o spodziewany harmonogram zakończenia projektów oraz postęp sprzedaży, Grupa spodziewa się zapłacić z 24,1 mln złotych zobowiązania rozpoznane na dzień 31 grudnia 2019 roku kwotę od 2 mln do 3 mln złotych. Pozostała kwota zobowiązań zostanie przeniesiona na klientów Grupy.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów, na których zlokalizowane są nieruchomości inwestycyjne:

Aktywa – prawo do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu ujmowane jest w nieruchomościach inwestycyjnych.

Zobowiązania – zobowiązanie leasingowe ujmowane jest w długoterminowych zobowiązaniach w pozycji Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne.

Koszty – Grupa wycenia aktywo z tytułu prawa do użytkowania w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy oraz ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztu odsetkowego w odniesieniu do zobowiązania leasingowego.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 skutkuje rozpoznaniem aktywa z tytułu prawa do użytkowania w wysokości 33.530 tysięcy złotych oraz zobowiązania leasingowego z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 33.530 tysięcy złotych na dzień 1 stycznia 2019 roku jak zaprezentowano w tabeli poniżej:

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

2. Podstawa sporządzania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i zasady wyceny (c.d.)

(f) Zmiany stosowanych zasad rachunkowości (c.d.)

Wdrożenie MSSF 16 (c.d.)

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Zatwierdzone sprawozdanie finansowe 31 grudnia 2018	Korekty MSSF 16	1 stycznia 2019
Nieruchomości inwestycyjne	8.743	553	9.296
Zapasy	596.927	32.977	629.904
Wpływ na aktywa		33.530	
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne		553	553
Wpływ na zobowiązania długoterminowe		553	
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne		32.977	32.977
Wpływ na zobowiązania krótkoterminowe		32.977	
Wpływ na zobowiązania razem		33.530	

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku została zaprezentowana poniżej:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	1 stycznia 2019	Amortyzacja	Wycena do wartości godziwej	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Rozpoznanie przychodu	31 grudnia 2019
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako zapasy	32.977	(440)	-	(7.105)	(2.312)	23.120
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	n/d	-	-	n/d	553

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	1 stycznia 2019	Koszty finansowe	Płatności	Rekalkulacja ⁽¹⁾	Rozpoznanie przychodu	31 grudnia 2019
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako zapasy	32.977	2.105	(2.173)	(7.058)	(2.302)	23.549
Zobowiązanie leasingowe z tytułu wieczystego użytkowania gruntów klasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne	553	36	(37)	-	n/d	552

(1) Związane ze zmianą opłaty za użytkowanie wieczyste dotyczącej jednej z działek, której cel użytkowania zmieniono z komercyjnego na mieszkaniowy (z 3% wartości rocznie na 1%).

Kluczowe założenie przyjmowane na podstawie szacunków Zarządu dotyczy stóp dyskontowych (przyrostowe stopy pożyczkowe). Grupa dokonała analizy wrażliwości tych zobowiązań celem zbadania wpływu zmian stopy dyskontowej zastosowanej w obliczaniu tych zobowiązań, przyjmując jednocześnie brak zmian wszystkich pozostałych czynników. Analizę dokonano celem przedstawienia jak zasadne zmiany założenia przyjętego na potrzeby wyceny mogą zmienić wartość zobowiązań z tytułu leasingu i prawa do użytkowania aktywa na dzień początkowego zastosowania.

Średnia stopa dyskontowa zastosowana w obliczeniach	wpływ zmiany stopy dyskontowej na wartość zobowiązań finansowych i prawa użytkowania wieczystego na dzień 1 stycznia 2019					
	<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>					
	-2 pp	-1 pp	-0,5 pp	+0,5 pp	+1 pp	+2 pp
6,94%	45.561	38.686	35.932	31.421	29.557	26.419

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 kursu wymiany spot. Aktywa i zobowiązania niepieniężne ujmowane według kosztu historycznego wyrażonego w walucie obcej są wykazywane po kursie z dnia wystąpienia transakcji.

(b) Przychody z tytułu 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 każda umowa, która powoduje powstanie aktywa finansowego u jednej strony umowy oraz zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej strony.

Aktywa finansowe

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia jest ustalana w oparciu o przepływy pieniężne wynikające z umowy oraz model biznesowy 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, Spółka dokonuje sprawdzenia czy instrument finansowy daje prawo do zasadniczo jedynie kwoty głównej i odsetek. Taka ocena jest określana jako test klasyfikacyjny SPPI (tzw. „kryterium SPPI” – ang. solely payments of principal and interest) i przeprowadzana jest na poziomie instrumentu.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (instrumenty dłużne)
- 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 (instrumenty dłużne)
- 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 (instrumenty kapitałowe)
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(c) Instrumenty finansowe (c.d.)

Uznano, że pierwsza kategoria jest najbardziej adekwatna dla aktywów finansowych Grupy. Po początkowym ujęciu aktywa finansowego według zamortyzowanego kosztu, Spółka wycenia aktywa finansowe przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i dokonuje analizy 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 utraty wartości w związku z oceną oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z wszystkimi instrumentami dłużnymi niewycenionymi w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Oczekiwane straty kredytowe obliczane są jako różnica pomiędzy przepływami pieniężnymi jakie Grupa powinna otrzymać zgodnie z umową, a przepływami jakie spodziewa się otrzymać po zdyskontowaniu z zastosowaniem pierwotnej (tj. ustalonej przy początkowym ujęciu) efektywnej stopy procentowej. Oczekiwane przepływy pieniężne obejmują przepływy pieniężne ze sprzedaży posiadanych zabezpieczeń lub innych form wsparcia jakości kredytowej, które stanowią integralną część warunków umownych.

Ocena oczekiwanych strat kredytowych jest rozpoznawana dwustopniowo. W przypadku ekspozycji kredytowych, 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 kredytowych, dla których od początkowego ujęcia wystąpił znaczący wzrost ryzyka, wymagana jest kalkulacja strat w horyzoncie dożywnym niezależnie od momentu zapadalności (oczekiwane straty kredytowe kalkulowane dożywno).

Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów wynikających z umów, Grupa stosuje uproszczoną kalkulację oczekiwanych strat kredytowych. W konsekwencji Grupa nie dokumentuje na bieżąco zmian w poziomie ryzyka kredytowego, natomiast kalkuluje stratę (przy wykorzystaniu oceny oczekiwanych strat kredytowych) w horyzoncie dożywnym w każdym okresie sprawozdawczym. Grupa stosuje macierz rezerw opartą o dane historyczne, skorygowane o wpływ informacji dotyczących przyszłości, odpowiednią dla należności i otoczenia gospodarczego.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe początkowo wyceniane są wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat w zależności od przypadku jako: kredyty i pożyczki, zobowiązania 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 odjęciu kosztów transakcji, które można bezpośrednio przyporządkować.

Kategoria kredytów i pożyczek jest najbardziej adekwatna dla zobowiązań finansowych 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 poprzez amortyzację przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej dokonywana jest amortyzacja wszelkich prowizji i innych kosztów transakcyjnych. Amortyzacja obliczona na podstawie efektywnej stopy procentowej prezentowana jest w rachunku zysków i strat, jako koszty finansowe.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(c) Instrumenty finansowe (c.d.)

Instrumenty finansowe Grupy klasyfikowane są do jednej z następujących kategorii:

Kategoria	Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej	Sposób wyceny
Aktywa według zamortyzowanego kosztu	Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	Wartość godziwa
	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Metoda zamortyzowanego kosztu
Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu	Obligacje	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Zabezpieczone kredyty bankowe	Metoda zamortyzowanego kosztu
	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	Metoda zamortyzowanego kosztu

(d) Rzeczowe aktywa trwale

(i) Ujmowanie 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

Grupa rozpoznaje aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu dla pozycji przekraczających 12 miesięcy, chyba że składnik aktywów ma niską wartość. Jedynymi istotnymi umowami leasingu z okresem powyżej 12 miesięcy są prawa wieczystego użytkowania gruntów dla nieruchomości. Więcej informacji znajduje się w Nocie 2 (f).

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(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 trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

(g) Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę

Grupa szacuje, że cykl operacyjny projektu 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. Gdy projekt znajduje się w cyklu operacyjnym, jest on prezentowany jako aktywo krótkoterminowe w pozycji Zapasy, w innym przypadku - jako aktywo długoterminowe w pozycji Grunty przeznaczone pod zabudowę.

(i) Zapasy

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.

Na zapasy składają się projekty deweloperskie związane z realizacją wielorodzinnych budynków mieszkalnych dla klientów indywidualnych.

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)),
- f) opłaty na rzecz specjalistów związane z realizacją projektu,
- g) koszty ogólne budowy oraz inne koszty bezpośrednie.
- h) aktywa leasingowe, patrz nota 2 (f).

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

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(g) Grunty przeznaczone pod zabudowę i zapasy (c.d.)

(ii) Grunty przeznaczone pod zabudowę

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 wycenia się po cenie nabycia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

(h) Kapitał własny

(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 (c.d.)

(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. Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego są równoważone, jeśli istnieje możliwe do wyegzekwowania prawo do kompensacji aktywo z tytułu bieżącego podatku zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku, a podatki odroczone dotyczą tego samego podmiotu podlegającego opodatkowaniu i tego samego organu podatkowego.

(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 udzielną opcje na akcje oraz prawa do akcji przyznane pracownikom.

(n) 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 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(o) Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia

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.

(p) 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, 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

3. Istotne zasady rachunkowości (c.d.)

(q) 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 34 i 17.

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 sprzedaż 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 2019 roku i nie zostały zastosowane przy sporządzaniu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego:

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano 30 stycznia 2014 roku) – Komisja Europejska zdecydowała o nierozpoczynaniu prac prowadzących do zatwierdzenia tego standardu tymczasowego i zczekaniu na standard końcowy - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- 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 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;
- 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 i MSR 8: Definicja Materiału (opublikowane 31 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 MSFF 9, MSR 39 i MSSF 7: *Reforma wskaźników stóp procentowych* (opublikowane dnia 26 września 2019) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 lub później;
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań krótko i długoterminowych* (opublikowane dnia 23 stycznia 2020) do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - nie ustalono jeszcze daty wejścia w życie.

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 zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego ze standardów, interpretacji czy zmian. Wspomniane standardy, zmiany i interpretacje nie będą miały wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019

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 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 (PLN)

Na dzień 31 grudnia 2019

	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin		Nieprzypisane	Uzgodnienie z MSSF	Razem
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsięwzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Aktywa segmentu	478.448	108.162	34.104	10.098	90.333	-	88.723	-	100.179	-	-	(21.510)	888.537
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54.646	-	54.646
Aktywa razem	478.448	108.162	34.104	10.098	90.333	-	88.723	-	100.179	-	54.646	(21.510)	943.183
Zobowiązania segmentu	214.686	38.902	22.090	-	49.344	-	50.928	-	37.333	-	-	(22.090)	391.193
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	201.496	-	201.496
Zobowiązania razem	214.686	38.902	22.090	-	49.344	-	50.928	-	37.333	-	201.496	(22.090)	592.689

W tysiącach złotych (PLN)

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			
Aktywa segmentu	460.810	68.847	75.727	8.743	65.217	-	109.219	-	72.028	-	-	(72.288)	788.303
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.818	-	16.818
Aktywa razem	460.810	68.847	75.727	8.743	65.217	-	109.219	-	72.028	-	16.818	(72.288)	805.121
Zobowiązania segmentu	155.832	12.169	68.848	-	12.400	-	56.929	-	8.062	-	-	(68.848)	245.392
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216.249	-	216.249
Zobowiązania razem	155.832	12.169	68.848	-	12.400	-	56.929	-	8.062	-	216.249	(68.848)	461.641

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

5. Sprawozdawczość według segmentów działalności (c.d.)

W tysiącach złotych (PLN)

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019

	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019										Uzgodnienie z MSSF	Razem	
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin				Nieprzypisane
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsię- wzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	161.545	15.118	87.190	767	10.392	-	41.621	-	3.175	-	-	(87.190)	232.618
Wynik segmentu	33.558	108	20.688	431	(3.228)	-	5.696	-	1.347	-	-	(11.606)	46.994
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.801)	-	(20.801)
Wynik z działalności operacyjnej	33.558	108	20.688	431	(3.228)	-	5.696	-	1.347	-	(20.801)	(11.606)	26.193
Przychody/(koszty) finansowe netto	(105)	(22)	(216)	(37)	(28)	-	(30)	-	(17)	-	(3.873)	216	(4.112)
Wynik przed opodatkowaniem	33.453	86	20.472	394	(3.256)	-	5.666	-	1.330	-	(24.674)	(11.390)	22.081
Podatek dochodowy													(4.667)
Zysk za rok													17.414
Nakłady inwestycyjne	830	-	-	-	-	-	317	-	-	-	402	-	1.549

W tysiącach złotych (PLN)

Za rok zakończony 31 grudnia 2018

	Za rok zakończony 31 grudnia 2018										Uzgodnienie z MSSF	Razem	
	Warszawa				Poznań		Wrocław		Szczecin				Nieprzypisane
	Mieszkania	Domy	Wspólne przedsię- wzięcie	Wynajem	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy	Mieszkania	Domy			
Przychody	191.491	26.926	28.877	859	33.970	-	11.390	-	29.451	-	-	(28.877)	294.087
Wynik segmentu	37.817	2.762	7.548	575	(4.726)	-	2.582	-	(1.040)	-	-	(4.730)	40.788
Wynik nieprzypisany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.423)	-	(17.423)
Wynik z działalności operacyjnej	37.817	2.762	7.548	575	(4.726)	-	2.582	-	(1.040)	-	(17.423)	(4.730)	23.365
Przychody/(koszty) finansowe netto	283	21	29	-	(126)	-	(12)	-	(18)	-	(4.850)	(29)	(4.702)
Wynik przed opodatkowaniem	38.100	2.783	7.577	575	(4.852)	-	2.570	-	(1.058)	-	(22.273)	(4.759)	18.663
Podatek dochodowy													(3.592)
Zysk za rok													15.071
Nakłady inwestycyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	377	-	377

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

6. Nabycie projektu Nova Królikarnia

W dniu 10 kwietnia 2018, Spółka dokonała przejęcia udziałów oraz pożyczek udzielonych spółkom celowym projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących inwestycję pod nazwą Nova Królikarnia za cenę 83,8 mln złotych na podstawie umowy sprzedaży akcji zawartej ze spółką Global City Holdings B.V. ("GCH"). Projekt Nova Królikarnia znajduje się przy ulicy Jaśminowej w Warszawie i obejmuje 197 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 19.500 m² (w skład których na dzień transakcji wchodziły projekty ukończone zawierające 53 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 4.950 m², projekty w trakcie budowy zawierające 126 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 11.150 m² oraz projekty w trakcie przygotowania zawierające 18 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.400 m²).

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 13,0 mln złotych zostało zapłaconych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku.

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 wyniosły:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 10 kwietnia 2018 roku
Aktywa	
Rzeczowe aktywa trwałe	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
Aktywa razem	160.739
Zobowiązania	
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	103
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	9.231
Zaliczki otrzymane	62.180
Rezerwa	1.600
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	2.755
Zobowiązania razem	75.869
Aktywa netto razem	84.870
Cena nabycia	83.770
Koszty transakcji	1.100
Razem	84.870

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

6. Nabycie projektu Nova Królikarnia (c.d.)

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. Transakcja pozwoli Spółce na budowę 161 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 21.500 m².

W dniu 5 kwietnia 2019 roku Spółka wykonała pierwszą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna za kwotę 33,9 mln złotych w wyniku czego nabyła (poprzez spółkę zależną) udziały w czterech spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 84 lokale o łącznej powierzchni 9.200 m². Ponadto Spółka podpisała aneks zmieniający harmonogram płatności za pierwszą opcję kupna, zgodnie z którym zapłatę ceny podzielono na trzy raty: kwota 7,0 mln złotych została zapłacona w kwietniu 2019 roku, 16,9 mln złotych została zapłacona w październiku 2019 roku oraz 10,0 mln złotych zostanie zapłacona w październiku 2020 roku.

W dniu 7 października 2019 roku Spółka wykonała drugą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna za kwotę 35,1 mln złotych w wyniku czego nabyła (poprzez spółkę zależną) udziały w trzech spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 44 lokale o łącznej powierzchni 9.000 m². Ponadto Spółka podpisała aneks zmieniający harmonogram płatności za drugą opcję kupna, zgodnie z którym zapłatę ceny podzielono na trzy raty: kwota 8,1 mln złotych została zapłacona w październiku 2019 roku, 5,0 mln złotych została zapłacona w lutym 2020 roku oraz 22,0 mln złotych zostanie zapłacona w kwietniu 2020 roku.

Trzecia i ostatnia opcja kupna o łącznej wartości 9,9 mln złotych obejmująca powierzchnię 3.300 m² powinna zostać wykonana najpóźniej do kwietnia 2020 roku. Spółka zostanie obciążona opłatami w maksymalnej kwocie 1,5 mln złotych, jeżeli opcja kupna nie zostanie zrealizowana zgodnie z wcześniejszymi postanowieniami.

Poniższa tabela przedstawia analizę przepływów pieniężnych w związku z nabyciem projektu Nova Królikarnia:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	2019	2018
Opłata za nabycie (Nova Królikarnia)	13.000	70.770
Opłata za nabycie (Pierwsza Opcja Kupna)	23.916	-
Opłata za nabycie (Druga Opcja Kupna)	8.084	-
Koszty transakcji	1.071	1.100
Pomniejszono o: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w dniu transakcji	(2)	(3.780)
Przepływy pieniężne netto	46.069	68.090

Na dzień 31 grudnia 2019 roku łączna suma zobowiązań związanych z nabyciem projektu Nova Królikarnia wynosi 37,0 mln złotych i jest prezentowana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako zobowiązanie krótkoterminowe w pozycji Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne.

Pakiet standardowych zabezpieczeń takich jak hipoteka, 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

7. Przychody

Przychody Grupy pochodzą w większości z działalności deweloperskiej i sprzedaży lokali, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych dla indywidualnych odbiorców na terenie Polski ("lokale mieszkalne"). 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 Zaliczki otrzymane i opisane są w Nocie 31.

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

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Miasto Moje I & II	51.979	56.520
Vitalia I & II	29.763	9.681
City Link III	30.950	-
Nova Królikarnia 1a - 1e	28.162	69.007
Nova Królikarnia 2a & 2b	50.998	-
Chilli IV	6.103	4.204
Miasto Marina	4.356	-
Panoramika IV	2.241	-
Moko	8.847	25.557
Młody Grunwald	3.775	29.369
Espresso	1.874	60.469
Panoramika I-III	934	29.452
Pozostałe (stare) projekty ⁽¹⁾	3.482	7.516
Przychody razem	223.464	291.775

(1) Pozostałe przychody związane są ze sprzedażą 3 lokali, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich ukończonych w latach poprzednich oraz z przychodami z tytułu najmu.

Przychody ze sprzedaży gruntów związane są z nieruchomością zlokalizowaną przy ulicy Buforowej we Wrocławiu. W grudniu 2018 roku jednostka zależna Spółki podpisała przedwstępną umowę sprzedaży. Cena sprzedaży została ustalona na poziomie 6,5 mln złotych plus podatek VAT. Dnia 25 lutego 2019 roku podpisano ostateczną umowę sprzedaży nieruchomości oraz całkowita kwota została otrzymana w trakcie 2019 roku.

Przychody ze sprzedaży usług związane są z przychodami z tytułu opłat za usługi zarządzania świadczone dla wspólnych przedsięwzięć. Przychody z tytułu sprzedaży usług wyniosły 2.654 tys. złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku i 2.312 tys. złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

8. Koszt własny sprzedaży

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Miasto Moje I & II	40.632	43.046
Vitalia I & II	24.644	7.617
City Link III	18.955	-
Nova Królikarnia 1a - 1e	24.124	60.098
Nova Królikarnia 2a & 2b	45.909	
Chilli IV	5.878	3.907
Miasto Marina	4.356	-
Panoramika IV	2.241	-
Moko	6.545	18.042
Młody Grunwald	3.775	29.479
Espresso	1.454	47.344
Panoramika I-III	926	29.415
Pozostałe (stare) projekty	3.139	6.512
Odpis/(odwrócenie odpisu) aktualizującego wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę ⁽¹⁾	(594)	2.937
Koszt własny sprzedaży razem	181.984	248.397

(1) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 20.

9. Koszty sprzedaży i marketingu

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty reklamy	4.560	3.845
Amortyzacja	509	585
Pozostałe	734	672
Koszty sprzedaży i marketingu razem	5.803	5.102

10. Koszty administracyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia		2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>			
	<i>Nota</i>		
Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników	11	14.450	11.844
Usługi obce		2.889	3.240
Opłaty konsultingowe dla głównego akcjonariusza		840	840
Zużycie materiałów i energii		653	627
Amortyzacja		474	436
Podatki i opłaty		157	94
Pozostałe		718	602
Koszty administracyjne razem		20.181	17.683

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

11. Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenia	12.489	10.113
Ubezpieczenia społeczne oraz pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	1.961	1.731
Wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników razem	14.450	11.844
Średnia liczba zatrudnionych	73	73

12. Pozostałe koszty

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Koszty utrzymania niesprzedanych mieszkań	1.344	1.908
Koszty napraw gwarancyjnych	1.087	1.043
Koszty kar umownych i odszkodowań	274	23
Rozliczenie podatku VAT za poprzednie i bieżący okres	399	301
Odpis aktualizujący należności	163	68
Koszty badań rynkowych dot. nowych projektów	63	6
Koszty przeniesienia siedziby Spółki	-	264
Pozostałe koszty	433	321
Pozostałe koszty razem	3.763	3.934

13. Pozostałe przychody

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody z tytułu kar umownych i odszkodowań	337	464
Przychody z wynajmu niesprzedanych mieszkań	706	963
Zysk netto ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	115	24
Zwrot nadpłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania za poprzednie lata	508	-
Pozostałe dochody	68	125
Pozostałe przychody razem	1.734	1.576

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

14. Przychody i koszty finansowe

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Razem	Kwota skapitalizowana	Kwota skapitalizowana (zgodnie z MSSF 16)	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów
Odsetki od udzielonych pożyczek	257	-	-	257
Odsetki od lokat bankowych	396	-	-	396
Pozostałe przychody finansowe	97	-	-	97
Przychody finansowe	750	-	-	750
Odsetki od zobowiązań finansowych	(11.013)	7.187	-	(3.826)
Oplaty i prowizje	(2.651)	1.766	-	(885)
Pozostałe koszty finansowe	(221)	106	-	(115)
Koszty finansowe	(13.885)	9.059	-	(4.826)
Koszty finansowe od zobowiązania z tytułu leasingu	(2.141)		2.105	(36)
Koszty finansowe netto	(15.276)	9.059	2.105	(4.112)

Za rok zakończony 31 grudnia 2018

<i>W tysiącach złotych (PLN)</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
Przychody finansowe	738	-	738
Odsetki od zobowiązań finansowych	(11.572)	7.061	(4.511)
Oplaty i prowizje	(2.496)	1.690	(806)
Pozostałe koszty finansowe	(123)	-	(123)
Koszty finansowe	(14.191)	8.751	(5.440)
Koszty finansowe netto	(13.453)	8.751	(4.702)

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

15. Podatek dochodowy

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Podatek bieżący		
Podatek dochodowy za bieżący okres	3.438	8.328
Korekta dotycząca poprzedniego okresu	363	(10)
Bieżący podatek dochodowy razem	3.801	8.318
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	932	(7.110)
Straty podatkowe wykorzystane/(rozpoznane)	(66)	2.384
Odroczony podatek dochodowy razem	866	(4.726)
Podatek dochodowy razem	4.667	3.592

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zysk/(strata) za rok	17.414	15.071
Podatek dochodowy	4.667	3.592
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	22.081	18.663

Podatek dochodowy zgodnie ze stawką obowiązującą w Polsce (19%) **4.195** **3.546**

Efekt podatkowy:

Korekta dotycząca poprzedniego okresu	363	(10)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	567	816
Zmiana stanu nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczącego strat podatkowych w Polsce	938	122
Zmiana stanu nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego dotyczącego strat podatkowych w Holandii	-	(597)
Korzyści podatkowe związane z restrukturyzacją Grupy z lat ubiegłych	(2.422)	(1.930)
Rozliczenie transakcji Nova Królikarnia ⁽¹⁾	1.770	1.992
Niejęte aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od odsetek naliczonych w poprzednich okresach	(325)	-
Pozostałe różnice	(419)	(347)
Podatek dochodowy za okres	4.667	3.592

Efektywna stawka podatkowa **21,14%** **19,25%**

(1) Efekt rozliczenia różnicy pomiędzy ceną nabycia (w tym również kosztów transakcji) a wartością aktywów Grupy Nova, w stosunku do których 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 obrotowy zakończony 31 grudnia 2019

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
Koszt lub uznany koszt				
Stan na dzień 1 stycznia	1.220	2.941	8.116	12.277
Zwiększenia	600	433	516	1.549
Sprzedaż i zbycia	(310)	-	-	(310)
Bilans zamknięcia	1.510	3.374	8.632	13.516
Amortyzacja				
Stan na dzień 1 stycznia	669	1.897	1.725	4.291
Amortyzacja za okres	223	538	222	983
Sprzedaż i zbycia	(310)	-	-	(310)
Bilans zamknięcia	582	2.435	1.947	4.964
Wartości księgowe				
Na dzień 1 stycznia	551	1.044	6.391	7.986
Bilans zamknięcia	928	939	6.685	8.552

Za rok zakończony 31 grudnia 2018

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Środki transportu	Maszyny i urządzenia	Budynki	Razem
Koszt lub uznany koszt				
Stan na dzień 1 stycznia	1.016	2.466	8.116	11.598
Nabycie projektu Nova Królikarnia ⁽¹⁾	-	475	-	475
Zwiększenia	377	-	-	377
Sprzedaż i zbycia	(173)	-	-	(173)
Bilans zamknięcia	1.220	2.941	8.116	12.277
Amortyzacja				
Stan na dzień 1 stycznia	625	1.275	1.529	3.429
Amortyzacja za okres	203	622	196	1.021
Sprzedaż i zbycia	(159)	-	-	(159)
Bilans zamknięcia	669	1.897	1.725	4.291
Wartości księgowe				
Na dzień 1 stycznia	391	1.191	6.587	8.169
Bilans zamknięcia	551	1.044	6.391	7.986

(1) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 6.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku Rzeczowe aktywa trwałe o wartości 5.402 tys. złotych i 5.575 tys. złotych odpowiednio zostały przeznaczone na zabezpieczenie obligacji serii R.

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości

W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2019 roku i dnia 31 grudnia 2018 roku Grupa nie dokonywała odpisów z tytułu trwałej utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

17. Nieruchomości inwestycyjne

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Stan na dzień 1 stycznia	8.743	8.743
Korekta z tytułu MSSF 16 (patrz Nota 2 (f))	553	-
Zmiany wartości godziwej w ciągu roku	802	-
Stan na dzień 31 grudnia	10.098	8.743
Koszt	4.058	4.058
Korekta z tytułu MSSF 16 (patrz Nota 2 (f))	553	-
Korekta wartości godziwej	5.487	4.685

Na dzień 31 grudnia 2019 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 m² 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 m², wynajmowany osobom trzecim na czas nieokreślony.

Nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2019 na podstawie wyceny przygotowanej przez niezależnego rzeczoznawcę, posiadającego odpowiednie uprawnienia, na podstawie aktualnych cen z aktywnego rynku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku przez Zarząd.

Na 31 grudnia 2019 roku nieruchomość inwestycyjna na Bielanych (Bielany IP) została wyceniona metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy założeniu rocznej stopy dyskontowej równej 7% (w sześcioletnim okresie objętym prognozą), końcowej stopy kapitalizacji równej 7,5%, oraz miesięcznej stawki czynszu na poziomie 43 złotych/m². Zakładając wykorzystanie przy wycenie na dzień 31 grudnia 2019 roku stopy dyskontowej wyższej o 100 punktów bazowych wartość nieruchomości byłaby o 12% niższa. W takim przypadku kapitał Spółki przypadający akcjonariuszom spadłby o 1.0 mln złotych.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 i dnia 31 grudnia 2018 przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych wyniosły 767 tysięcy złotych i 859 tysięcy złotych, odpowiednio.

Nieruchomości inwestycyjne są obecnie wynajęte.

Nieruchomości inwestycyjne służą jako zabezpieczenie obligacji serii R.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

18. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie

Na dzień 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Udzielone pożyczki	12.311	-
Udział w wartości kapitału własnego netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia	283	3.439
Wartość bilansowa inwestycji Spółki	12.594	3.439
Prezentowane jako pożyczka udzielona we wspólne przedsięwzięcie (aktywa obrotowe)	(1.977)	-
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	10.617	3.439

Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia

Inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia obejmują 50% udziałów w czterech spółkach wspólnego przedsięwzięcia: Ronson IS sp. z o.o. oraz Ronson IS Sp. z o.o. Sp.k., spółki te są zaangażowane w budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w Warszawie w projektach City Link I i II, natomiast spółki Coralchief Sp. z o.o. i Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k. prowadzą projekt Wilanów Tulip. Inwestycje w ramach wspólnego przedsięwzięcia wykazywane są metodą praw własności.

Poniższa tabela prezentuje zmiany udziału w wartości kapitału własnego w ramach wspólnego przedsięwzięcia:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	3.439	5.162
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia		
Wynik netto wspólnego przedsięwzięcia za dany rok	8.825	2.774
Kompensata wyniku netto w ramach wspólnego przedsięwzięcia z tytułu odsetek między jednostkami powiązаныmi	257	44
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	9.082	2.818
Wypłacona dywidenda	(12.836)	(4.497)
Saldo zamknięcia przed kompensatą	(315)	3.483
Odwroćenie kompensacji odsetek wewnątrzgrupowych narosłych w ciągu roku	(257)	(44)
Bilans zamknięcia	(572)	3.439
Kompensacja wyniku ujemnego z inwestycji we wspólne przedsięwzięcia za dany rok	855	-
Bilans zamknięcia	283	3.439

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

18. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie (c.d.)

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

Na dzień 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Aktywa		
Środki trwałe	98	-
Zapasy	26.011	62.624
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.511	915
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	2.560	11.694
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	1.977	-
Pozostałe aktywa	947	494
Zobowiązania		
Pożyczki od udziałowców	(26.143)	-
Zaliczki otrzymane	(4.620)	(63.738)
Pozostałe zobowiązania	(4.485)	(5.110)
Kapitał własny	(1.144)	6.879
Udział Spółki	(572)	3.439

Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów w ramach wspólnego przedsięwzięcia:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Przychody	87.190	28.877
Koszt własny sprzedaży	(65.300)	(20.173)
Zysk brutto	21.890	8.704
Koszty administracyjne ⁽¹⁾	(3.058)	(2.656)
Koszty sprzedaży i marketingu	(429)	(6)
Pozostałe przychody/(koszty)	(277)	(476)
Przychody finansowe	75	90
Koszty finansowe	(548)	(105)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	17.653	5.551
Podatek dochodowy	(1)	(3)
Zysk netto (działalność kontynuowana)	17.652	5.548
Całkowite dochody w roku obrotowym (działalność kontynuowana)	17.652	5.548
Udział Spółki w zysku/(stracie) za rok	8.825	2.774

(1) W tym opłata za zarządzanie dla Grupy, która wyniosła 2.564 tys. złotych i 1.982 tys. złotych odpowiednio w latach zakończonych 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

18. Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie (c.d.)

Pożyczki udzielone w ramach wspólnego przedsięwzięcia

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

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	-	6.921
Udzielone pożyczki	16.190	-
Splacone pożyczki	(3.450)	(1.312)
Naliczone odsetki	514	87
Odsetki zapłacone	(88)	(5.696)
Saldo zamknięcia przed kompensacją	13.166	-
Kompensacja wyniku ujemnego z inwestycji we wspólne przedsięwzięcia za dany rok	(855)	-
Saldo zamknięcia po kompensacją	12.311	-

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, z kwoty pożyczek udzielonych spółkom joint venture (w kwocie 13.166 tys. złotych – przed kompensacją) łączna wartość 1.977 tys. złotych jest wymagana nie później niż do dnia 31 grudnia 2020 roku. Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom joint venture nie powinny być traktowane jako inwestycje w spółki joint venture i są prezentowane w Śródrocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w ramach aktywów obrotowych jako „Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu”. Pożyczki udzielone spółkom joint venture były oprocentowane według zmiennej stopy procentowej: WIBOR 6M plus marża 4%. Pożyczki splacone w trakcie roku zakończzonego 31 grudnia 2018 roku były oprocentowane według zmiennej stopy oprocentowania 6,6% (zmiennie stopy naliczane są w oparciu o najbardziej aktualne wysokości odsetek naliczonych od kredytów budowlanych udzielanych przez banki Grupy, 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 (PLN)</i>	Bilans na 1 stycznia 2019	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Bilans na 31 grudnia 2019
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
Niewykorzystane straty podatkowe	2.058	66	2.124
Naliczone odsetki	2.348	1.356	3.704
Rezerwa na koszty okresu	777	(120)	657
Odpis aktualizujący zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	2.788	(336)	2.452
Pozostałe*	1.437	2.669	4.106
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	9.408	3.635	13.043
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego			
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	9.521	4.211	13.732
Naliczone odsetki	-	437	437
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	890	152	1.042
Pozostałe	814	(299)	515
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	11.225	4.501	15.726
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 15)		866	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9.408		13.043
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11.225		15.726
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(3.877)		(6.108)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	5.531		6.935
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	7.348		9.618

* W tym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kontekście dokonanej restrukturyzacji.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

19. Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego (c.d.)

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Bilans na 1 stycznia 2018	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Nabycie projektu Nova Królikarnia ⁽¹⁾	Bilans na 31 grudnia 2018
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
Niewykorzystane straty podatkowe	3.673	(2.384)	769	2.058
Naliczone odsetki	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
Aktywa z tytułu podatku odroczonego razem	8.806	(471)	1.073	9.408
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Różnica między podatkową i bilansową wartością zapasów	13.646	(4.318)	193	9.521
Naliczone odsetki	1.066	(1.066)	-	-
Wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	890	-	-	890
Pozostałe	627	187	-	814
Rezerwa z tyt. podatku odroczonego razem	16.229	(5.197)	193	11.225
Łączna zmiana podatku odroczonego (patrz Nota 15)		(4.726)		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8.806			9.408
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16.229			11.225
Kompensata aktywów z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu podatku odroczonego na poziomie poszczególnych spółek	(4.781)			(3.877)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	4.025			5.531
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazana w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej	11.448			7.348

(1) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 6.

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 68.647 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 wysoce 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 (c.d.)

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania

Na dzień 31 grudnia	2019			2018		
	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem	Rozpoznane straty podatkowe	Nierozpoznane straty podatkowe	Straty podatkowe razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>						
Niewykorzystane straty za 2014 r.	-	-	-	-	78	78
Niewykorzystane straty za 2015 r.	3	47	50	613	87	700
Niewykorzystane straty za 2016 r.	-	145	145	1.100	145	1.245
Niewykorzystane straty za 2017 r.	3.950	4.086	8.036	8.348	153	8.501
Niewykorzystane straty za 2018 r.	4.050	386	4.436	770	348	1.118
Niewykorzystane straty za 2019 r.	3.179	965	4.144	-	-	-
Razem niewykorzystane straty podatkowe	11.182	5.629	16.811	10.831	811	11.642

Straty podatkowe możliwe do wykorzystania wygasają w następujących okresach:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2019
2020	1
2021	-
2022	1.082
2023	712
2024	329
Aktywo z tytułu podatku odroczonego wynikające z niewykorzystanych strat podatkowych razem	2.124

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 (PLN)</i>	Saldo na 1 stycznia 2018	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia / (Realizacja)	Saldo na 31 grudnia 2018	Wygasłe straty podatkowe	Zwiększenia / (Realizacja)	Saldo na 31 grudnia 2019
Straty podatkowe	216	(184)	122	154	(22)	938	1.070
Razem	216	(184)	122	154	(22)	938	1.070

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 31 października 2018 Spółka miała siedzibę w Holandii. W związku z tym do tej daty deklaracje podatkowe były składane holenderskim organom podatkowym. Po przeniesieniu siedziby Spółki do Polski wszystkie poniesione przez Spółkę holenderskie straty podatkowe nie są już dostępne do rozliczenia z zyskami w kolejnych latach. Spółka nie rozpoznała 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 2019 jest szacowana na 5.035 tysięcy złotych (na dzień 31 grudnia 2018: 6.640 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 1.576 tysięcy złotych na dzień 31 grudnia 2019.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

20. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok zakończony 31 grudnia 2019

Zapasy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Nabycie projektu Nova Królikarnia ⁽¹⁾	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2019
Wydatki związane z zakupem gruntu	294.484	70.108	(74.596)	3.596	293.592
Koszty prac budowlanych	172.340	-	(221.401)	180.528	131.467
Koszty planowania i uzyskiwania pozwoleń	20.359	-	(6.661)	6.710	20.408
Koszty finansowania zewnętrznego ⁽²⁾	36.205	-	(12.973)	9.059	32.291
Koszty finansowania związane z użytkowaniem wieczystym gruntu ⁽³⁾	-	-	(889)	2.545	1.656
Pozostałe	4.772	-	(3.543)	3.197	4.426
Produkcja w toku	528.160	70.108	(320.063)	205.635	483.840

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Przeniesienie z produkcji w toku	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2019
Wyroby gotowe	78.491	320.063	(181.431)	217.123

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Odpis aktualizujący rozpoznany w Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów		Na dzień 31 grudnia 2019
		Odwrocenie	Wykorzystanie	
Odpis aktualizujący	(9.724)	2.524	1.177	(6.023)

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2019	Pierwsze wdrożenie/ korekta zgodnie z MSSF 16	Amortyzacja	Przeniesienie do pozostałych należności	Na dzień 31 grudnia 2019
Prawo do użytkowania wieczystego gruntu ⁽³⁾	-	25.872	(440)	(2.312)	23.120

Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	596.927				718.060
--	----------------	--	--	--	----------------

(1) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 6.

(2) Koszty zewnętrznego finansowania są kapitalizowane na wartości zapasów przy zastosowaniu średniej efektywnej stopy kapitalizacji w wysokości 5,78%.

(3) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 2(f).

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

20. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę (c.d.)

Za rok zakończony 31 grudnia 2018

Zapasy

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2018	Projekt Nova Królikarnia na dzień przejęcia ⁽¹⁾	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę ⁽⁵⁾	Przeniesione do gruntów na sprzedaż ⁽⁴⁾	Przeniesione do wyrobów gotowych	Zwiększenia	Na dzień 31 grudnia 2018
Wydatki związane z zakupem gruntu	238.700	49.753	(41.515)	(5.777)	(32.782)	86.105 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	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
Produkcja w toku	385.515	98.493	(51.179)	(6.305)	(146.590)	248.226	528.160
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2018	Projekt Nova Królikarnia na dzień przejęcia ⁽¹⁾	Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę ⁽⁵⁾	Przeniesione do gruntów na sprzedaż	Przeniesione do wyrobów gotowych	Ujęte w Sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Na dzień 31 grudnia 2018
Wyroby gotowe	139.664	37.843	-	-	146.590	(245.606)	78.491
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 1 stycznia 2018		Przeniesione do gruntów przeznaczonych pod zabudowę ⁽⁵⁾	Przeniesione do gruntów na sprzedaż	Zwiększenie	Wykorzysta nie	Na dzień 31 grudnia 2018
Odpis aktualizujący	(13.081)		4.952	-	(2.937)	1.342	(9.724)
Razem zapasy wycenione według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub wartości netto możliwej do uzyskania	512.098						596.927

(1) Dodatkowe informacje zawarte w Nocie 6.

(2) Wzrost związany głównie ze zmianą prezentacji gruntów w Ursusie z Zaliczek na grunty na Zapasy.

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

(4) W grudniu 2018 roku jednostka zależna od Spółki podpisała umowę sprzedaży nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Buforowej 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

20. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę (c.d.)

Grunty przeznaczone pod zabudowę

W grundniu 2018 roku grunty zakupione pod zabudowę na których budowa nie jest planowana w ciągu najbliższych trzech lat, zostały przeklasyfikowane do aktywów trwałych i prezentowane są w pozycji Grunty przeznaczone pod zabudowę. Poniższa tabela przedstawia zmiany w Gruntach przeznaczonych pod zabudowę:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	46.227	-
Przeniesione z Zapasów	-	46.227
Zwiększenia	24	-
Odpis aktualizujący	(1.930)	-
Bilans zamknięcia	44.321	46.227
W tym:		
Wartość księgowa	51.203	51.179
Odpis aktualizujący	(6.882)	(4.952)
Bilans zamknięcia	44.321	46.227

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 2019 roku oraz dnia 31 grudnia 2018 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.

W wyniku przeprowadzonej analizy Grupa odwróciła odpis z tytułu aktualizacji w wysokości 3.369 tys. złotych na dzień 31 grudnia 2019, oraz dokonała odpisu w wysokości 2.775 tys. złotych (dodatni wpływ netto 594 tys. złotych). Wartość ta została ujęta jako część kosztu własnego sprzedaży w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 Grupa dokonała odpisu aktualizacyjnego na kwotę 2.937 tys. złotych. Grupa zbadała możliwy odpis na każdy projekt oddzielnie, biorąc pod uwagę planowane zyski na projektach.

Wycena zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę jest następująca:

Na dzień 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
W koszcie wytworzenia	610.829	504.852
W wartości sprzedaży netto możliwej do uzyskania	151.552	138.302
Zapasy i gruntów przeznaczonych pod zabudowę razem	762.381	643.154

Szczegóły dotyczące zobowiązań warunkowych w stosunku do generalnych wykonawców z tytułu usług budowlanych opisano w Nocie 35. Szczegóły dotyczące wartości bilansowej zapasów gruntów przeznaczonych pod zabudowę użytych do zabezpieczenia kredytów bankowych oraz obligacji serii R i U opisano w Nocie 27.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Na dzień 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Należności z tytułu podatku od towarów i usług (VAT)	12.361	6.641
Należności z tytułu dostaw i usług	3.696	3.252
Należności z tytułu dostaw i usług - MSSF 16 ⁽²⁾	1.753	-
Wadium ⁽¹⁾	1.437	1.437
Rozliczenia międzyokresowe	5.498	3.363
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności razem	24.745	14.693

(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) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 2.

W latach zakończonych dnia 31 grudnia 2019 roku oraz dnia 31 grudnia 2018 roku Grupa odpisała nieodzyskiwalne należności ujęte w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe” odpowiednio w kwotach: 163 tysięcy oraz 68 tysięcy złotych.

22. 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 postępem 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.

23. 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	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	59.982	34.641
Depozyty krótkoterminowe	31.780	33.890
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	3.829	32.297
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	95.591	100.828

Odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych naliczane są na podstawie zmiennej stopy procentowej opartej na dziennej stopie depozytowej banku. Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku Grupa utrzymywała depozyty w kwotach odpowiednio 45.269 tysięcy złotych oraz 22.118 tysięcy złotych, natomiast stopy oprocentowania tych depozytów zawierały się w przedziałach, odpowiednio: 0,85% - 1,10% oraz 0,85% - 1,10%. Termin zapadalności krótkoterminowych depozytów wynosi od jednego dnia do trzech miesięcy i zależy od zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne. Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku stopa procentowa dla krótkoterminowych depozytów zawierała się w przedziale, odpowiednio: 0,35% - 1,2% oraz 0,35% - 1,2%.

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 33.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

24. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

Całkowity docelowy kapitał akcyjny Spółki składa się z 800.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,02 euro każda. Liczba wyemitowanych akcji zwykłych na 31 grudnia 2019 wyniosła 164.010.813 (na dzień 31 grudnia 2018: 164.010.813 akcji akcji wyemitowanych i w obrocie). Liczba akcji pozostających w obrocie jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiadała 674.900 akcji własnych (0,41%) – patrz poniżej, z których, zgodnie z art. 364 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo głosu nie jest wykonywane.

Nie istnieją ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy, przyszłe dywidendy mogą być proponowane i wypłacane.

Akcje własne

W dniu 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia planu zakupu akcji oraz utworzenia kapitału 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 zgodnie z warunkami określonymi w uchwale:

- Spółka może nabyć akcje o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1,53% kapitału zakładowego Spółki, tj. nie więcej niż 2.500.000 akcji;
- cena nabycia jednej akcji nie może być:
 - a) niższa niż wartość nominalna jednej akcji Spółki, tj. 0,02 EUR (dwa eurocenty),
 - b) wyższa niż wartość księgowa Spółki na jedną akcję (na dzień zaudytowanego sprawozdania finansowego za rok 2017), tj. 2,10 zł (dwa złote i dziesięć groszy) za jedną akcję;
- kwota pieniężna przeznaczona na nabycie wszystkich akcji nie może przekroczyć 2,0 mln złotych;
- upoważnienie Zarządu Spółki do nabywania akcji obowiązuje do dnia 24 stycznia 2020 roku, nie dłużej jednak niż do wyczerpania środków przeznaczonych na nabycie akcji.

W celu sfinansowania nabycia akcji własnych poprzez program nabywania akcji własnych został utworzony kapitał rezerwowy (w ramach zysków zatrzymanych) w kwocie 2.0 mln złotych. Kapitał rezerwowy będzie następnie zmniejszany o kwotę zapłaconą za nabyte akcje. Kapitał rezerwowo na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniósł 1.420 tysięcy złotych i został zaprezentowany jako część zysków zatrzymanych.

W trakcie roku zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku Spółka nabyła 674.900 akcji za łączną cenę 580 tysięcy złotych (średnio 0,857 za akcję).

Dywidenda

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 została wypłacona dywidenda w kwocie 9.820 tysięcy złotych, tj. w wysokości 0,06 zł na jedną akcję zwykłą (wypłacona dnia 25 czerwca 2019 roku). W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 została wypłacona dywidenda z zysków zatrzymanych w kwocie 9.841 tysięcy złotych, tj. w wysokości 0,06 zł na jedną akcję (wypłacona dnia 4 października 2018 roku).

Zarząd, zgodnie z przyjętą polityką dywidendową, rozważy zaproponowanie Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy, które odbędzie się w 2020 roku, możliwość wypłaty dywidendy za 2019 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

25. Kapitały przypadające akcjonariuszom mniejszościowym

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 stała się jedynym udziałowcem Espresso. Wartość księgową 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.

Zmiany dotyczące udziałów w zyskach mniejszościowych udziałowców w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku zostały zaprezentowane poniżej:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	-	4.123
Całkowity zysk przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	-	1.573
Nabycie udziałów mniejszościowych	-	(5.696)
Bilans zamknięcia	-	-

26. 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 rozważających na akcje zwykłe. W roku 2019 oraz 2018 takie instrumenty nie wystąpiły.

Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowa):

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>(w tysiącach złotych)</i>		
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	17.414	13.498
Stan na początek roku	164.010.813	164.010.813
Akcje własne - średnioważona liczba akcji	(321.197)	
Średnioważona liczba akcji zwykłych (podstawowe)	163.689.616	164.010.813
Podstawowy zysk na akcję	0,106	0,082

W trakcie roku zakończonego dnia 31 grudnia 2019 roku Spółka nabyła 674.900 akcji własnych, co stanowi 0,41% kapitału zakładowego. Średnioważona liczba akcji nabytych przez Spółkę równa się 321.197 akcji.

Od 31 grudnia 2019 i do 9 marca 2020 roku Spółka nabyła 59.622 akcji własnych. Na dzień 31 grudnia 2019 oraz na 9 marca 2020 roku Spółka posiadała 674.900 oraz 734.522 akcji własnych, stanowiących 0,41% oraz 0,45% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę, odpowiednio.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

27. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

Na dzień 31 grudnia		2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>Nota</i>		
Obligacje	28	187.969	205.547
Zabezpieczone kredyty bankowe	29	12.875	37.687
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek razem		200.844	243.234

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 37.

Pożyczki na dzień 31 grudnia 2019:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii M	PLN	Wibor + 3,65%	2020	10.000	191	(7)	10.184
Obligacje serii P	PLN	5,25%	2020	10.000	62	(30)	10.032
Obligacje serii Q	PLN	Wibor + 3,50%	2020	15.000	337	(38)	15.299
Obligacje serii R	PLN	Wibor + 2,85%	2021	50.000	235	(286)	49.949
Obligacje serii S	PLN	Wibor + 3,40%	2021	20.000	34	(54)	19.980
Obligacje serii T	PLN	Wibor + 3,50%	2022	50.000	391	(405)	49.986
Obligacje serii U ⁽¹⁾	PLN	Wibor + 3,50%	2023	32.317	717	(495)	32.539
Suma pośrednia (obligacje)				187.317	1.967	(1.315)	187.969
Kredyty bankowe	PLN	Wibor + 2,54%	2021	5.802	-	(205)	5.597
Kredyty bankowe	PLN	Wibor + 2,7%	2021	7.431	10	(163)	7.278
Suma pośrednia (kredyty bankowe)⁽²⁾				13.233	10	(368)	12.875
Razem				200.550	1.977	(1.683)	200.844

- Obligacje serii U podlegają obowiązkowej amortyzacji okresowej na koniec czwartego i szóstego okresu płatności odsetek (odpowiednio: 31 stycznia 2021 roku i 31 stycznia 2022 roku) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej obligacji każdorazowo o 150 złotych.
- Zgodnie z prognozowanymi przepływami pieniężnymi, Grupa planuje spłacić zaległe kredyty bankowe w trakcie roku 2020, dlatego kredyty bankowe są prezentowane Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Sytuacji Finansowej jako Zobowiązania krótkoterminowe.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

27. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (c.d.)

Pożyczki na dzień 31 grudnia 2018:

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Waluta	Nominalna stopa procentowa	Rok wymagalności	Kapitał	Odsetki naliczone	Oplaty i prowizje	Wartość bilansowa
Obligacje serii I	PLN	Wibor + 4,00%	2019	10.000	252	-	10.252
Obligacje serii J	PLN	Wibor + 3,60%	2019	15.500	167	(23)	15.644
Obligacje serii K	PLN	Wibor + 3,60%	2019	4.500	9	(10)	4.499
Obligacje serii M	PLN	Wibor + 3,65%	2020	10.000	191	(56)	10.135
Obligacje serii N	PLN	Wibor + 3,60%	2019	10.000	159	(43)	10.116
Obligacje serii O	PLN	Wibor + 3,50%	2019	10.000	122	(18)	10.104
Obligacje serii P	PLN	5,25%	2020	10.000	62	(78)	9.984
Obligacje serii Q	PLN	Wibor + 3,50%	2020	15.000	336	(103)	15.233
Obligacje serii R	PLN	Wibor + 2,85%	2021	50.000	235	(454)	49.781
Obligacje serii S	PLN	Wibor + 3,40%	2021	20.000	34	(78)	19.956
Obligacje serii T	PLN	Wibor + 3,50%	2022	50.000	391	(548)	49.843
Suma pośrednia (obligacje)				205.000	1.958	(1.411)	205.547
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
Suma pośrednia (kredyty bankowe)				38 046	55	(414)	37.687
Razem				243.046	2.013	(1.825)	243.234

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

Na dzień 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	229.492	267.117
Nieruchomości inwestycyjne	10.098	8.743
Rzeczowe aktywa trwałe	5.402	5.575
Wartość bilansowa aktywów zabezpieczających	244.992	281.435
Razem kredyty i pożyczki	95.363	87.468

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

28. Obligacje

Poniższa tabela przedstawia zmiany z tytułu emisji obligacji:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilans otwarcia	205.547	197.308
Wykup obligacji	(50.000)	(42.160)
Wpływy z emisji obligacji	32.317	50.000
Koszty emisji za okres bieżący	(642)	(654)
Koszty emisji za okresy poprzednie	(115)	-
Zamortyzowane koszty emisji	854	837
Odsetki naliczone	10.351	10.958
Odsetki spłacone	(10.343)	(10.742)
Bilans zamknięcia	187.969	205.547
Bilans zamknięcia obejmuje:		
Zobowiązania krótkoterminowe	36.891	51.864
Zobowiązania długoterminowe	151.078	153.683
Bilans zamknięcia	187.969	205.547

W trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2019 roku, Spółka wyemitowała 32.317 obligacji serii U o łącznej wartości nominalnej 32.317 tysięcy złotych.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku wszystkie kowenanty były spełnione.

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 zostały wykupione w dniu 25 lutego 2020 roku. Na oprocentowanie obligacji składał się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,65%. Odsetki były płatne co pół roku, w lutym i sierpniu, aż do terminu wykupu. Warunki i zasady emisji obligacji serii M uwzględniały 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 były niezabezpieczone.

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 prowizję 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

28. Obligacje (c.d.)

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 powiązаныmi.

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 powiązаныmi.

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 powiązаныmi.

Obligacje serii S nie są zabezpieczone i nie będą notowane.

Seria T

9 maja 2018 roku Spółka wyemitowała 50.000 obligacji serii T o łącznej wartości nominalnej 50.000 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Obligacje serii T zostaną wykupione w dniu 9 maja 2022 roku. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej w oparciu o 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

28. Obligacje (c.d.)

Seria U

Dnia 31 stycznia 2019 roku Spółka wyemitowała 32.317 obligacji serii U o łącznej wartości 32.317 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Data wykupu obligacji serii U to 31 stycznia 2023 roku. Na oprocentowanie obligacji U 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 2022 roku) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej obligacji każdorazowo o 150 złotych.

Warunki emisji obligacji U 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 powiązаныmi.

Obligacje serii U powinny być zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 48.476 tysięcy złotych, natomiast na dzień 31 grudnia 2019 roku ustanowiono hipotekę łączną do kwoty 53.019 tysięcy złotych.

Obligacje spłacone w ciągu roku zakończonego dnia 31 grudnia 2019 roku:

W styczniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 100.000 obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii I wyniosła zero.

W kwietniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 15.500 obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 15.500 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii J wyniosła zero.

W kwietniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii O o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii O wyniosła zero.

W czerwcu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 45.000 obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej 4.500 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii K wyniosła zero.

W wrześniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii N o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii N wyniosła zero.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

28. Obligacje (c.d.)

Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii:

Serie M, P i Q:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii M, 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 Pozostałe 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 2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	85.434
Kapitał	350.494
Wskaźnik zadłużenia netto	24,4%

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 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, do limitu 40 mln złotych).

Kapitał – oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy w rozumieniu pozycji „Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej ” 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 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 2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	85.434
Kapitał	350.494
Wskaźnik zadłużenia netto	24,4%

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

28. Obligacje (c.d.)

Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii (c.d.):

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 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, do limitu 40 mln złotych).

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

Data badania – oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego.

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

Na dzień	31 grudnia 2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	85.434
Zapasy i Grunty przeznaczone pod zabudowę*	484.291
Wskaźnik zadłużenia netto	17,6%

*Patrz niżej „Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe przygotowane dla kowenantów dotyczących obligacji”

Serie T i U

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii T i U 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 Pozostałe 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 zadłużenia netto na koniec okresu sprawozdawczego:

Na dzień	31 grudnia 2019
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	
Dług netto	85.434
Kapitał	350.494
Wskaźnik zadłużenia netto	24,4%

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

28. Obligacje (c.d.)

Warunki dotyczące wskaźników finansowych dla serii (c.d.):

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na wskaźniki finansowe dotyczące kowenantów:

Warunki Emisji Obligacji Spółki („Warunki Emisji”) przewidują zamknięty katalog typów długów finansowych, które powinny zostać wzięte pod uwagę w określaniu poziomu zadłużenia finansowego przy kalkulacji wskaźników finansowych zgodnie z Warunkami Emisji. W szczególności niektóre Warunki Emisji wymagają uwzględnienia przy kalkulacji poziomu zadłużenia finansowego umów z tytułu leasingu finansowego. Wspomniane Warunki Emisji nie określają, że zadłużenie z tytułu umów leasingu finansowego powinno również zawierać zadłużenie finansowe z tytułu leasingu rozpoznane zgodnie z MSSF 16.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Grupę, mimo zmian w MSSF w tym zakresie, Spółka stwierdziła, że włączenie innego rodzaju zadłużenia finansowego, w szczególności zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste do kalkulacji wskaźników finansowych byłoby niezgodne z Warunkami Emisji. W związku z powyższym Spółka nie uwzględnia wspomnianego zobowiązania leasingowego w kalkulacji wskaźników finansowych (również, aby zapewnić spójności tych obliczeń, w celu obliczenia wartości zapasów na potrzeby wskaźnika Wskaźnik Długu Netto do Zapasów zgodnie z zasadami dotyczącymi obligacji S wpływ MSSF 16 na zapasy jest eliminowany).

Dodatkowe informacje dotyczące MSSF 16 zostały zawarte w Nocie 2(f).

Pozostałe kowenanty:

Serie R, S, T i U:

Na podstawie warunków dotyczących emisji obligacji serii R, S, T i U 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 2019 roku, opłaty za usługi doradcze związane z A. Luzon Group wyniosły 840 tysięcy złotych. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 36.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

29. Zabezpieczone kredyty bankowe

Poniższa tabela przedstawia ruchy na zabezpieczonych kredytach bankowych:

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Saldo otwarcia	37.687	13.920
Otrzymane kredyty bankowe	71.940	85.168
Spłaty kredytów bankowych	(96.754)	(61.805)
Oplaty bankowe	(740)	(543)
Amortyzacja opłat bankowych	786	893
Odsetki naliczone/(zapłacone), netto	(44)	54
Saldo zamknięcia	12.875	37.687
Saldo zamknięcia, w tym:		
Zobowiązania krótkoterminowe	12.875	7.626
Zobowiązania długoterminowe	-	30.061
Saldo zamknięcia	12.875	37.687

Szczegółowe informacje dotyczące niewykorzystanych kredytów bankowych ujęto w Nocie 35.

Szczegółowe informacje dotyczące nowych kredytów bankowych ujęto w Nocie 40.

Kowenanty dotyczące zabezpieczonych kredytów bankowych:

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 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 pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania) patrz Nota 23.
- 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

30. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	32.032	20.927
Zobowiązania z tytułu nabycia projektu Nova Królikarnia ⁽¹⁾	37.022	13.000
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	20.400	16.183
Gwarancje na roboty budowlane	1.589	1.640
Podatek od towarów i usług (VAT) i inne zobowiązania podatkowe	4.122	1.325
Pozostałe zobowiązania	853	862
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług – MSSF 16 ⁽²⁾	1.697	-
Zaliczka za grunty przeznaczone na sprzedaż	-	650
Zobowiązania razem	97.715	54.587

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

(2) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 2.

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

31. Zaliczki otrzymane

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

<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2018	Przychody rozpoznane w roku zakończonym 31 grudnia 2019	Zaliczki otrzymane w roku zakończonym 31 grudnia 2019	Na dzień 31 grudnia 2019
City Link III	48.216	(30.950)	103.530	120.796
Nova Królikarnia 1a-1e	12.932	(28.162)	15.563	333
Nova Królikarnia 2a & 2b	28.408	(50.998)	24.210	1.620
Nova Królikarnia 2c	-	-	8.440	8.440
Nova Królikarnia 3b	-	-	3.236	3.236
Vitalia I & II	11.875	(29.763)	17.888	-
Vitalia III	-	-	4.878	4.878
Miasto Moje I & II	28.841	(51.979)	23.394	256
Miasto Moje III	-	-	14.271	14.271
Miasto Moje IV	-	-	639	639
Miasto Marina	10.243	(4.356)	30.611	36.498
Panoramika IV	4.034	(2.241)	18.619	20.412
Panoramika V	-	-	4.165	4.165
Grunwald2	5.387	-	26.848	32.235
Moko	1.248	(8.847)	7.693	94
Młody Grunwald	209	(3.775)	3.578	12
Chilli IV	30	(6.103)	6.073	-
Ursus Centralny Ia	-	-	6.338	6.338
Viva Jagodno I	-	-	167	167
Pozostałe	1.029	(6.290)	5.841	580
Razem	152.452	(223.464)	325.982	254.970

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

31. Zaliczki otrzymane

Szczegóły dotyczące należności warunkowych wynikających z podpisanych umów z klientami - patrz Nota 35. 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.

32. Rezerwy

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Stan na początek okresu	2.565	1.132
Nabycie projektu Nova Królikarnia ⁽¹⁾	-	1.600
Zwiększenie	919	-
Zmniejszenie	(1.468)	(167)
Stan na koniec okresu	2.016	2.565

(1) Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 6.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, rezerwy obejmowały przewidywane koszty napraw gwarancyjnych i odszkodowań w kwocie 2.016 tysięcy złotych, natomiast na dzień 31 grudnia 2018 roku rezerwy obejmowały przewidywane koszty napraw gwarancyjnych i odszkodowań w kwocie 2.565 tysięcy złotych.

33. 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 (PLN)</i>	<i>Kategoria</i>	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2019</i>	
			<i>Wartość bilansowa</i>	<i>Wartość godziwa</i>
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	21	3.696	3.696
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	22	22.157	22.157
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	23	95.591	95.591
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	18	13.166	13.295
Zobowiązania:				
Obligacje	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	27	187.969	186.785
Zabezpieczone kredyty bankowe	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	27	12.875	12.868
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	40	2.338	2.318
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	2(f)	24.101	24.101
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	30	89.454	89.454
Nierozpoznany zysk/(strata)			1.340	
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>				
	<i>Kategoria</i>	<i>Nota</i>	<i>Na dzień 31 grudnia 2018</i>	
			<i>Wartość bilansowa</i>	<i>Wartość godziwa</i>
Aktywa:				
Należności z tytułu dostaw i usług	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	21	3.252	3.252
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	22	14.319	14.319
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<i>Aktywa według zamortyzowanego kosztu</i>	23	100.828	100.828
Zobowiązania:				
Obligacje	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	27	205.547	202.722
Zabezpieczone kredyty bankowe	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	27	37.687	37.666
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe i rozliczenia międzyokresowe bierne	<i>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</i>	30	50.110	50.110
Nierozpoznany zysk/(strata)			2.846	

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

33. Oszacowanie wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych (c.d.)

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 2019 roku zostało określone jako nieznaczne.

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 2019 i 31 grudnia 2018 powiększoną o marżę, jak pokazano poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2019	2018
Kredyty i pożyczki	4,4-5,8%	4,8-5,8%
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	6,9%	n.d.

34. 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 31 grudnia 2018 oraz 31 grudnia 2019:

W tysiącach złotych (PLN)	Daty wyceny	Pomiar wartości godziwej oparty na:		
		Cenach notowanych na aktywnym rynku (Poziom 1)	Obserwowalnych danych wejściowych (Poziom 2)	Nieobserwowalnych danych wejściowych (Poziom 3)
Aktywa wyceniane w wartości godziwej:				
Nieruchomości inwestycyjne	31-gru-19	-	-	10.098
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	31-gru-19	-	13.295	-
Zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana:				
Obligacje	31-gru-19	-	186.785	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31-gru-19	-	2.318	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	31-gru-19	-	12.868	-

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

34. Kategorie pomiaru wartości godziwej (c.d.)

W tysiącach złotych (PLN)	Daty wyceny	Pomiar wartości godziwej oparty na:		
		Cenach notowanych na aktywnym rynku (Poziom 1)	Obserwowalnych danych wejściowych (Poziom 2)	Nieobserwowalnych danych wejściowych (Poziom 3)
Aktywa wyceniane w wartości godziwej:				
Nieruchomości inwestycyjne	31-gru-18	-	-	8.743
Zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana:				
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	31-gru-18	-	-	-
Obligacje	31-gru-18	-	202.722	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	31-gru-18	-	37.666	-

W 2019 roku nie było transferów pomiędzy Poziomem 1 i Poziomem 2.

35. 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:

Na dzień 31 grudnia	2019	2018
W tysiącach złotych (PLN)		
Ursus Centralny Ia	25.589	-
Viva Jagodno I	26.590	-
Panoramika V	8.472	-
Vitalia III	20.598	-
Miasto Moje III	22.477	-
Nowe Warzymice I	12.157	-
Miasto Moje IV	37.243	-
Nova Królikarnia 3a	15.639	-
Nova Królikarnia 3b	6.887	-
Nova Królikarnia 3c	11.419	-
Nova Królikarnia 2c	7.048	19.835
Grunwald2	12.379	46.835
Panoramika IV	-	13.016
City Link III	-	42.718
Miasto Marina	-	4.076
Vitalia II	-	4.150
Nova Królikarnia 2b	-	4.106
Miasto Moje II	-	993
Nova Królikarnia 2a	-	3.109
Razem	206.498	138.838

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	2019	2018
W tysiącach złotych (PLN)		
Grunwald2	24.119	-
Panoramika V	19.070	-
Panoramika IV	-	21.950
City Link III	-	78.331
Miasto Marina	-	16.278
Vitalia II	-	12.641
Miasto Moje II	-	4.666
Razem	43.189	133.866

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

35. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe (c.d.)

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 2019 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	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Moko	32	5.309
Młody Grunwald	23	622
Panoramika IV	2.065	9.066
Panoramika V	9.276	-
Vitalia I & II	64	11.210
Vitalia III	11.961	-
Grunwald2	30.751	15.146
Chilli IV	-	569
Miasto Moje I & II	117	12.350
Miasto Moje III	23.488	-
Miasto Moje IV	8.565	-
Ursus Centralny Ia	31.583	-
Miasto Marina	1.068	13.397
City Link III	22.257	83.378
Nova Królikarnia 1a - 1e	2.998	5.216
Nova Królikarnia 2a & 2b	5.033	15.600
Nova Królikarnia 2c	4.181	-
Nova Królikarnia 3b	11.001	-
Viva Jagodno I	1.530	-
Pozostałe (stare) projekty	2.233	2.390
Razem	168.226	174.253

Zobowiązania warunkowe z tytułu zakupu gruntów:

Nova Królikarnia

Spółka i GCH zawarły umowę kupna opcji o łącznej wartości 78,9 mln złotych, w ramach której Spółce zostały przyznane trzy opcje kupna w umożliwiające zakup udziałów w ośmiu innych spółkach celowych projektu, będących właścicielami nieruchomości stanowiących dalsze etapy projektu Nova Królikarnia. Ostatnia opcja powinna zostać wykonana do kwietnia 2020 roku. Skorzystanie z trzech opcji kupna umożliwi Spółce budowę 161 lokali o łącznej powierzchni około 21.500 m².

W dniu 5 kwietnia 2019 roku Spółka wykonała pierwszą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna za kwotę 33,9 mln złotych w wyniku czego nabyła (poprzez spółkę zależną) udziały w czterech spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 84 lokale o łącznej powierzchni 9.200 m². Ponadto Spółka podpisała aneks zmieniający harmonogram płatności za pierwszą opcję kupna, zgodnie z którym zapłatę ceny podzielono na trzy raty: kwota 7,0 mln złotych została zapłacona w kwietniu 2019 roku, 16,9 mln złotych została zapłacona w październiku 2019 roku oraz 10,0 mln złotych zostanie zapłacona w październiku 2020 roku.

W dniu 7 października 2019 roku Spółka wykonała drugą opcję kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna za kwotę 35,1 mln złotych w wyniku czego nabyła (poprzez spółkę zależną) udziały w trzech spółkach projektowych posiadających nieruchomości w ramach projektu Nova Królikarnia obejmujących 44 lokale o łącznej powierzchni 9.000 m². Ponadto Spółka podpisała aneks zmieniający harmonogram płatności za drugą opcję kupna, zgodnie z którym zapłatę ceny podzielono na trzy raty: kwota 8,1 mln złotych została zapłacona w październiku 2019 roku, 5,0 mln złotych została zapłacona w lutym 2020 roku oraz 22,0 mln złotych zostanie zapłacona w kwietniu 2020 roku.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

35. Zobowiązania inwestycyjne oraz zobowiązania i należności warunkowe (c.d.)

Zobowiązania warunkowe z tytułu zakupu gruntów:

Nova Królikarnia

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. W wyniku wykonania dwóch pierwszych opcji kupna kwota zobowiązania warunkowego na zmniejszyła się do 1,5 mln złotych.

Gwarancje udzielone przez Spółkę

Spółka udzieliła 121 gwarancji (o łącznej wartości 5,8 mln złotych) klientom, którzy zakupili lokale mieszkalne w projekcie Verdis, zakończonym w październiku 2015. Gwarancje zostały udzielone w związku z roszczeniem zgłoszonym przez osobę fizyczną w zakresie własności gruntu sąsiadującego z projektem Verdis i stanowiącego część projektu Verdis. Dnia 27 maja 2019 roku powyższe roszczenie zostało oddalone przez sąd drugiej instancji w odniesieniu do gruntu, na którym zlokalizowany jest projekt Verdis, a ponieważ zobowiązania wynikające z wyżej wskazanych gwarancji zostały wypełnione, gwarancje wygasły.

36. Podmioty powiązane

Spółka dominująca

Spółka przeprowadza transakcje ze spółkami zależnymi, dyrektorami i członkami Zarządu. Lista spółek zależnych znajduje się w Nocie 1(b).

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, 66,06% akcji pozostających w obiegu jest kontrolowanych przez A. Luzon Group a 0,41% akcji pozostawało własnością Spółki. Pozostałe 33,53% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny.

Główne transakcje z podmiotami powiązanymi dotyczą:

- umowy z głównym akcjonariuszem o wynagrodzenie członka zarządu i rady nadzorczej;
- transakcji z kluczowymi członkami kadry kierowniczej;
- pożyczek udzielonych jednostce współkontrolowanej;
- inne.

Otwarte salda z podmiotami powiązanymi na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 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 akcjonariuszem za wynagrodzenie Członka Zarządu

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2017 roku, spółka zależna Spółki zawarła umowę doradcą ze swoim głównym (pośrednim) akcjonariuszem, Grupą A. Luzon. Całkowity miesięczny koszt z tego tytułu wyniósł 70 tysięcy złotych oraz pokrywa koszty podróży i zakwaterowania poniesione w związku ze świadczeniem usług.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Podmioty powiązane (c.d.)

Transakcje z kluczowymi członkami kadry kierowniczej

W ciągu roku zakończonych dnia 31 grudnia 2019 oraz 31 grudnia 2018 roku kluczowymi członkami kadry kierowniczej Spółki byli:

Nir Netzer (do 30 listopada 2019)	- Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający
Boaz Haim (od 1 grudnia 2019)	- Prezes Zarządu i Dyrektor Zarządzający
Rami Geris (do 31 stycznia 2020)	- Członek Zarządu i Dyrektor Finansowy
Andrzej Gutowski	- Członek Zarządu i Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu
Alon Haver	- Członek Zarządu

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	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1.000	981
Świadczenie z tyt. rozwiązania umowy	155	-
Inne ⁽¹⁾	272	303
Suma pośrednia - Pan Nir Netzer	1.427	1.284
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	512	496
Premia dla Zarządu	75	98
Świadczenie z tyt. rozwiązania umowy	104	-
Inne ⁽¹⁾	35	50
Suma pośrednia - Pan Rami Geris	726	644
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	420	367
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	331	330
Inne ⁽¹⁾	35	39
Suma pośrednia - Pan Andrzej Gutowski	786	736
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	117	-
Premia dla Zarządu	57	-
Premia za podpisanie umowy	237	-
Inne ⁽¹⁾	501	-
Suma pośrednia - Pan Boaz Haim	912	-
Razem	3.851	2.664

(1) Pozostałe świadczenia głównie związane z kosztami samochodów, lotów i zakwaterowania oraz wydatkami na amerykańską szkołę.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

36. Podmioty powiązane (c.d.)

Świadczenia na rzecz członków kadry kierowniczej (c.d.)

Pan Alon Haver nie otrzymał bezpośredniego wynagrodzenia zarówno od Spółki, jak i od podmiotów zależnych.

Pożyczki udzielone członkom Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku spółka nie udzieliła pożyczek członkom zarządu.

Pozostałe transakcje z Zarządem i członkami kadry kierowniczej

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku Grupa sprzedała jedno mieszkanie wraz z komórką lokatorską Panu Andrzejowi Gutowskiemu za cenę netto (bez VAT) 696 tys. złotych. Transakcja została dokonana na warunkach rynkowych oraz zgodnie z polityką Grupy dotyczy transakcji z jednostkami powiązanymi.

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 dotyczy transakcji z jednostkami powiązanymi.

Świadczenia na rzecz członków Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do rocznego honorarium w wysokości 8.900 euro oraz wynagrodzenia wynoszącego 1.500 euro za udział w spotkaniu Rady Nadzorczej (750 euro w przypadku udziału telefonicznego). Całkowita wartość z tytułu honorarium Członków Rady Nadzorczej w roku 2019 oraz 2018 wyniosła odpowiednio 357 tys. złotych (83 tys. euro) oraz 341 tys. złotych (50 tys. euro).

Pan Amos Luzon nie otrzymał bezpośredniego wynagrodzenia zarówno od Spółki, jak i od żadnych podmiotów zależnych.

Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym

Wszystkie pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu (Coralchief Sp. z o.o. – Projekt 1 Sp.k.). Dodatkowe informacje zostały zawarte w Nocie 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. 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

37. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady

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 2019 oraz 31 grudnia 2018 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 jakikolwiek 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 (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2019	Na dzień 31 grudnia 2018
Należności z tytułu dostaw i usług	10.631	8.052
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	13.166	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	95.591	100.828
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	22.157	14.319
Razem	141.545	123.199

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 Spółki. 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:

Ocena <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Na dzień 31 grudnia 2019	Na dzień 31 grudnia 2018
AAA	1	4
A	51.011	26.848
BBB	5.599	14.504
BB+	38.980	59.472
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne razem	95.591	100.828

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

37. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (c.d.)

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 Spółki 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 2019 oraz 31 grudnia 2018 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 2019 oraz 31 grudnia 2018.

(iii) Ryzyko zmiany stóp procentowych

Wyłączając obligacje serii P w wysokości 10 mln złotych oraz Oprocentowanych odroczonej zobowiązań z tytułu dostaw i usług, Grupa nie zawarła żadnych transakcji pożyczek lub kredyty 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 to ryzyko powstania sytuacji, w której Grupa nie będzie w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych w terminie ich wymagalności. Polityka Grupy odnośnie 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 narażenia reputacji Spółki 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.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

37. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (c.d.)

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.

Na dzień 31 grudnia 2019								
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	6 miesięcy lub krótszy okres	6-12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	Więcej niż 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	0,0%	13.669	13.669	-	-	-	-
Obligacje	28	5,25%	(10.032)	(62)	(9.970)	-	-	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	40	4,90%	(2.338)	-	(2.338)	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	0,35%-1,20%	81.922	81.922	-	-	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	28	Wibor + 2,54% - 2,7%	(12.875)	(5.607)	(7.268)	-	-	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	28	Wibor 6M + 2,85%-4,0%	(177.937)	(11.897)	(14.962)	(74.434)	(76.644)	-
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	18	Wibor 6M + 4,0%	13.166	-	1.977	-	11.189	-
Na dzień 31 grudnia 2018								
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	Nota	Średnia efektywna stopa procentowa	Razem	6 miesięcy lub krótszy okres	6-12 miesięcy	1-2 lata	2-5 lat	Więcej niż 5 lat
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	0,0%-0,1%	43.407	43.407	-	-	-	-
Obligacje	28	5,25%	(9.984)	(62)	-	(9.922)	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową								
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	0,35%-1,20%	57.421	57.421	-	-	-	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	28	Wibor + 2,6% - 3,3%	(37.687)	(7.608)	-	(30.079)	-	-
Obligacje ze zmienną stopą procentową	28	Wibor 6M + 2,85%-4,0%	(195.563)	(41.845)	(9.957)	(24.841)	(118.920)	-

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

37. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (c.d.)

Analiza ryzyka stopy procentowej i ryzyka płynności (c.d.)

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.

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2019		Na dzień 31 grudnia 2018	
	Wzrost o 1%	Spadek o 1%	Wzrost o 1%	Spadek o 1%
Sprawozdanie z całkowitych dochodów				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	273	(273)	191	(191)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową*	(636)	636	(778)	778
Razem	(363)	363	(587)	587
Aktywa netto				
Aktywa ze zmienną stopą procentową	273	(273)	191	(191)
Zobowiązania ze zmienną stopą procentową*	(636)	636	(778)	778
Razem	(363)	363	(587)	587

* 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 niezdyktowanych przepływów pieniężnych.

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2019			
	Do 1 roku	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania z tytułu leasingu dot. prawa wieczystego użytkowania gruntu	1.001	875	2.300	19.925
Obligacje	45.575	80.366	79.724	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	13.609	-	-	-
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2.452	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	96.018	-	-	-
Razem	158.655	81.241	82.024	19.925

W tysiącach złotych (PLN)	Na dzień 31 grudnia 2018			
	Do 1 roku	Pomiędzy Od 1 do 2 lat	Pomiędzy Od 2 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Obligacje	60.926	42.007	124.979	-
Zabezpieczone kredyty bankowe	9.090	31.774	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	53.262	-	-	-
Razem	123.278	73.781	124.979	-

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

37. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (c.d.)

Ryzyko rynkowe związane z rynkiem nieruchomości

Choć poprawa notowana na rynku w latach 2018 i 2019 potencjalnie wróży dobrze dla Spółki w odniesieniu do roku 2020, ogólna sytuacja gospodarcza i geopolityczna w Europie i Polsce oraz ciągła niepewność panująca na rynku mieszkań sprawiają, że precyzyjne przewidywanie wyników na rok 2020 jest bardzo trudne. Poziom rozwoju polskiej gospodarki, wyniki w sektorze bankowym oraz oprocentowanie kredytów konsumenckich w nowych przedsięwzięciach mieszkaniowych, wzrost kosztów prac budowlanych, wyzwania z zakresu pozyskiwania gruntów mimo ich wysokiej ceny oraz znaczny wpływ na marże w nowych fazach projektów, a także rosnąca konkurencja na rynku to najbardziej istotne obszary niepewności na rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2020 roku.

Ryzyko związane z kosztami budowlanym

Wzrost kosztów budowlanych jest obserwowany w ciągu ostatnich 2 lat i może utrzymać się w trakcie 2020 roku. Wzrost wynika głównie z wyższych kosztów zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, jak również wzrostu kosztów materiałów budowlanych. Spółka oraz Grupa 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 2019 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

37. Zarządzanie ryzykiem finansowym, cele i stosowane zasady (c.d.)

Ryzyko rynkowe związane z rynkiem nieruchomości (c.d.)

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. Istnieje również ryzyko zaskarżenia wcześniej wydanych decyzji (również z powodu możliwości wnoszenia odwołania bez konsekwencji dla składającego odwołanie), a nawet nieuzyskania ich. Dodatkowe ryzyko w tym zakresie związane jest z działkami będącymi w użytkowaniu wieczystym. Wszystko to wpływa na możliwości przeprowadzenia realizowanych i planowanych projektów.

38. 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 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku przedstawiono poniżej:

Na dzień 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Kredyty i pożyczki, w tym oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	203.182	243.234
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(95.591)	(100.828)
Minus: pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	(22.157)	(14.319)
Dług netto	85.434	128.087
Kapitał własny razem	350.494	343.480
Całkowity zaangażowany kapitał	435.928	471.567
Wskaźnik dźwigni finansowej	24,4%	37,3%
Wskaźnik zadłużenia	19,6%	27,2%

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

38. Zarządzanie kapitałem (c.d.)

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.

39. Uzgodnienie Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(112.922)	(84.829)
Koszty finansowe netto skapitalizowane w wartości zapasów	9.059	8.751
Wpływ MSSF 16	25.665	-
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	70.108	136.336
Odpis aktualizujący wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę	594	(2.937)
Zmiana stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(7.496)	87.599

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, rozliczeń międzyokresowych	(10.052)	(2.989)
Wpływ MSSF 16	1.753	-
Nabycie projektu Nova Królikarnia	152	2.130
Zmiana stanu należności oraz rozliczeń w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(8.147)	(859)

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia	2019	2018
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	45.466	16.941
Wpływ MSSF 16	(1.697)	-
Inne	(12)	-
Nabycie projektu Nova Królikarnia	(24.191)	(22.231)
Zmiana stanu zobowiązań oraz rozliczeń w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	19.566	(5.290)

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

40. Zdarzenia w trakcie okresu

Obligacje

Dnia 31 stycznia 2019 roku Spółka wyemitowała 32.317 obligacji serii U o łącznej wartości 32.317 tysięcy złotych. Nominalna wartość jednej obligacji wynosi 1.000 złotych i jest równa jej wartości emisyjnej. Data wykupu obligacji serii U to 31 stycznia 2023 roku. Ponadto obligacje serii U podlegają obowiązkowej amortyzacji okresowej na koniec czwartego i szóstego okresu płatności odsetek (odpowiednio: 31 stycznia 2021 roku i 31 stycznia 2022 roku) poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej obligacji każdorazowo o 150 złotych. Na oprocentowanie obligacji U składa się 6-miesięczny WIBOR powiększony o marżę w wysokości 3,5%. Obligacje serii U powinny być zabezpieczone hipoteką łączną do kwoty 48.476 tysięcy złotych, natomiast na dzień 31 grudnia 2019 roku ustanowiono hipotekę łączną do kwoty 53.019 tysięcy złotych.

W styczniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 100.000 obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii I wyniosła zero.

W kwietniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 15.500 obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 15.500 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii J wyniosła zero.

W kwietniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii O o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii O wyniosła zero.

W czerwcu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 45.000 obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej 4.500 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii K wyniosła zero.

W wrześniu 2019 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii N o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii N wyniosła zero.

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

40. Zdarzenia w trakcie okresu (c.d.)

Kredyty bankowe

W lutym 2019 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Santander Bank Polska S.A. dotyczącą projektu Grunwald2 w Poznaniu. Na mocy tej umowy Santander Bank Polska S.A. ma zapewnić finansowanie i refinansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 57,7 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na listopad 2021 roku.

We wrześniu 2019 roku Spółka podpisała umowę kredytową z PKO Bank Polski S.A. dotyczącą piątego etapu projektu Panoramika w Szczecinie. Zgodnie z umową kredytową PKO Bank Polski S.A. ma zapewnić finansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 26,5 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na grudzień 2021 roku.

Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług

W ramach umowy budowlanej projektu Ursus Centralny Ia podpisanej w czerwcu 2019 roku Spółka ustaliła z Generalnym wykonawcą, że część należności z tytułu każdej faktury – w sumie 12 mln PLN – nie będzie opłacona od razu, a zostanie rozłożona na 2 równe raty: pierwszą do spłaty w ciągu 15 miesięcy od początkowego dnia wymagalności pierwszej faktury i drugą w ciągu jednego miesiąca od spłaty pierwszej raty. Opóźniona płatność będzie oprocentowana według stałej stopy procentowej w wysokości 4,9%. Spółka zakłada, że spłaci całość pożyczki do końca grudnia 2020 roku. Saldo oprocentowanych odroczonej zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiło 2.338 tys. złotych.

Rozpoczęcie nowych projektów

W marcu 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach trzeciego etapu projektu Miasto Moje, składającego się z 196 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10.200 m².

W marcu 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu Wilanów Tulip obejmującego 150 lokali o łącznej powierzchni 9.600 m², poprzez spółkę joint-venture, w której Spółka posiada 50% udziałów.

W marcu 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach piątego etapu projektu Panoramika, obejmującego 115 mieszkań o łącznej powierzchni 6.000 m².

W maju 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach trzeciego (ostatniego) etapu projektu Vitalia składającego się z 81 lokali mieszkalnych o łącznej wartości 6.800 m².

W czerwcu 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach pierwszego etapu projektu Ursus Centralny składającego się z 138 lokali o łącznej powierzchni 7.600 m².

W lipcu 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu Nova Królikarnia 3b obejmującego 23 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 2.300 m².

We wrześniu 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach pierwszego etapu projektu Viva Jagodno obejmującego 121 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 6.200 m².

W listopadzie 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach pierwszego etapu projektu Nowe Warzemiece obejmującego 54 lokale mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.200 m².

W listopadzie 2019 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach czwartego etapu projektu Miasto Moje obejmującego 176 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.900 m². Prace budowlane w ramach projektu rozpoczęły się w styczniu 2020.

W grudniu 2019 roku Spółka rozpoczęła prace budowlane w ramach projektu Nova Królikarnia 3c obejmującego 23 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.300 m².

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

40. Zdarzenia w trakcie okresu (c.d.)

Ukończone projekty

W lutym 2019 roku Spółka zakończyła budowę drugiego etapu projektu Miasto Moje obejmującego 145 lokali mieszkalnych i 3 lokale usługowe o łącznej powierzchni 8.100 m².

W marcu 2019 roku spółka ukończyła budowę drugiego etapu projektu City Link obejmującego 184 lokale mieszkalne i 5 lokali usługowych o łącznej powierzchni 8.800 m² poprzez spółkę joint venture, w której Spółka posiada 50% udziałów.

W marcu 2019 roku Spółka ukończyła budowę projektu Nova Królikarnia 2a obejmującego 45 lokali o łącznej powierzchni 3.200 m².

W maju 2019 roku Spółka ukończyła budowę projektu Vitalia II obejmującego 83 lokale o łącznej powierzchni 4.800 m².

W maju 2019 roku Spółka ukończyła budowę projektu Nova Królikarnia 2b obejmującego 28 lokali o łącznej powierzchni 2.300 m².

W czerwcu 2019 roku Spółka ukończyła budowę projektu Miasto Marina obejmującego 151 lokali o łącznej powierzchni 6.200 m². Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynków, natomiast ze względu na cel projektu pozwolenie na użytkowanie lokali zostanie wydane po przeprowadzeniu drobnych prac wykończeniowych związanych z funkcjonalnością apartotelu.

W listopadzie 2019 roku Spółka ukończyła budowę projektu City Link III obejmującego 368 lokali o łącznej powierzchni 18.700 m².

W grudniu 2019 roku Spółka ukończyła budowę projektu Panoramika IV obejmującego 111 lokali o łącznej powierzchni 5.800 m².

Sprzedaż gruntów

W lutym 2019 roku jednostka zależna od Spółki podpisała umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej przy ulicy Buforowej we Wrocławiu. Cena sprzedaży została ustalona na poziomie 6,5 mln złotych plus podatek VAT. Spółka otrzymała zaliczkę w wysokości 650 tys. złotych przed końcem grudnia 2018 roku, natomiast pozostała część kwoty została zapłacona w lutym 2019 roku po podpisaniu ostatecznej umowy sprzedaży.

Program wykupu akcji własnych

W dniu 24 stycznia 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia planu zakupu akcji oraz utworzenia kapitału 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. Całkowita liczba akcji znajdujących się w posiadaniu Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 674.900, co stanowi 0,41% kapitału zakładowego Spółki i wszystkich głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Wilanów Tulip

W marcu 2019 roku Spółka, za pośrednictwem podmiotu joint venture, w którym posiada 50% udziałów (zwana dalej "spółką JV"), podpisała ostateczną umowę zakupu nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, przy ulicy Syta. Cena zakupu tego projektu została ustalona na 15 milionów złotych i zostanie powiększona o należny podatek VAT (udział Grupy 7,5 miliona złotych). Spółka joint venture kupiła projekt wraz z pozwoleniem na budowę i rozpoczętymi pracami budowlanymi. Projekt obejmie 150 lokali o łącznej powierzchni 9.600 m². Projekt będzie obejmował 150 lokali o łącznej powierzchni 9.600 m².

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

40. Zdarzenia w trakcie okresu (c.d.)

Zmiany w Zarządzie Spółki

W marcu 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, Andrzej 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.

W marcu 2019 roku Rada Nadzorcza powołała z dniem 1 kwietnia 2019 roku Boaza Haim na stanowisko Członka Zarządu Spółki na okres wspólnej pięcioletniej kadencji Zarządu Spółki.

Dnia 2 września 2019 roku Pan Nir Netzer, Prezes Zarządu, złożył rezygnację z funkcji Prezesa i Członka Zarządu ze skutkiem od dnia 30 listopada 2019 roku.

W dniu 28 października 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Boaza Haim na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki z dniem 1 grudnia 2019 roku. Pan Boaz Haim został wcześniej powołany na członka Zarządu na pięcioletnią wspólną kadencję Zarządu, która rozpoczęła się dnia 1 kwietnia 2019 roku.

Dnia 20 grudnia 2019 roku Pan Rami Geris złożył rezygnację z funkcji Wiceprezesa ds. Finansowych i Członka Zarządu ze skutkiem od dnia 31 stycznia 2020 roku.

Zmiany w Radzie Nadzorczej

Dnia 11 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę o zakończeniu obecnej pięcioletniej kadencji członków Rady Nadzorczej i w tym samym dniu powołano ponownie obecnych członków Rady Nadzorczej (Amos Luzon, Alon Kadouri, Ofer Kadouri, Przemysław Kowalczyk, Shmuel Rofe i Piotr Palenik) na kolejną wspólną pięcioletnią kadencję.

Dywidenda

W dniu 13 maja 2019 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę dotyczącą rekomendacji dokonania podziału zysku netto Spółki za rok 2018 w kwocie 13.497 tysięcy złotych w następujący sposób:

- na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki przeznaczyć kwotę 0,06 złotych (sześć groszy) na jedną akcję, przy czym całkowita kwota na wypłatę dywidendy zależeć będzie od liczby akcji własnych (które nie uprawniają do dywidendy) posiadanych przez Spółkę w dniu dywidendy i w żadnym wypadku nie będzie wyższa niż 9.840 tysięcy złotych,
- pozostałą część zysku netto za rok 2018 przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

Dnia 11 czerwca 2019 roku Walne Zgromadzenie Spółki zatwierdziło powyższą rekomendację podziału zysku netto Spółki za 2018 rok. Dywidenda w wysokości 9.820 tys. złotych została wypłacona 25 czerwca 2019 roku.

Umowa Opcji Kupna

W kwietniu 2019 roku Spółka (poprzez jednostkę zależną) zrealizowała Pierwszą Opcję Kupna na podstawie Umowy Opcji Kupna zawartej przy nabyciu jednostek posiadających cztery podetapy projektu Nova Królikarnia, obejmującego 84 lokale o łącznej powierzchni 9.200 m².

W październiku 2019 roku Spółka (poprzez jednostkę zależną) zrealizowała drugą opcję kupna na podstawie umowy opcji kupna, w konsekwencji nabywając udziały w spółkach posiadających trzy podetapy projektu Nova Królikarnia, obejmującego 44 lokale o łącznej powierzchni 9.000 m².

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

41. Wydarzenia po dacie bilansowej

Program wykupu akcji własnych

Upoważnienie udzielone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie dla Zarządu Spółki do nabywania akcji Spółki obowiązywało do dnia 24 stycznia 2020 roku. Od dnia 31 grudnia 2019 roku do 24 stycznia 2020 roku Spółka nabyła 59.622 akcji własnych za łączną cenę 50,2 tysięcy złotych. Na dzień 9 marca 2020 roku Spółka posiadała 734.522 akcji własnych stanowiących 0,45% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.

Obligacje

Dnia 25 lutego 2020 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii M wyniosła zero.

Zmiany w Zarządzie Spółki

16 stycznia 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Yarona Shama na stanowisko członka Zarządu Spółki oraz Wiceprezesa ds. Finansowych z dniem 1 lutego 2020 roku na pięcioletnią wspólną kadencję Zarządu, która rozpoczęła się 1 kwietnia 2019 roku.

Rozpoczęcie nowych projektów

W styczniu 2020 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach projektu Ursus Centralny IIa obejmującego 251 lokali o łącznej powierzchni 13.500 m². Na dzień publikacji tego raportu Spółka ma podpisane 100 umów rezerwacyjnych z klientami.

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu,
Dyrektor Sprzedaży i Marketingu

Alon Haver
Członek Zarządu

Krystyna Chenash
Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa, 10 marca 2020