

**GRUPA KAPITAŁOWA ORION INVESTMENT S.A.  
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

Sporządzone  
za okres od dnia 01.01.2019 roku do dnia 31.12.2019 roku



Kraków, 25.03.2020 r

---

## SPIS TREŚCI

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31.12.2019 AKTYWA .....	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31.12.2019 PASYWA .....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES OD 01.01.2019. DO 31.12.2019 .....	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES OD 01.01.2019. DO 31.12.2019 .....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW ZA OKRES OD 01.01.2019. DO 31.12.2019 (METODA POŚREDNIA).....	9
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	
NOTA 1. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	11
NOTA 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SKŁADU OSOBOWEGO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	12
NOTA 3. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	14
NOTA 4. INWESTYCJE W INNE JEDNOSTKI .....	14
NOTA 5. FORMAT ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	14
NOTA 6. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI .....	15
NOTA 7. KOREKTY WYNIKAJĄCE Z ZASTRZEŻEŃ W OPINII PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	15
NOTA 8. KOREKTA BŁĘDU LAT UBIEGŁYCH .....	15
NOTA 9. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI I METODY OBLICZENIOWE .....	15
NOTA 10. SZACUNKI ZARZĄDU .....	24
NOTA 11. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH .....	25
NOTA 12. INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH.....	25
NOTA 13. EFEKT ZASTOSOWANIA NOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI I ZMIAN POLITYKI RACHUNKOWOŚCI .....	30
NOTA 14. WARTOŚĆ FIRMY.....	30
NOTA 15. POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	30
NOTA 16. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE.....	31
NOTA 17. ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH .....	33
NOTA 18. ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH INWESTYCYJNYCH.....	33
NOTA 19. AKTYWA Z TYTUŁU ODROTCZONE PODATKU DOCHODOWEGO.....	33
NOTA 20. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE.....	34
NOTA 21. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE .....	34
NOTA 22. INWESTYCJE W UDZIAŁY I AKCJE.....	34
NOTA 23. ZAPASY .....	35
NOTA 24. POŻYCZKI UDZIELONE.....	35
NOTA 25. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE.....	36
NOTA 26. NALEŻNOŚCI POZOSTAŁE.....	36
NOTA 27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY .....	36
NOTA 28. POZOSTAŁE AKTYWA KRÓTKOTERMINOWE.....	37
NOTA 29. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY .....	37
NOTA 30. FUNDUSZE SOCJALNE.....	37
NOTA 31. KAPITAŁ PODSTAWOWY.....	38
NOTA 32. POZOSTAŁE KAPITAŁY.....	40
NOTA 33. REZERWA Z TYTUŁU ODROTCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO .....	40
NOTA 34. REZERWY DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH.....	40
NOTA 35. POZOSTAŁE REZERWY DŁUGOTERMINOWE .....	40
NOTA 36. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK.....	41
NOTA 37. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE .....	42
NOTA 38. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO .....	42

NOTA 39.	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE .....	40
NOTA 40.	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG.....	40
NOTA 41.	WIEKOWANIE ZOBOWIĄZAŃ KRÓTKOTERMINOWYCH.....	43
NOTA 42.	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE .....	43
NOTA 43.	REZERWY KRÓTKOTERMINOWE .....	44
NOTA 44.	ZOBOWIĄZANIA BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z AKTYWAMI KLASYFIKOWANYMI, JAKO PRZEZNACZONE DO ZBYCIA .....	44
NOTA 45.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE .....	45
NOTA 46.	SPRAWY SĄDOWE .....	45
NOTA 47.	ROZLICZENIA PODATKOWE.....	45
NOTA 48.	RYZIKO ZWIĄZANE Z POSIADANIEM STATUSU ZAKŁADU PRACY CHRONIONEJ .....	45
NOTA 49.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW .....	45
NOTA 50.	POZOSTAŁE PRZYCHODY .....	46
NOTA 51.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ .....	46
NOTA 52.	KOSZTY AMORTYZACJI.....	46
NOTA 53.	KOSZTY USŁUG OBCYCH .....	46
NOTA 54.	KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH .....	47
NOTA 55.	POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE.....	47
NOTA 56.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE.....	47
NOTA 57.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE.....	48
NOTA 58.	PRZYCHODY FINANSOWE .....	48
NOTA 59.	KOSZTY FINANSOWE .....	49
NOTA 60.	OBCIĄŻENIE PODATKIEM DOCHODOWYM.....	49
NOTA 61.	PROPONOWANY PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) ZA ROK OBROTOWY.....	49
NOTA 62.	WYPŁATA DYWIDENDY.....	49
NOTA 63.	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA .....	49
NOTA 64.	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ.....	49
NOTA 65.	CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM .....	50
NOTA 66.	INSTRUMENTY FINANSOWE .....	52
NOTA 67.	ZABEZPIECZENIA INNE.....	52
NOTA 68.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM.....	52
NOTA 69.	PONIESIONE ORAZ PLANOWANE NAKŁADY INWESTYCYJNE .....	53
NOTA 70.	OPIS PROGRAMU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH.....	53
NOTA 71.	TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....	54
NOTA 72.	ISTOTNE SPRAWY SPORNE PRZECIWKO SPÓŁCE.....	58
NOTA 73.	ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	58
NOTA 74.	WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA.....	59
NOTA 75.	PO DACIE BILANSOWEJ.....	59

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31.12.2019 ROKU;  
31.12.2019 ROKU;**

<b>AKTYWA</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b>Aktywa trwałe</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe	1 593 665,34	1 577 429,65
Nieruchomości inwestycyjne		
Aktywa niematerialne		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	390 674,64	360 475,87
<b>Aktywa finansowe</b>		
Inwestycje w udziały i akcje	43 138,80	43 569,60
Należności handlowe oraz pozostałe należności	0,00	0,00
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>43 138,80</b>	<b>43 569,60</b>
<b>Razem aktywa trwałe</b>	<b>2 027 478,78</b>	<b>1 981 475,12</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	58 354 760,97	79 270 063,17
<b>Aktywa finansowe</b>		
Należności handlowe oraz pozostałe należności	15 940 342,51	11 765 629,13
Należności z tytułu podatku bieżącego	683 723,05	545 298,93
Aktywa finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy		
Pozostałe aktywa	0,00	58 767,40
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 738 606,62	3 469 305,20
Udziały akcje własne	258 628,46	102 627,83
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>18 621 300,64</b>	<b>15 941 628,49</b>
<b>Razem aktywa obrotowe</b>	<b>76 976 061,60</b>	<b>95 211 691,66</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>79 003 540,38</b>	<b>97 193 166,78</b>

Kraków, 25.03.2020

.....  
Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik

.....  
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

.....  
Główna Księgowa – Agata Góra

	31-12-2019	31-12-2018
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	50 466 858,14	40 795 529,78
Kapitały przypadające na udziały niekontrolujące		
<b>Razem kapitały własne</b>	<b>50 466 858,14</b>	<b>40 795 529,78</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		
<b>Zobowiązanie długoterminowe</b>		
<b>Zobowiązania finansowe</b>		
Kredyty i pożyczki	8 278 314,51	12 119 541,23
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	553 586,70	545 296,98
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>8 831 901,21</b>	<b>12 664 838,21</b>
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 342 889,97	2 784 510,46
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia		
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>	<b>11 174 791,18</b>	<b>15 449 348,67</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
<b>Zobowiązania finansowe</b>		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	3560658,35	19 881 259,86
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	2 950 014,30	1 678 504,00
Kredyty i pożyczki	5 090 894,75	10 090 894,75
Zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia		
Pozostałe zobowiązania finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy		
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>11 601 567,40</b>	<b>31 650 658,61</b>
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	5 760 323,65	9 297 629,72
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>17 361 891,05</b>	<b>40 948 288,33</b>
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>28 536 682,23</b>	<b>56 397 637,00</b>
<b>RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY</b>	<b>79 003 540,38</b>	<b>97 193 166,78</b>

Kraków, 25.03.2020

.....  
Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik

.....  
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

.....  
Główna Księgowa – Agata Góra

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKU LUB STRATY I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES  
OD DNIA 1.01.2018 ROKU DO DNIA 31.12.2018 ROKU; OD DNIA 1.01.2019 DO DNIA 31.12.2019 ROKU**

<b>SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>	<b>01.01-31.12.2019</b>	<b>01.01-31.12.2018</b>
<b>Działalność kontynuowana</b>		
<b>Przychody</b>	<b>56 486 186,24</b>	<b>27 536 469,89</b>
Przychody ze sprzedaży	56 486 186,24	27 536 469,89
Pozostałe przychody		
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>39 567 433,34</b>	<b>18 139 380,37</b>
Amortyzacja	231 371,90	135 280,45
Zużycie materiałów i surowców	8 144 511,00	15 939 245,96
Usługi obce	386 289,52	907 044,55
Koszty świadczeń pracowniczych	209 719,09	177 022,91
Pozostałe koszty rodzajowe	607 033,55	5 412 126,02
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 880 294,77	3 897 601,87
zmiana stanu produktów	25 053 201,71	-8 328 941,40
Koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.	55 011,80	
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>16 918 752,89</b>	<b>9 397 089,52</b>
Pozostałe przychody operacyjne	283 671,59	215 636,36
Pozostałe koszty operacyjne	81 912,00	339 436,18
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>17 120 512,48</b>	<b>9 273 289,70</b>
Przychody finansowe	21 852,35	22 763,89
Koszty finansowe	351 722,74	179 203,14
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>16 790 642,09</b>	<b>9 116 850,45</b>
Podatek dochodowy	2 729 616,40	871 283,54
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>14 061 025,69</b>	<b>8 245 566,91</b>
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>	<b>14 061 025,69</b>	<b>8 245 566,91</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		
Skutki wyceny aktywów finansowych		
Rachunkowość zabezpieczeń		
Skutki aktualizacji majątku trwałego		
Zyski i straty aktuarialne		
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów		
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>14 061 025,69</b>	<b>8 245 566,91</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)</b>	<b>1,30</b>	<b>0,76</b>
<b>Z działalności kontynuowanej</b>	<b>1,30</b>	<b>0,76</b>
Zwykły	1,30	0,76
Rozwodniony	-	-
<b>Z działalności zaniechanej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Zwykły		-
Rozwodniony		-

---

**Zysk/strata netto przypadające:**

akcjonariuszom jednostki dominującej	<b>14 061 025,69</b>	<b>8 245 566,91</b>
udziały niedające kontroli		-

Kraków, 25.03.2020

.....  
Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik

.....  
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

.....  
Główna Księgowa – Agata Góra

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ  
ZA OKRES OD DNIA 01.01.2019 ROKU DO 31.12.2019 ROKU**

Sprawozdanie ze zmian w kapitałach	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik finansowy za rok obrotowy	Odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego	Razem
Nota	31		32	32				
<b>Na dzień 1 stycznia 2019 roku</b>	10 823 120,00	- 100 315,23	22 197 177,97	1 997 687,40	5 777 544,41	-		<b>40 795 529,78</b>
Zmiany polityki (zasad) rachunkowości								-
<b>Na dzień 1 stycznia 2019 roku przekształcone</b>	<b>10 823 120,00</b>	<b>- 100 315,23</b>	<b>22 197 177,97</b>	<b>1 997 687,40</b>	<b>5 777 544,41</b>	-	-	<b>40 795 529,78</b>
<b>Całkowite dochody:</b>								-
Zysk (strata) netto	-		-	-		14 061 025,69		14 061 025,69
Podział wyniku z lat ubiegłych			4 721 591,44	-156 000,63	6 259 098,14		-	1 693 507,33
Skup akcji własnych		358 943,69						358 943,69
Skutki wyceny akcji własnych	-		-					-
Rezerwa na skup akcji własnych	-	-	358 943,69		358 943,69			-
Skutki aktualizacji majątku trwałego	-		-					-
Zyski i straty aktuarialne	-							-
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	-							-
<b>Transakcje z właścicielami:</b>								-
Emisja akcji	-							-
Koszt emisji akcji	-							-
Wypłata dywidendy z akcji własnych	-		9 590,00					9 590,00
Wypłata dywidendy	-				2 705 780,00			2 705 780,00
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>10 823 120,00</b>	<b>258 628,46</b>	<b>26 569 415,72</b>	<b>1 841 686,77</b>	<b>- 2 828 390,04</b>	<b>14 061 025,69</b>		<b>50 466 858,14</b>



Sprawozdanie ze zmian w kapitałach	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik finansowy za rok obrotowy	Odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego	Razem
Nota	31		32	32				
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku</b>	10 823 120,00	- 100 315,23	18 353 107,67	1 900 684,77	- 1 631 975,11	-		32 986 176,69
Zmiany polityki (zasad) rachunkowości								-
<b>Na dzień 1 stycznia 2018 roku przekształcone</b>	<b>10 823 120,00</b>	<b>- 100 315,23</b>	<b>18 353 107,67</b>	<b>1 900 684,77</b>	<b>- 1 631 975,11</b>	-	-	<b>29 444 937,33</b>
<b>Całkowite dochody:</b>								-
Zysk (strata) netto	-					8 245 566,91		8 245 566,91
Podział wyniku z lat ubiegłych			3 936 710,33		1 542 726,41			5 479 436,74
Skup akcji własnych		- 2 312,60		- 2 312,60	2 312,60			- 2 312,60
Skutki wyceny akcji własnych	-		-	-	-	-	-	-
Rezerwa na skup akcji własnych	-	-	97 002,63	99 315,23	-	-	-	2 312,60
Skutki aktualizacji majątku trwałego	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski i straty aktuarialne	-	-	-	-	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Transakcje z właścicielami:</b>								-
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszt emisji akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy z akcji własnych	-		4 362,60	-	-	-	-	4 362,60
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	2 381 086,40	-	-	2 381 086,40
<b>Na dzień 31 grudzień 2018 roku</b>	<b>10 823 120,00</b>	<b>- 102 627,83</b>	<b>22 197 177,97</b>	<b>1 997 687,40</b>	<b>- 2 468 022,50</b>	<b>8 245 566,91</b>		<b>40 795 529,78</b>

Kraków, 25.03.2020

.....  
Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik

.....  
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

.....  
Główna Księgowa – Agata Góra

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES OD 1.01.2018 ROKU DO 31.12.2018 ROKU; OD DNIA 01.01.2019 DO DNIA 31.12.2019 ROKU; (METODA POŚREDNIA)**

<b>SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	<b>01.01-31.12.2019</b>	<b>01.01-31.12.2018</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>16 790 642,09</b>	<b>9 116 850,45</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>6 517 092,41</b>	<b>- 7 599 303,27</b>
Zyski (straty) mniejszości		
Amortyzacja	217 820,78	135 280,45
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki	217 820,78	1 173 486,55
Dywidendy otrzymane	0,00	
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-6 067,92	37 180,44
Zmiana stanu rezerw	-441 620,49	355 267,90
Zmiana stanu zapasów	14 631 577,40	-20 138 569,57
Zmiana stanu należności	- 2 495 882,56	2 335 444,37
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek, kredytów oraz podatku bieżącego	-639 712,04	1 907 064,15
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych z wyjątkiem podatku dochodowego	1 271 510,30	0,00
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-3 508 737,45	7 466 825,98
Inne korekty - aktualizacja wyceny		
Podatek dochodowy	-2 729 616,40	-871 283,54
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej razem</b>	<b>23 307 734,50</b>	<b>1 517 547,18</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>163 252,03</b>	<b>391 584,24</b>
Sprzedaż wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	163 252,03	57 000,00
Sprzedaż inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		
Sprzedaż inwestycji w udziały, akcje oraz wspólne przedsięwzięcia		
Odsetki otrzymane	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane		
Spłata udzielonych pożyczek	0,00	334 584,24
Inne wpływy inwestycyjne		
<b>Wydatki</b>	<b>2 456 527,45</b>	<b>8 319,00</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	94 527,45	8 319,00
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne		
Nabycie inwestycji w udziały, akcje oraz wspólne przedsięwzięcia		
Udzielenie pożyczek	2 362 000,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne		
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej razem</b>	<b>- 2 293 275,42</b>	<b>383 265,24</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>21 772 636,74</b>	<b>18 261 539,00</b>
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	21 772 636,74	18 261 539,00
Emisja obligacji	0,00	0,00
<b>Wydatki</b>	<b>44 517 794,40</b>	<b>18 074 973,76</b>
Płatności z tytułu kosztów emisji akcji		
Nabycie akcji /udziałów własnych	156 000,63	2 312,60
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli, w tym zaległe	2 696 190,00	2 376 723,80

Splaty kredytów i pożyczek	24 909 215,21	10 685 838,44
Wykup weksli i obligacji	15 688 060,00	2 500 000,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	27 852,41	88 185,07
Odsetki zapłacone	1 040 476,15	2 421 913,85
Inne wydatki finansowe		
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej razem</b>	<b>- 22 745 157,66</b>	<b>186 565,24</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>- 1 730 698,58</b>	<b>2 087 377,66</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>3 469 305,20</b>	<b>1 381 927,54</b>
Wpływ zmian kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych		
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>1 738 606,62</b>	<b>3 469 305,20</b>

Kraków, 25.03.2020

.....  
Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik

.....  
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

.....  
Główna Księgowa – Agata Góra

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### NOTA 1. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej **ORION INVESTMENT S.A.** jest Spółka **ORION INVESTMENT S.A.**, która została utworzona dnia 29 listopada 2007 roku. Jednostka dominująca jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000296656, jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 240787244 oraz numer NIP 6443367754. Siedziba Jednostki dominującej mieści się w Krakowie przy ul. Przemysłowej 13.

Czas trwania Grupy Kapitałowej jest nieograniczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności są:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

W skład Grupy Kapitałowej **ORION INVESTMENT S.A.** wchodzi następujące podmioty:

ORION INVESTMENT S.A.	- jednostka dominująca
INF ORION Inwestycje sp. z o.o. sp. komandytowo – akcyjna	- jednostka zależna,
INF ORION Inwestycje sp. z o.o.	- jednostka zależna,
INF ORION Inwestycje sp. z o.o. BIS sp. komandytowo – akcyjna	- jednostka zależna,
Orion Ogrody Sp. z o.o.	- jednostka zależna,
Orion Zacisze Sp. z o.o.	- jednostka zależna,
Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	- jednostka zależna,
Orion Lipowa Sp. z o. o.	- jednostka zależna,
Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	- jednostka zależna

Spółka dominująca Orion Investment S.A sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe uwzględniając dane finansowe jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną.

Jednostką dominującą najwyższego szczebla w Grupie jest Spółka Orion Investment S.A.

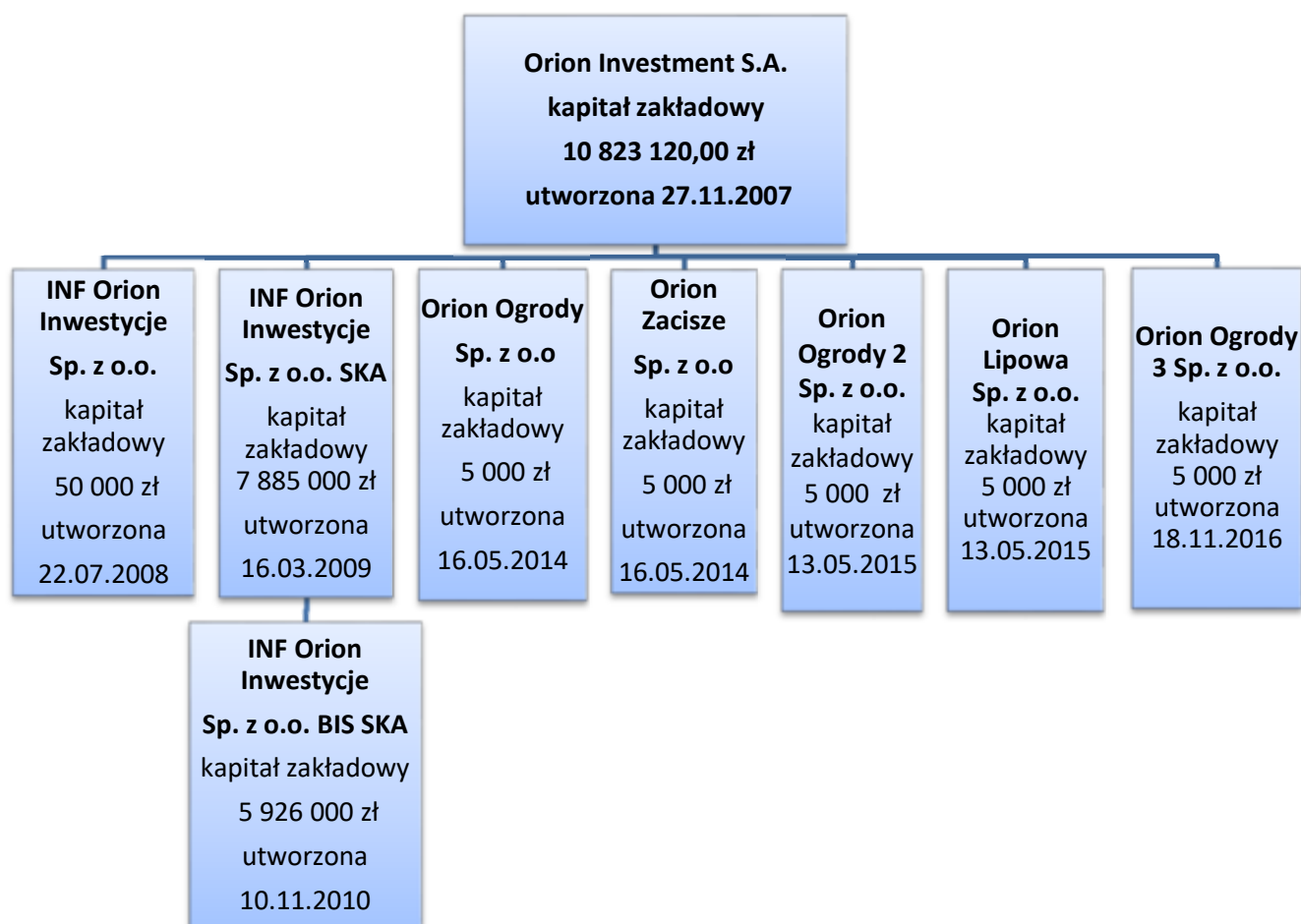
Grupa specjalizuje się przede wszystkim w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym i jednorodzinym. Inwestycje realizowane są w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które generują duży i stabilny popyt na produkt o wysokim potencjale rentowności i dużych walorach funkcjonalnych. Istotną cechą realizowanych projektów jest estetyka zagospodarowania terenów wspólnych. Lokalizacja każdej inwestycji spełnia również warunek dostępu do komunikacji miejskiej, jak też zaplecza edukacyjnego, medycznego, kulturalnego czy handlowego. Grupa specjalizuje się w realizacjach osiedli, których wielkość to kilkaset mieszkań w jednej lokalizacji. Są to mieszkania o metrażach od ok. 32 do ok. 60 mkw.

Inwestycje realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych pod własnym nadzorem w trybie generalnego wykonawstwa przy udziale podmiotów zewnętrznych, co daje Grupie jako generalnemu wykonawcy pełną kontrolę nad procesem inwestycyjnym, gwarancję wysokiej jakości zastosowanych materiałów i

właściwego ich wbudowania, zdolność do szybkiego reagowania na oczekiwane przez rynek zmiany produktu i pozwala racjonalnie ograniczyć koszty realizacji.

Grupa analizuje zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz gruntowych i starannie dobiera grunty dla nowych inwestycji. Grunty te dysponują właściwymi parametrami planistycznymi dla realizacji, które gwarantują uzyskanie godziwego poziomu rentowności przy zachowaniu bezpieczeństwa płynności sprzedaży i realizacji.

#### Schemat organizacyjny Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A



## NOTA 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SKŁADU OSOBOWEGO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

W skład Zarządu Jednostki dominującej na dzień 31.12.2019 roku wchodził:

Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik,  
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

W skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2019 roku wchodził:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Waldemar Gębuś,  
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej – Jacek Marszałik,  
Członek Rady Nadzorczej – Sławomir Jarosz,  
Członek Rady Nadzorczej – Piotr Marszałik,  
Członek Rady Nadzorczej – Robert Kubczyk,  
Członek Rady Nadzorczej – Wojciech Chodorowski

Na dzień zatwierdzenia do publikacji i podpisania niniejszego sprawozdania finansowego skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

### Informacje o akcjonariacie

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Pan Tadeusz Marszałik jest głównym akcjonariuszem Emitenta i obecnie posiada 6 632 509 akcji, stanowiących 61% udział w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do analogicznej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Drugim istotnym akcjonariuszem jest Pan Waldemar Gębuś – Przewodniczący Rady Nadzorczej, który jest w posiadaniu 20% kapitału zakładowego, czyli 2 122 108 sztuk akcji dających prawo do wykonywania takiej samej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Trzecim ujawnionym akcjonariuszem jest Pan Piotr Marszałik – Członek Rady Nadzorczej, który jest w posiadaniu 8 % kapitału zakładowego, czyli 845 803 sztuk akcji dających prawo do wykonywania takiej samej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Czwartym ujawnionym akcjonariuszem jest Pan Jacek Marszałik – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, który jest w posiadaniu 5 % kapitału zakładowego, czyli 574 929 sztuk akcji dających prawo do wykonywania takiej samej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Udział pozostałych akcjonariuszy w kapitale zakładowym Emitenta wynosi 6 %.

Struktura akcjonariatu Spółki na dzień opublikowania niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

	Wyszczególnienie	Ilość posiadanych akcji / udziałów	Wartość nominalna	Kapitał podstawowy	Udział w kapitale podstawowym na koniec okresu	Udział głosów na walnym zgromadzeniu na koniec okresu
1.	Tadeusz Marszałik	6 632 509,00	1,00	6 632 509,00	61%	61%
2.	Waldemar Gębuś	2 122 108,00	1,00	2 122 108,00	20%	20%
3.	Piotr Marszałik	845 803,00	1,00	845 803,00	8%	8,0%
4.	Jacek Marszałik	574 929,00	1,00	574 929,00	5%	5%
5.	Pozostali Akcjonariusze	647 771,00	1,00	647 771,00	6%	6%
	Razem	10 823 120,00	-	10 823 120,00	100%	100%

Zarząd Emitenta mając na celu zabezpieczenie interesów Emitenta i akcjonariuszy postanowił na podstawie uchwały 17/06/2018 z dnia 21 czerwca 2018 o realizacji programu skupu akcji własnych Spółki Orion Investment S.A.

W opinii Zarządu Emitenta skup akcji własnych pozwoli urealnić rynkową wycenę akcji oraz zwiększy płynność rynku dla inwestorów.

Liczba akcji nabywanych nie będzie większa niż 100 000 akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 2 000 000 zł. Zarząd szacuje, że zapłata za nabywane akcje nie będzie wyższa niż 2 000 000 zł.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka nabyła 42 755 akcji własnych o łącznej wartości 257 628,46 zł.

W dniu 29 listopada 2019 r. zawarte zostało porozumienia akcjonariuszy Spółki dominującej Orion Investment S.A w sprawie nabywania jej akcji oraz zgodnego działania w celu wycofania Emitenta z obrotu regulowanego.

Przedmiotem przymusowego wykupu było 532.546 akcji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 1,00 stanowiących ok. 4,92% kapitału zakładowego Spółki. Akcje objęte przymusowym wykupem są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W wyniku nabycia w dniu 2 stycznia 2020 roku wszystkich Akcji objętych przymusowym wykupem Akcjonariusze Emitenta żądający sprzedaży posiadają aktualnie wszystkie akcje Emitenta, tj. 10.823.120 akcji Spółki, reprezentujące łącznie 100% kapitału zakładowego Emitenta i uprawniające łącznie do 10.823.120 głosów na walnym zgromadzeniu, tj. 100% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki dominującej.

Cena wykupu wynosi 8,30 PLN za jedną Akcję i została ustalona zgodnie z art. 79 ust. 1–3 Ustawy o Ofercie.

W dniu 23 grudnia 2019 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął Uchwałę o zawieszeniu obrotu akcjami Emitenta od dnia 27 grudnia 2019.

W dniu 22 stycznia 2020 Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki dominującej Orion Investment S.A. podjęło uchwałę o wycofania akcji Emitenta z obrotu na rynku regulowanym i wyrejestrowaniu akcji Emitenta z Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

### **NOTA 3. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Jednostka dominująca ORION INVESTMENT S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniające wymogi Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej obejmującą:

- 1) sprawozdania finansowe jednostek powiązanych
- 2) wszelkie korekty i wyłączenia dokonywane podczas konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dotyczące wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów);
- 3) konsolidacji kapitałów

#### **• ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 25 marca 2020 roku.

Sprawozdanie finansowe nie może zostać zmienione po zatwierdzeniu do publikacji.

### **NOTA 4. INWESTYCJE W INNE JEDNOSTKI**

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa Kapitałowa posiadała 15 960 akcji zwykłych spółki ABS Investment S.A. oraz 17 316 akcji Spółki Beskidzkie Biuro Consultingowe S.A.

Spółki te notowane są na Rynku NewConnect.

## **NOTA 5. FORMAT ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ**

### **PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej (IFRIC),

### **FORMAT SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Zarówno walutą funkcjonalną jak i prezentacyjną niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty, a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w polskich złotych (zł).

### **OKRES OBJĘTY SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM I DANYMI PORÓWNYWALNYMI DLA PREZENTOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na ten sam dzień bilansowy i za ten sam rok obrotowy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej ORION INVESTMENT S.A. Jednostki zależne objęte konsolidacją sporządziły sprawozdania finansowe na ten sam dzień bilansowy, co jednostka dominująca. Rok obrotowy wszystkich spółek zależnych objętych konsolidacją został zakończony 31 grudnia 2019 roku. Dane porównywalne były zweryfikowane przez biegłego rewidenta.

### **ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym. Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym.

## **NOTA 6. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI**

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR/MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSR/MSSF oraz prowadzoną przez Grupę Kapitałową działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę Kapitałową zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSR/MSSF, które weszły w życie, a standardami MSR/MSSF zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

## **NOTA 7. KOREKTY WYNIKAJĄCE Z ZASTRZEŻEŃ W OPINII PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWYCH**

W opinii biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok kończący się dnia 31.12.2019 roku oraz za lata poprzednie nie wystąpiły zastrzeżenia, które powodowałyby konieczność dokonania korekt w przedstawionym sprawozdaniu finansowym oraz w prezentowanych danych porównywalnych.

## **NOTA 8. KOREKTA BŁĘDU LAT UBIEGŁYCH**

W sprawozdaniu za rok zakończony 31.12.2019 nie dokonano korekty błędu z lat ubiegłych.



## **NOTA 9. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI I METODY OBLICZENIOWE**

Z początkiem 2011 roku jednostka dominująca wprowadziła zmiany w stosowanych zasadach rachunkowości w stosunku do zasad zastosowanych przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok kończący się dnia 31.12.2012. Zmiany te polegały na przyjęciu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF), jako zasad rachunkowości stosowanych przez Spółkę. Poniżej ujęto jednolity opis zasad rachunkowości.

### **STATUS ZATWIERDZENIA STANDARDÓW W UE**

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSR/MSSF oraz prowadzoną przez Grupę Kapitałową działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę Kapitałową zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSR/MSSF, które weszły w życie, a standardami MSR/MSSF zatwierdzonymi przez UE.

#### **1.1 NOWE I ZMIENIONE REGULACJE MSSF**

Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały zatwierdzone i opublikowane przez Unię Europejską i weszły w życie od 1 stycznia 2019 roku.

##### **➤ MSFF 16 Leasing**

W odniesieniu do leasingobiorców nowy standard eliminuje występujące obecnie różnice pomiędzy leasingiem finansowym i leasingiem operacyjnym. Ujęcie leasingu operacyjnego spowoduje rozpoznanie nowego składnika aktywów – prawa do użytkowania przedmiotu leasingu oraz nowego zobowiązania – zobowiązania z tytułu dokonania płatności z tytułu leasingu. Prawa do użytkowania przedmiotów leasingu podlegać będą umorzeniu, natomiast od zobowiązania naliczane będą odsetki. Spowoduje to powstanie większych kosztów w początkowej fazie leasingu.

Emitent nie zakłada by standard ten miał znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe.

##### **➤ KIMSF 23 Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego**

Kluczową z punktu widzenia KIMSF 23 jest ocena prawdopodobieństwa zaakceptowania wybranego ujęcia podatkowego przez organy podatkowe. W przypadku, jeśli jest prawdopodobne, że organy podatkowe zaakceptują podejście, co do którego występuje niepewność, to należy ująć podatki w sprawozdaniu finansowym spójnie z zeznaniami podatkowymi bez odzwierciedlenia niepewności w ujęciu podatku bieżącego i odroczonego. W przeciwnym wypadku wartości podatkowe należy ująć w kwocie, która w lepszy sposób odzwierciedli rozstrzygnięcie niepewności, przy wykorzystaniu jednego najbardziej prawdopodobnego wyniku bądź wartości oczekiwanej (sumy ważonych prawdopodobieństwem możliwych rozwiązań), przy czym założyć należy, że organy podatkowe dokonają weryfikacji niepewnego ujęcia podatkowego oraz mają co do niego pełną wiedzę.

Emitent nie zakłada, aby KIMSF 23 miał znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe.

##### **➤ ZMIANY DO MSSF 9 – Instrumenty finansowe**

Zmiany zezwalają, aby wyceniać aktywa finansowe z opcją przedpłaty, które zgodnie z warunkami umownymi są instrumentami o przepływach pieniężnych stanowiących jedynie spłatę nierozliczonej kwoty nominalnej i zapłaty odsetek od tej kwoty za tzw. wynagrodzeniem ujemnym, w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, zamiast w wartości godziwej przez wynik, jeśli te aktywa finansowe spełniają pozostałe wymogi MSSF 9.

Emitent nie zakłada, aby zmiana miała znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe.

##### **➤ ZMIANY DO MSR 28 – Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsiębiorstwach**

Inwestycje w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsiębiorstwach, dla których nie jest stosowana metoda praw własności ujmuje się wg MSSF 9 – Instrumenty finansowe.

Emitent nie zakłada, aby zmiana miała znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe.

➤ **ZMIANY DO MSR 19 – Świadczenia pracownicze**

Zmiany dotyczą sposobu ponownej wyceny programów zdefiniowanych świadczeń w przypadku, gdy ulegną one zmianie. Zmiany oznaczają, że w przypadku ponownej wyceny aktywa/zobowiązania netto z tytułu danego programu należy zastosować zaktualizowane założenia w celu określenia bieżącego kosztu zatrudnienia i kosztów odsetek dla okresów po zmianie programu.

Emitent nie zakłada, aby zmiana miała znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe.

➤ **ZMIANY DO MSSF 3 – połączenia jednostek**

Zmiana doprecyzowuje definicję przedsięwzięcia i ma na celu łatwiejsze rozróżnienie przejęć przedsięwzięć od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń.

Emitent nie zakłada, aby zmiana miała znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe.

➤ Zmiany do różnych standardów „**Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)**”

Dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (**MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23**) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa.

**Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską.**

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania nowych standardów i interpretacji, które zostały już opublikowane oraz zatwierdzone przez Unię Europejską lub przewidziane są do zatwierdzenia w najbliższej przyszłości, a które wejdą w życie po dniu bilansowym.

Grupa ma zamiar zastosować je dla okresów, dla których są obowiązujące po raz pierwszy.

➤ **ZMIANY DO MSR 1 – „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MRS 8 „Zasady Rachunkowości, zmiana wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

➤ **MSSF 14 „Regulacyjne Rozliczenia Międzyokresowe”** - obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,

➤ **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** - obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później,

➤ **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: Ujmowanie informacji”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później

➤ **MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Według szacunków Grupy wyżej wymienione nowe

standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

- **MSSF 3 „Połączenie przedsięwzięć”** - definicja przedsięwzięcia, obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później,

Według szacunków Emitenta, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, gdyby spółka zdecydowała się na zastosowanie powyższych zasad do prezentowanego okresu sprawozdawczego.

## **JEDNOLITY OPIS ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI**

### **WARTOŚCI NIEMATERIALNE**

Wartości niematerialne są ujmowane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych, które mogą być powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Wartość amortyzacji wartości niematerialnych odnosi się w sprawozdanie z całkowitych dochodów do pozycji „Amortyzacja”.

### **ŚRODKI TRWAŁE**

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o odpisy umorzeniowe oraz ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, takie jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli jest jednak możliwe wykazanie, że poniesione nakłady spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową tego środka trwałego (tzw. ulepszenie).

W momencie likwidacji lub sprzedaży środków trwałych, zyski lub straty wynikające z tego faktu ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jako różnica między przychodami netto ze zbycia, (jeśli takie były) a wartością bilansową tej pozycji.

Dla środków trwałych sfinansowanych z dotacji, kwota odpowiadająca wartości początkowej tych środków trwałych w części sfinansowanej z dotacji wykazywana jest w rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczana w czasie, jako dotacja równoległa z odpisami amortyzacyjnymi tych środków.

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

### **ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE**

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych (z wyjątkiem różnic kursowych niebędących korektą płaconych odsetek), pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

## **INWESTYCJE**

### ***Nieruchomości inwestycyjne***

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonej o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz z tytułu utraty wartości. Okres, metoda amortyzacji oraz odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnej podlegają weryfikacji wg takich samych zasad jak środki trwałe. Nieruchomości umarza się metodą liniową.

Przyjęta stawka amortyzacji uwzględnia okres ekonomicznej użyteczności danej nieruchomości inwestycyjnej. Okresy ekonomicznej użyteczności kształtują się na tym samym poziomie, co dla nieruchomości wykazywanych w grupie rzeczowych aktywów trwałych. Wartość amortyzacji nieruchomości inwestycyjnych odnosi się w sprawozdaniach z całkowitych dochodów do pozycji „Amortyzacja”.

Zyski i straty powstające z tytułu zbycia nieruchomości inwestycyjnej są ustalane w kwocie różnicy między wpływami netto ze sprzedaży i wartością bilansową składnika aktywów na dzień zbycia i są prezentowane odpowiednio w pozycjach „pozostałe przychody operacyjne” lub „pozostałe koszty operacyjne” w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano likwidacji lub sprzedaży.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

### ***Wartości niematerialne inwestycyjne***

Wartości niematerialne inwestycyjne wycenia się analogicznie jak nieruchomości inwestycyjne i prezentuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej po pomniejszeniu o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości. Do wartości niematerialnych inwestycyjnych zalicza się prawa wieczystego użytkowania gruntu.

Amortyzację inwestycji w sprawozdaniu z całkowitych dochodów odnosi się do pozycji „Amortyzacja”.

## **AKTYWA FINANSOWE**

Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do odpowiedniej kategorii w zależności od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla danego składnika aktywów finansowych. Klasyfikacji dokonuje się na moment początkowego ujęcia aktywów finansowych. Poniższa kwalifikacja dotyczy wyceny a nie prezentacji aktywów finansowych w sprawozdaniu finansowym.

Zasady klasyfikacji aktywów finansowych do poszczególnych kategorii i ich wycena:

- wyceniane wg zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu są to instrumenty dłużne utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek. Spółka do aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, pozostałe należności finansowe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Aktywa finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Należności z tytułu dostaw i usług po początkowym ujęciu wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, przy czym należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania) i nieprzekazywane do faktoringu, nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody są to:

- instrumenty dłużne, z których przepływy stanowią wyłącznie płatności kapitału i odsetek, a które są utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów i w celu sprzedaży,
- inwestycje w instrumenty kapitałowe. Zmiany wartości bilansowej są ujmowane przez pozostałe całkowite dochody, za wyjątkiem zysków i strat z tytułu utraty wartości, przychodów z tytułu odsetek oraz różnic kursowych oraz dywidend, które ujmują się w wyniku finansowym. Spółka do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody klasyfikuje w momencie początkowego ujęcia akcje i udziały w jednostkach pozostałych.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są to instrumenty finansowe, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Spółka do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje instrumenty pochodne, należności handlowe podlegające faktoringowi, gdy warunki umowy faktoringowej skutkują zaprzestaniem ujmowania należności oraz pożyczki, które nie spełniają testu SPPI i dywidendy. MSSF 9 nie dokonał zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych.

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

**Wartość udziałów w jednostkach zależnych** na dzień bilansowy stanowi iloczyn wartości procentowej udziałów, jaki przypada Spółce w danej jednostce zależnej oraz wartości bilansowej Kapitałów własnych danej jednostki zależnej na dany dzień bilansowy. Kapitał własny jednostek zależnych ustalany jest na podstawie sprawozdania finansowego sporządzonego przez jednostkę zależną na dany dzień bilansowy.

Emitent usuwa z bilansu składnik aktywów finansowych w przypadku, gdy prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez ten składnik wygasną lub gdy przeniesie dany składnik aktywów oraz wszystkie związane z nim rodzaje ryzyka i korzyści wynikające z praw własności na inną jednostkę. W przypadku, gdy Spółka nie przenosi wszystkich rodzajów ryzyka i korzyści wynikających z praw własności ani ich nie zachowuje, ale nadal sprawuje kontrolę nad przeniesionym składnikiem aktywów, ujmuje zachowane udziały w tym składniku i związane z nimi zobowiązania, które będzie musiała uiścić. Jeżeli Spółka zachowuje wszystkie rodzaje ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności do przeniesionego składnika aktywów, nadal ujmuje ten składnik oraz zabezpieczone finansowanie zewnętrzne na poczet otrzymanych korzyści.

W chwili całkowitego usunięcia składnika aktywów z bilansu różnicę między jego wartością bilansową a sumą otrzymanej i należnej zapłaty oraz skumulowanego zysku lub straty ujętych w pozostałych całkowitych dochodach i skumulowanych w kapitale własnym ujmuje się w wynik.

W przypadku usunięcia z bilansu części składnika aktywów finansowych, (np. jeżeli Spółka zachowuje możliwość odkupu części przekazanego składnika aktywów), pierwotną wartość bilansową tego składnika alokuje się między część nadal ujmowaną w ramach działalności kontynuowanej, a część wyksięgowaną w oparciu o relatywne wartości godziwe tych części na dzień przekazania. Różnicę między wartością bilansową alokowaną do części składnika aktywów usuniętej z bilansu a sumą zapłaty otrzymanej za tę część oraz skumulowany zysk lub stratę alokowane do tej części i uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach ujmuje się w wynik. Skumulowany zysk lub stratę uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach alokuje się między część składnika aktywów nadal ujmowaną w bilansie a część wyksięgowaną odpowiednio do relatywnej wartości godziwej obu tych części.

## UTRATA WARTOŚCI

W przypadku zaistnienia zewnętrznych lub wewnętrznych przesłanek, które wskazują, że istnieje ryzyko braku możliwości odzyskania wartości ustalonej na koniec okresu sprawozdawczego składnika aktywów, przeprowadza się testy sprawdzające pod kątem ewentualnej utraty wartości. Testy sprawdzające są przeprowadzane raz w

roku także w odniesieniu do wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie używania oraz w stosunku do wartości firmy niezależnie od zaistnienia przesłanek.

Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika aktywów (lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne) przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwana to wyższa z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej. Odpis z tytułu utraty wartości ujmuje się w ciężar wyniku.

Niefinansowe aktywa trwałe, dla których w okresach wcześniejszych dokonano odpisu z tytułu utraty wartości testuje się na każdy dzień sprawozdawczy pod kątem wystąpienia przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia wcześniej dokonanego odpisu.

Dla potrzeb analizy pod kątem utraty wartości aktywa grupuje się na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów (ośrodki wypracowujące środki pieniężne). Dla celów przeprowadzenia testów na utratę wartości ośrodek wypracowujący środki pieniężne ustala się każdorazowo. Na najwyższym poziomie w Spółce ośrodkiem odpowiedzialności jest spółka

#### Utrata wartości aktywów finansowych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego dokonuje się oceny, czy występują obiektywne dowody na to, że składnik aktywów finansowych lub grupa aktywów finansowych utraciły wartość. Do istotnych obiektywnych przesłanek (dowodów) zalicza się przede wszystkim: poważne problemy finansowe dłużnika, wstąpienie na drogę sądową przeciwko dłużnikowi, zanik aktywnego rynku dla danego instrumentu finansowego, wystąpienie istotnej niekorzystnej zmiany w środowisku ekonomicznym, prawnym lub rynkowym wystawcy instrumentu finansowego, utrzymywanie się spadku wartości godziwej instrumentu finansowego poniżej poziomu zamortyzowanego kosztu.

#### **Utrata wartości należności handlowych**

Spółka stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości dla poszczególnych pozycji aktywów finansowych:

- Udzielone pożyczki, oraz należności od jednostek powiązanych – Spółka dokonuje indywidualnej analizy każdej ekspozycji przyporządkowując ją do jednego z 3 stopni:

- a) Stopień 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy,

Stopień 2 - salda, dla których nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania,

Stopień 3 – salda ze stwierdzoną utratą wartości, oraz salda, dla których nie występuje istotne ryzyko kredytowe (ze względu na występującą nadwyżkę zobowiązań nad ekspozycją pożyczek i należności).

Dla ekspozycji zaklasyfikowanych do stopnia 1 lub 2 wielkość odpisu aktualizującego ustalana jest w oparciu o indywidualnie ustalony rating, profil spłaty oraz ocenę odzysku z tytułu zabezpieczeń.

Dla ekspozycji zaklasyfikowanych do stopnia 3, kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych efektywną stopą procentową.

Odwrócenie utworzonych odpisów następuje w przypadku, gdy wartość bieżąca oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych jest wyższa od zaangażowanych aktywów netto oraz planowane jest uzyskanie dodatniego bilansu płatności w okresie najbliższych 12 miesięcy od danego podmiotu.

- Należności od jednostek pozostałych – Spółka dokonuje analizy portfelowej ekspozycji (za wyjątkiem tych, które są analizowane indywidualnie jako nieobsługiwane) i stosuje uproszczoną matrycę odpisów w poszczególnych przedziałach wiekowych na podstawie oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia należności (w oparciu o wskaźniki niewypełnienia zobowiązania ustalone na podstawie danych historycznych). Oczekiwana

strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności.

- Środki pieniężne – Spółka przeprowadza szacunek odpisów w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności ustalone na podstawie zewnętrznych ratingów banków. Spółka aktualnie nie stosuje zasad rachunkowości zabezpieczeń.

## **LEASING**

Leasing jest klasyfikowany, jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z faktu bycia właścicielem na leasingobiorcę. Wszystkie pozostałe rodzaje leasingu są traktowane, jako leasing operacyjny.

Jednostka jest stroną umów leasingowych, na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy, których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach, jako środek trwały według niższej z dwóch wartości (i) wartości godziwej lub (ii) wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, którego dotyczą.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu są amortyzowane w ciągu okresu na jaki została zawarta umowa leasingowa.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są, jako koszty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przez okres obowiązywania umowy.

## **ZAPASY**

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: (i) ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, (ii) ceny sprzedaży netto. Rozchód zapasów wyceniany jest w następujący sposób:

- materiały i towary – do ustalenia wartości rozchodu stosuje się pierwsze weszło – pierwsze wyszło (FIFO).
- produkty gotowe i produkty w toku - według kosztów bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji, ustalonej przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. Do ustalenia wartości rozchodu stosuje się metodę szczegółowej identyfikacji.

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

Wyceny bilansowej poszczególnych rodzajów zapasów dokonuje się wg cen nabycia, nie wyższych jednak niż ceny sprzedaży netto możliwych do osiągnięcia na dzień bilansowy.

Odpisów z tytułu utraty wartości dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w podziale na rodzaje zapasów. Wartość dokonanych odpisów zalicza się do kosztów rodzajowych zużycia materiałów.

Zapasy towarów, materiałów i produktów gotowych obejmowane są odpisem aktualizującym według następujących zasad:

- produkty i towary zalegające ponad 1 rok – 100% wartości bilansowej,
- produkty i towary wolno-rotujące – według indywidualnej oceny ceny możliwej do uzyskania na dzień bilansowy.

## **ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE**

Jednostka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, w celu zachowania zasady współmierności kosztów i przychodów. Czynne rozliczenia międzyokresowe wyceniane są w wartości nabycia na moment

początkowej wyceny, zaś na dzień bilansowy wartość nabycia korygowana jest o część odpisanego kosztu lub przychodu przypadającego na miniony okres.

W ramach biernych rozliczeń międzyokresowych, Grupa Kapitałowa rozpoznaje:

- a) prezentowaną w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych”
- rezerwy na urlopy,
  - rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe,
  - rezerwy na nagrody (w tym jubileuszowe) i premie, wypłacane w następnych okresach.
- b) prezentowaną w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług”
- rezerwę na koszty dotyczące danego okresu, do których faktury nie zostały jeszcze otrzymane,
  - rezerwę na inne koszty.

Grupa Kapitałowa dokonuje rozliczeń międzyokresowych przychodów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów wycenia się w wartości nominalnej.

## **KAPITAŁ PODSTAWOWY**

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie jednostki dominującej i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

W przypadku wykupu własnych akcji, kwota zapłaty za akcje obciąża kapitał własny i jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji akcji własnych.

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych pochodzi z przeszacowania gruntów i budynków. W przypadku zbycia przeszacowanych gruntów lub zabudowań, efektywnie zrealizowana część kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny związana z danym składnikiem majątku przenoszona jest bezpośrednio do zysków zatrzymanych.

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny inwestycji powstaje w wyniku przeszacowania aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. W przypadku sprzedaży przeszacowanego składnika aktywów finansowych efektywnie zrealizowana część kapitału rezerwowego powiązana z tym składnikiem jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Wypracowane zyski w latach ubiegłych mogą zwiększać kapitał zapasowy lub pozostałe kapitały rezerwowe zgodnie z uznaniem zgromadzenia akcjonariuszy.

## **REZERWY**

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

## **KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI OTRZYMANE**

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

## **KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO**

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych, wartości niematerialnych lub innych dostosowywanych składników aktywów, przez okres budowy, przystosowania i montażu są ujmowane w wartości tych aktywów (z wyjątkiem różnic kursowych niebędących korektą płaconych odsetek), jeśli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.



## **PODATEK DOCHODOWY**

Podatek dochodowy jednostki obejmuje podatek bieżący do zapłaty oraz podatek odroczony.

### **Podatek bieżący**

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego okresu sprawozdawczego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów przejściowo niepodlegających opodatkowaniu i kosztów przejściowo niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

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

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu odpisu aktualizującego wartość udziałów w jednostkach podporządkowanych nieobjętych konsolidacją, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub zobowiązanie spełnione, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące i uchwalone na dzień bilansowy.

Podatek bieżący i odroczony ujmuje się w wynik, z wyjątkiem przypadków dotyczących pozycji ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym. W takiej sytuacji podatek bieżący i odroczony ujmuje się również odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub w kapitale własnym. Jeżeli podatek bieżący lub odroczony wynika z początkowego rozliczenia połączenia jednostek gospodarczych, efekt podatkowy uwzględnia się w dalszych rozliczeniach tego połączenia

## **UZNAWANIE PRZYCHODÓW**

Emitent stosuje zasady MSSF 15 z uwzględnieniem 5-etapowego modelu ujmowania przychodów. Emitent ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi, czyli z chwilą uzyskania kontroli przez klienta nad tym składnikiem aktywów. Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do tego zobowiązania do wykonania świadczenia.

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Emitent uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Emitenta – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyreczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba rodzaje kwot. W przypadku występowania wynagrodzenia zmiennego, Spółka oszacowuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyreczonych dóbr lub usług na rzecz klienta.

### **Przychody ze sprzedaży usług (produktów)**

Jeżeli wynik transakcji dotyczącej sprzedaży usług można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji ujmuje się na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy. Wynik transakcji można ocenić w wiarygodny sposób, jeżeli zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Jeżeli w wyniku transakcji dotyczącej sprzedaży usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji ujmuje się tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka gospodarcza spodziewa się odzyskać.

### **Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów**

Grupa Kapitałowa rozpoznaje przychody ze sprzedaży towarów i materiałów wówczas, gdy spełnione są następujące warunki:

- jednostka gospodarcza przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towaru,
- jednostka gospodarcza przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami w stopniu, w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec towarów, do których ma się prawo własności, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli,
- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji,
- koszty poniesione oraz te, które zostaną poniesione przez jednostkę gospodarczą w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

### **Odsetki**

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się proporcjonalnie do upływu czasu metodą efektywnej stopy procentowej. Gdy należność traci na wartości, Grupa Kapitałowa obniża jej wartość bilansową do poziomu wartości odzyskiwanej, równej oszacowanym przyszłym przepływom pieniężnym zdyskontowanym według pierwotnej efektywnej stopy procentowej instrumentu, a następnie stopniowo rozlicza się kwotę dyskonta w korespondencji z przychodami z tytułu odsetek. Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek, które utraciły wartość, ujmuje się według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

### **KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH**

Pracownicy mają prawo do odpraw emerytalnych lub rentowych w momencie przechodzenia na emeryturę lub rentę. Odprawy te przysługują pracownikowi spełniającemu warunki uprawniające do renty z tytułu niezdolności do pracy lub emerytury, którego stosunek pracy ustał w związku z przejściem na rentę lub emeryturę, w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia. Jednostka uznaje koszty z tytułu odpraw emerytalnych i rentowych na bazie memoriałowej. Zgodnie z MSR 19 i 37, rezerwa na odprawy emerytalne prezentowana jest w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w grupie zobowiązań długo- lub krótkoterminowych, w pozycji „Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych”.

### **AKTYWA (LUB GRUPY AKTYWÓW DO ZBYCIA) PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY**

Aktywa trwale (lub grupy do zbycia) są klasyfikowane, jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i

wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia, jeżeli ich wartość bilansowa ma zostać odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie.

### **ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE**

Przez zobowiązania warunkowe rozumie się:

- a) możliwy obowiązek, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki; lub
- b) obecny obowiązek, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu finansowym, ponieważ:
  - nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązku; lub
  - kwoty obowiązku (zobowiązania) nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie.

Przez aktywa warunkowe rozumie się możliwe składniki aktywów, który powstały na skutek zdarzeń przeszłych oraz których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki.

### **NOTA 10. SZACUNKI ZARZĄDU**

Niektóre informacje podane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oparte są na szacunkach i profesjonalnym osądzie Grupy. Uzyskane w ten sposób wartości często nie będą pokrywać się z rzeczywistymi rezultatami. Szacunki oraz związane z nimi założenia, leżące u ich podstaw, opierają się na doświadczeniu historycznym oraz analizie różnorodnych czynników, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki stanowią podstawę profesjonalnego osądu, co do wartości poszczególnych pozycji, których dotyczą. W niektórych istotnych kwestiach Zarząd opiera się na opiniach niezależnych ekspertów. W związku z charakterem oszacowań i przyjętych założeń dotyczących przyszłości, uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe z definicji mogą nie pokrywać się z faktycznymi rezultatami. Szacunki oraz założenia w nich przyjęte podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeśli dotyczą wyłącznie tego okresu, lub także w okresach kolejnych.

Pośród założeń i oszacowań, które miały największe znaczenie przy wycenie i ujęciu aktywów i pasywów znajdują się:

#### **Ocena umów leasingu**

Spółki są stroną umów leasingowych, które zostały uznane albo za leasing operacyjny, albo za leasing finansowy. Przy dokonywaniu klasyfikacji Spółki oceniły, czy w ramach umowy na korzystającego zostało przeniesione zasadniczo całe ryzyko i prawie wszystkie korzyści z tytułu użytkowania składnika aktywów.

#### **Wycena rezerw**

Rezerwy tworzone są w wiarygodnie oszacowanej wartości. Szacunek ten jest kwotą, jaką zgodnie z racjonalnymi przesłankami spółka zapłaciłaby za wypełnienie obecnego obowiązku na dzień bilansowy lub za przeniesienie go na stronę trzecią na ten dzień. Rzetelny szacunek następuje na drodze osądu dokonanego przez kierownictwo spółki wspomaganego dotychczasowymi doświadczeniami dotyczącymi podobnych transakcji. Zdaniem jednostki kwota rezerw odzwierciedla możliwie najdokładniejszy szacunek kwoty wymaganej do spełnienia bieżącego zobowiązania na dzień tworzenia lub weryfikacji z uwzględnieniem ryzyka i niepewności, które są nierozzerwalnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

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

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

#### **Stawki amortyzacyjne**

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

#### **Aktualizacja wartości inwestycji**

Na każdy dzień zakończenia kwartału oraz na dzień bilansowy każdego roku obrotowego dokonuje się oceny wartości składników inwestycji w udziały i akcje.

Jeżeli występują dowody wskazujące na możliwość utraty lub przyrostu wartości inwestycji, kwota odpisu jest ustalana, jako różnica pomiędzy wartością bilansową aktywów, a wartością bieżącą tych składników i odnoszona na wynik finansowy w pozycji przychody/koszty z aktualizacji wartości inwestycji.

#### **NOTA 11. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH**

Nie dotyczy.

#### **NOTA 12. INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH**

Zgodnie z wymogami MSSF 8 „Segmenty operacyjne”, Grupa Kapitałowa zidentyfikowała segmenty w oparciu o wewnętrzne raporty dotyczące tych elementów, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzielaniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe

Segmenty Grupy objęte sprawozdawczością zgodnie z MSSF 8 są, zatem następujące:

1. Segment najem nieruchomości,
2. Segment sprzedaż nieruchomości
3. Sprzedaż usług budowlano-montażowych.

Przychody i koszty segmentów określono po dokonaniu wyłączeń konsolidacyjnych.

Ceny wewnętrzne w transakcjach pomiędzy segmentami ustalone są zgodnie ze strategią Jednostki. Strategia ta zakłada stosowanie cen porównywalnych do cen stosowanych na rynku.

Kierownictwo grupy kapitałowej odpowiedzialne za podejmowanie decyzji operacyjnych nie analizuje kwot inwestycji w jednostki stowarzyszone oraz kwot zwiększeń w aktywach trwałych w podziale na segmenty wobec tego informacja ta nie została podana w poniższych tabelach.

Sposoby pomiaru zysku oraz zasady wyceny aktywów i zobowiązań segmentów nie różnią się od zasad przyjętych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów w podziale na segmenty za 2019 rok

Segment operacyjny	Najem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Sprzedaż usług budowlano-montażowych	Razem segmenty	Wyłączenia konsolidacyjne	Po włączeniach
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	131 516,31	57 888 788,62	17 673 284,00	75 693 588,93	- 19 207 402,69	56 486 186,24
w tym działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	131 516,31	57 888 788,62	17 673 284,00	75 693 588,93	- 19 207 402,69	56 486 186,24
w tym działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) segmentu	52 585,00	15 797 775,08	1 396 698,00	17 247 058,08	- 328 305,19	16 918 752,89
w tym działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	52 585,00	15 999 534,67	1 396 698,00	17 448 817,67	- 328 305,19	17 120 512,48
Przychody finansowe w tym,		5 626,00		13 980 331,33	- 13 958 478,98	21 852,35
Przychody z tyt. Odsetek		5 626,00	-	1 700 884,39	- 1 685 272,46	15 611,93
Koszty finansowe w tym,	31 553,00			3 182 227,69	- 2 830 504,95	351 722,74
Koszty z tyt. Odsetek	31 553,00			3 040 795,66	- 2 807 362,95	233 432,71
w tym działalność zaniechana	-					-
Zysk (strata) brutto	21 032,00	20 236 543,12	1 396 698,00	28 246 921,31	- 11 456 279,22	16 790 642,09
Podatek dochodowy	3 996,08	5 897 039,51	265 372,62	4 982 748,14	- 2 253 131,75	2 729 616,40
Zysk (strata) netto	17 035,92	19 945 656,13	1 131 325,38	23 264 173,17	- 9 342 332,20	14 061 025,69
w tym działalność zaniechana						-

Sprawozdanie z całkowitych dochodów w podziale na segmenty za 2018 rok

Segment operacyjny	Najem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Sprzedaż usług budowlano-montażowych	Razem segmenty	Wyłączenia konsolidacyjne	Po wyłączeniach
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	147 339,50	28 621 782,30	<b>19 312 108,76</b>	48 081 230,56	- 20 544 760,67	27 536 469,89
w tym działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż między segmentami			-	-	-	-
Przychody ogółem	147 339,50	28 621 782,30	19 312 108,76	48 081 230,56	- 20 544 760,67	27 536 469,89
w tym działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) segmentu	54 596,00	8 347 102,67	<b>995 390,85</b>	9 397 089,52		9 397 089,52
w tym działalność zaniechana				-		-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	54 596,00	8 094 482,68	995 390,85	9 144 469,53	128 820,17	9 273 289,70
Przychody finansowe w tym,		5 626,00		8 353 009,43	- 8 137 373,07	215 636,36
Przychody z tyt. odsetek		5 626,00	-	710 753,19	- 688 199,62	22 553,57
Koszty finansowe w tym,	29 322,39			4 145 323,37	- 3 966 120,23	179 203,14
Koszty z tyt. odsetek	29 322,39			4 111 032,93	- 3 969 010,23	142 022,70
w tym działalność zaniechana	-					-
Zysk (strata) brutto	25 273,61	12 331 491,13	995 390,85	13 352 155,59	- 4 235 305,14	9 116 850,45
Podatek dochodowy	4 801,99	4 395 079,63	189 124,26	4 589 005,88	- 3 717 722,34	871 283,54
Zysk (strata) netto	20 471,62	12 040 604,14	806 266,59	12 867 342,35	- 4 621 775,44	8 245 566,91
w tym działalność zaniechana						-

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PODZIALE NA SEGMENT**

stan na	31.12.2019					
<b>Segment operacyjny</b>	<b>najem nieruchomości</b>	<b>sprzedaż nieruchomości</b>	<b>sprzedaż usług budowlano-montażowych</b>	<b>Razem segmenty</b>	<b>Wyłączenia</b>	<b>Po włączeniach</b>
Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień: 31-12-2019						
Aktywa segmentu	1 049 163,77	43 397 088,00	17 846 934,00	62 293 185,77	16 710 354,61	79 003 540,38
Nieprzypisane aktywa Jednostki				102 990 777,90		
Aktywa ogółem				165 283 963,67	16 710 354,61	79 003 540,38
Pasywa segmentu	1 049 163,77	43 397 088,00	17 846 934,00	62 293 185,77	16 710 354,61	79 003 540,38
Nieprzypisane pasywa Jednostki				102 990 777,90		
Pasywa ogółem				165 283 963,67	16 710 354,61	79 003 540,38
Nakłady na środki trwałe i wartości niematerialne	-	-	239 341,45	239 341,45		239 341,45
Nakłady na nieprzypisane do segmentów środki trwałe i wartości niematerialne						-
Nakłady na środki trwałe i wartości niematerialne ogółem	-	-	239 341,45	239 341,45		239 341,45
Amortyzacja segmentu	32 546,00	13 264,00	3 050,00	48 860,00		
Amortyzacja nieprzypisanych aktywów grupy				175 539,87		
Amortyzacja ogółem				224 399,87	-	224 399,87
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja					-	-

stan na

31.12.2018

Segment operacyjny	najem nieruchomości	sprzedaż nieruchomości	sprzedaż usług budowlano- montażowych	Razem segmenty	Wyłączenia	Po włączeniach
Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień: 31-12-2018						
Aktywa segmentu	<b>69 943,72</b>	<b>19 425 570,25</b>	10 927 070,25	30 422 584,22	66 770 582,56	97 193 166,78
Nieprzypisane aktywa Jednostki				66 770 582,56		
Aktywa ogółem				97 193 166,78	- 81 796 644,15	97 193 166,78
Pasywa segmentu	69 943,72	19 425 570,25	10 927 070,25	30 422 584,22	66 770 582,56	97 193 166,78
Nieprzypisane pasywa Jednostki			-	66 770 582,56		
Pasywa ogółem				97 193 166,78	- 81 796 644,15	97 193 166,78
Nakłady na środki trwałe i wartości niematerialne	-	-	8 319,00	8 319,00		8 319,00
Nakłady na nieprzypisane do segmentów środki trwałe i wartości niematerialne						-
Nakłady na środki trwałe i wartości niematerialne ogółem	-	-	8 319,00	8 319,00		8 319,00
Amortyzacja segmentu	<b>32 546,00</b>	13 264,00	<b>47 337,38</b>	93 147,38		
Amortyzacja nieprzypisanych aktywów grupy				42 133,07		
Amortyzacja ogółem				135 280,45	-	135 280,45
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	-				-	-



## **INFORMACJE GEOGRAFICZNE**

Grupa kapitałowa działa w kraju, będącym krajem jej siedziby. Działalność Grupy w całości dotyczy terytorium kraju, w związku, z czym nie prezentuje się segmentów geograficznych

## **INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH KLIENTÓW**

Osoby fizyczne.

### **NOTA 13. EFEKT ZASTOSOWANIA NOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI I ZMIAN POLITYKI RACHUNKOWOŚCI**

#### **EFEKT ZASTOSOWANIA MSSF 1**

Dniem przejścia Grupy na MSSF był dzień 1 stycznia 2011 roku. W roku 2012 Grupa Kapitałowa po raz pierwszy zaprezentowała skonsolidowane sprawozdanie finansowe stosując zasady MSR i MSSF.

### **NOTA 14. WARTOŚĆ FIRMY**

Nie dotyczy.

### **NOTA 15. POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE**

Wszystkie wartości niematerialne poza prawem wieczystego użytkowania gruntu są własnością Grupy, żadne nie są używane na podstawie najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu.

#### **ZMIANY POZOSTAŁYCH WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH**

	prawo wieczystego użytkowania gruntu	nabyte koncesje, patenty licencje i podobne wartości,	inne wartości niematerialne,	Pozostałe wartości niematerialne razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na 01.01.2019	-	-	8 119,40	8 119,40
zwiększenia	-	-	-	-
nabycie	-	-	-	-
darowizny	-	-	-	-
inne	-	-	-	-
transfer	-	-	-	-
zbycie	-	-	-	-
likwidacja	-	-	-	-
inne	-	-	-	-
transfer	-	-	-	-
Wartość brutto wartości niematerialnych na 31.12.2019	-	-	8 119,40	8 119,40
Skumulowana amortyzacja na 01.01.2019	-	-	-	-
amortyzacja za okres	-	-	-	-
zwiększenia	-	-	-	-
amortyzacja okresu bieżącego	-	-	-	-
inne	-	-	-	-
transfer	-	-	-	-
zmniejszenia	-	-	-	-
sprzedaż	-	-	-	-
likwidacja	-	-	-	-
inne	-	-	-	-
transfer	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na 31.12.2019	-	-	8 119,40	8 119,40
odpisy z tytułu utraty wartości na 01.01.2019	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	-	-

odpisy z tytułu utraty wartości na 31.12.2019  
Wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na  
31.12.2019

	prawo wieczystego użytkowania gruntu	nabyte koncesje, patenty licencje i podobne wartości,	inne wartości niematerialne,	Pozostałe wartości niematerialne razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na 01.01.2018	-	-	8 119,40	8 119,40
Zwiększenia	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-
Darowizny	-	-	-	-
inne	-	-	-	-
transfer	-	-	-	-
zmniejszenia	-	-	-	-
zbycie	-	-	-	-
likwidacja	-	-	-	-
inne	-	-	-	-
transfer	-	-	-	-
Wartość brutto wartości niematerialnych na 31.12.2018	-	-	8 119,40	8 119,40
Skumulowana amortyzacja na 01.01.2018	-	-	8 119,40	8 119,40
amortyzacja za okres	-	-	-	-
zwiększenia	-	-	-	-
amortyzacja okresu bieżącego	-	-	-	-
inne	-	-	-	-
transfer	-	-	-	-
zmniejszenia	-	-	-	-
sprzedaż	-	-	-	-
likwidacja	-	-	-	-
inne	-	-	-	-
transfer	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na 31.12.2018	-	-	8 119,40	8 119,40
odpisy z tytułu utraty wartości na 01.01.2018	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	-	-
odpisy z tytułu utraty wartości na 31.12.2018	-	-	-	-
Wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na 31.12.2018	-	-	-	-

#### NOTA 16. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wartość godziwa dzień bilansowy	31.12.2019	31.12.2018
a) środki trwałe, w tym:		
grunty		
budynki i budowle	828 993,25	863 638,72
urządzenia techniczne i maszyny	277 150,00	349 450,00
środki transportu	464 628,19	346 355,78
inne środki trwałe	22 893,90	17 985,15
b) środki trwałe w budowie		
Rzeczowe aktywa trwałe	1 593 665,34	1 577 429,65

Wartość zabezpieczeń ustanowionych na majątku Grupy w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych została przedstawiona w dalszej części sprawozdania

**ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH**

Stan na 31.12.2019	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2019		863 638,72	349 450,00	346 355,78	17 985,14	1 577 429,64
zwiększenia	-	-	-	231 793,09	7 548,78	239 341,87
nabycie	-	-	-	231 793,09	7 548,78	239 341,87
darowizny	-	-	-	-	-	-
inne - korekta wyceny	-	-	-	-	-	-
transfery	-	-	-	-	-	-
zmniejszenia	-	-	-	146 917,70	-	146 917,70
zbycie	-	-	-	-	-	-
likwidacja	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	146 917,70	-	146 917,70
transfery	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2019		863 638,72	349 450,00	431 231,17	25 533,92	1 669 853,81
Skumulowana amortyzacja na 01.01.2019		135 635,84	287 354,90	273 697,80	271 249,37	967 937,91
zwiększenia	-	34 645,48	50 219,03	67 368,28	3 414,63	155 647,42
amortyzacja okresu bieżącego	-	34 645,48	50 219,03	67 368,28	3 414,63	3 414,63
inne	-	-	-	-	-	-
transfery	-	-	-	-	-	-
zmniejszenia	-	-	-	146 917,70	-	146 917,70
sprzedaż	-	-	-	-	-	-
likwidacja	-	-	-	-	-	-
wykup z leasingu	-	-	-	146 917,70	-	146 917,70
Skumulowana amortyzacja na 31.12.2019		170 281,32	337 573,93	194 148,38	274 664,00	976 667,63
odpisy z tytułu utraty wartości na 01.01.2019				-	-	-
zwiększenia	-	-	-	-	-	-
wykorzystanie	-	-	-	-	-	-
rozwiązanie	-	-	-	-	-	-
odpisy z tytułu utraty wartości na 31.12.2019				-	-	-
Wartość netto środków trwałych na 31.12.2019		693 357,40	11 876,07	237 082,79	- 249 130,07	693 186,19

Stan na 31.12.2018	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2018		1 033 920,04	317 204,90	374 949,90	292 649,14	2 018 723,98
zwiększenia	-	-	369 819,03	312 471,95	-	682 290,98
nabycie	-	-	369 819,03	312 471,95	-	682 290,98
darowizny	-	-	-	-	-	-
inne - korekta wyceny	-	-	-	-	-	-
transfery	-	-	-	-	-	-
zmniejszenia	-	-	100 000,00	21 302,85	-	121 302,85
zbycie	-	-	100 000,00	21 302,85	-	121 302,85
likwidacja	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-
transfery	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2018		1 033 920,04	587 023,93	666 119,00	292 649,14	2 579 712,11
Skumulowana amortyzacja na 01.01.2018		135 635,84	287 354,90	273 697,80	271 249,37	967 937,91
zwiększenia	-	34 645,48	50 219,03	67 368,28	3 414,63	155 647,42
amortyzacja okresu bieżącego	-	34 645,48	50 219,03	67 368,28	3 414,63	3 414,63
inne	-	-	-	-	-	-
transfery	-	-	-	-	-	-
zmniejszenia	-	-	100 000,00	21 302,86	-	121 302,86
sprzedaż	-	-	100 000,00	21 302,86	-	121 302,86
likwidacja	-	-	-	-	-	-
transfery	-	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na 31.12.2018		170 281,32	237 573,93	319 763,22	274 664,00	1 002 282,47
odpisy z tytułu utraty wartości na 01.01.2018		-	-	-	-	-
zwiększenia	-	-	-	-	-	-
wykorzystanie	-	-	-	-	-	-
rozwiązanie	-	-	-	-	-	-
odpisy z tytułu utraty wartości na 31.12.2018		-	-	-	-	-
Wartość netto środków trwałych na 31.12.2018		863 638,72	349 450,00	346 355,78	17 985,14	1 577 429,64

#### NOTA 17. ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Nie dotyczy

#### NOTA 18. ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH INWESTYCYJNYCH

Nie dotyczy

#### NOTA 19. AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2019	Zwiększenie	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na 31.12.2019
1. wycena udziałów w spółkach powiązanych	360 475,87	30 198,77			390 674,64
2. rezerwa od umowy kredytowej					
aktywa krótkoterminowe	360 475,87	30 198,77			390 674,64
aktywa długoterminowe					
<b>Aktywa na podatek odroczony razem</b>	<b>360 475,87</b>	<b>30 198,77</b>			<b>390 674,64</b>

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2018	Zwiększenie	Wykorzysta nie	Rozwiązanie	Stan na 31.12.2018
1.	wycena udziałów w spółkach powiązanych	46 615,87	313 860,00			360 475,87
2.	rezerwa od umowy kredytowej					
	aktywa krótkoterminowe	46 615,87	313 860,00			360 475,87
	aktywa długoterminowe					
	<b>Aktywa na podatek odroczony razem</b>	<b>46 615,87</b>	<b>313 860,00</b>			<b>360 475,87</b>

**NOTA 20. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE**

Nie dotyczy

**NOTA 21. NALEŻNOŚCI HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE**

Nie dotyczy

**NOTA 22. INWESTYCJE W UDZIAŁY I AKCJE**

	Wyszczególnienie	Udziały	Akcje	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu 01.01.2019		43 569,60		43 569,60
a)	Zwiększenia, w tym:		0,00		0,00
	– nabycie				
	– aport				
	– aktualizacja wartości				0,00
	– inne				
b)	Zmniejszenia, w tym:		430,80		430,80
	– sprzedaż				
	– aport				
	– aktualizacja wartości		430,80		430,80
	– inne				
	Przemieszczenia				
2.	Wartość na koniec okresu 31.12.2019		43 138,80		43 138,80

	Wyszczególnienie	Udziały	Akcje	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu 01.01.2018		80 750,04		80 750,04
a)	Zwiększenia, w tym:		0,00		0,00
	– nabycie				
	– aport				
	– aktualizacja wartości				0,00
	– inne				
b)	Zmniejszenia, w tym:		37 180,44		37 180,44

	– sprzedaż		
	– aport		
	– aktualizacja wartości	37 180,44	37 180,44
	– inne		
	Przemieszczenia		
2.	Wartość na koniec okresu 31.12.2018	43 569,60	43 569,60

#### NOTA 23. ZAPASY

Stan na	31.12.2019	31.12.2018
Materiały		
Półprodukty i produkty w toku	18 023 707,87	24 287 571,99
Produkty gotowe	5 396 909,94	16 268 155,85
Towary	34 934 143,15	38 714 335,33
Razem, brutto	58 354 760,97	79 270 063,17
Odpisy aktualizującej zapasy		
materiały		
produkty i produkty w toku		
produkty gotowe		
towary		
zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	32 771 760,00	32 771 760,00
Razem, netto	58 354 760,97	79 270 063,17

Wartość zabezpieczeń ustanowionych na majątku Grupy Kapitałowej w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych została przedstawiona w dalszej części sprawozdania.

#### NOTA 24. POŻYCZKI UDZIELONE KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2018
stan na początek okresu	109 442,63	437 596,29
udzielenie pożyczek	2 362 000,00	
naliczenie odsetek	1 748,03	6 430,58
spłata pożyczek		334 584,24
przeksięgowanie z długoterminowych		
przeksięgowanie na długoterminowe		
Razem udzielone pożyczki krótkoterminowe	2 473 190,66	109 442,63

#### NOTA 25. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Należności z tytułu dostaw i usług związane z normalnym tokiem sprzedaży zawierają się w przedziałach do 1 miesiąca oraz powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy.

#### NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

Stan na	31.12.2019	31.12.2018
Należności krótkoterminowe	12 803 068,31	14 531 921,35
a) terminowe, o terminie wymagalności	12 435 565,18	12 309 272,17
- od jednostek powiązanych:	933 157,00	2 867 752,56
- do 1 miesiąca	933 157,00	1 199 912,88
- powyżej 1 do 3 miesięcy		1 667 839,68
- powyżej 3 do 6 miesięcy		
- powyżej 6 do 12 miesięcy		
- od jednostek pozostałych:	11 502 408,18	9 441 519,61
- do 1 miesiąca	77 861,40	2 895,01
- powyżej 1 do 3 miesięcy	1 915 922,18	
- powyżej 3 do 6 miesięcy	9 508 624,60	9 438 624,60
- powyżej 6 do 12 miesięcy		
<b>b) kaucje zatrzymane</b>		2 069 904,28
<b>c) przeterminowane,</b>	367 503,13	152 744,90
- od jednostek powiązanych:	351 887,17	14 719,90
- do 1 miesiąca	25 642,00	14 247,22
- powyżej 1 do 3 miesięcy	4 695,22	307,50
- powyżej 3 do 6 miesięcy	319 434,00	125,18
- powyżej 6 do 12 miesięcy	1 808,50	40,00
- powyżej roku	307,45	-
- od jednostek pozostałych:	15 615,96	138 025,00
- do 1 miesiąca		71 453,20
- powyżej 1 do 3 miesięcy		1 138,56
- powyżej 3 do 6 miesięcy	5 288,98	3 284,16
- powyżej 6 do 12 miesięcy	7 404,98	120,00
- powyżej roku	2 922,00	62 029,08

#### NOTA 26. NALEŻNOŚCI POZOSTAŁE

##### NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

- odpisy aktualizujące	31.12.2019	31.12.2018
Odpisy aktualizujące na początek okresu	57 621,07	57 621,07
Zwiększenia		-
Zmniejszenia	54 815,43	
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	2 805,64	57 621,07

NALEŻNOŚCI POZOSTAŁE	31.12.2018	31.12.2017
Należności pozostałe, w tym:	30 588,82	9 480,99
- należności dochodzone na drodze sądowej		
Należności publiczno-prawne	683 723,05	3 469 305,20
Należności z tytułu leasingu finansowego		
Należności inwestycyjne		
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	58 767,40
Należności pozostałe brutto, razem	714 311,87	3 537 553,59
Odpisy aktualizujące wartość należności		
Należności pozostałe netto, razem	714 311,87	3 537 553,59
- w tym od jednostek powiązanych	-	-

#### NOTA 27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 738 606,62	3 469 305,20
Inne środki pieniężne (lokaty krótkoterminowe)		
Inne aktywa pieniężne (weksle obce)		
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>1 738 606,62</b>	<b>3 469 305,20</b>

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE - struktura walutowa</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Środki pieniężne w walucie polskiej	1 738 606,62	3 469 305,20
Środki pieniężne w walucie obcej, w tym:		
EUR		
EUR po przeliczeniu na PLN		
USD		
USD po przeliczeniu na PLN		
Inne		
Inne po przeliczeniu na PLN		
<b>Środki pieniężne, razem</b>	<b>1 738 606,62</b>	<b>3 469 305,20</b>

#### **NOTA 28. POZOSTAŁE AKTYWA KRÓTKOTERMINOWE**

<b>KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Polisy ubezpieczeniowe		28211,85
Koszty usług obcych		
Remonty		
Koszt emisji obligacji		30 555,55
Nadpłata podatku dochodowego od osób prawnych		
Podatek od nieruchomości		
Inne - Wycena kontraktu długoterminowego		
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem</b>	<b>-</b>	<b>58 767,40</b>

#### **NOTA 29. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY**

Nie dotyczy.

#### **NOTA 30. FUNDUSZE SOCJALNE**

Nie dotyczy.



**NOTA 31. KAPITAŁ PODSTAWOWY**

Stan na 31.12.2019

Seria/emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość wg nominalnej	serii/emisji wg wartości	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
SERIA A	zwykłe	-	na okaziciela	-	6 443 000,00	6 443 000,00			
SERIA B	zwykłe	-	na okaziciela	-	1 712 700,00	1 712 700,00			
SERIA C	zwykłe	-	na okaziciela	-	1 090 930,00	1 090 930,00			
SERIA D	zwykłe	-	na okaziciela	-	991 000,00	991 000,00			
SERIA E	zwykłe	-	na okaziciela	-	257 710,00	257 710,00	-	14.01.2009	
SERIA F	zwykłe	-	na okaziciela	-	327 780,00	327 780,00	-	14.08.2009	
Liczba akcji razem				10 823 120,00	10 823 120,00				
Kapitał zakładowy razem				10 823 120,00	10 823 120,00				
Wartość nominalna jednej akcji w zł				1,00	1,00				

Stan na 31.12.2018

Seria/emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
SERIA A	zwykłe	-	na okaziciela	-	6 443 000,00	6 443 000,00	-	-
SERIA B	zwykłe	-	na okaziciela	-	1 712 700,00	1 712 700,00	-	-
SERIA C	zwykłe	-	na okaziciela	-	1 090 930,00	1 090 930,00	-	-
SERIA D	zwykłe	-	na okaziciela	-	991 000,00	991 000,00	-	-
SERIA E	zwykłe	-	na okaziciela	-	257 710,00	257 710,00	-	14.01.2009
SERIA F	zwykłe	-	na okaziciela	-	327 780,00	327 780,00	-	14.08.2009

Liczba akcji razem	1 0 823 120,00	10 823 120,00 -
Kapitał zakładowy razem	10 823 120,00	10 823 120,00
Wartość nominalna jednej akcji w zł	1,00	1,00

Lp.	Akcjonariusz	Łączna ilość akcji	Rodzaj akcji	Ilość głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	Wartość nominalna wszystkich akcji w tys. zł.	Wartość wszystkich akcji wg ceny emisyjnej w tys. zł.	Udział w kapitale podstawowym	Udział głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	Liczba akcji uprzywilejowanych	Wartość nominalna akcji uprzywilejowanych w tys. zł.
1	Tadeusz Marszałik	6 309 570,00	zwykłe	6 309 570,00	6 309 570,00		58%	58%		
2	Waldemar Gębuś	1 995 000,00	zwykłe	1 995 000,00	1 995 000,00		19%	19%		
3	Piotr Marszałik	804 620,00	zwykłe	804 620,00	804 620,00		7%	7%		
4	Akcje własne	60 415,00	zwykłe	60 415,00	60 415,00		0,6%	0,6%		
5	Pozostali akcjonariusze	1 653 515,00	zwykłe	1 653 515,00	1 653 515,00		15,4%	15,4%		
<b>Razem</b>		<b>10823 120,00</b>		<b>10823 120,00</b>	<b>10 823 120,00</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>		

**NOTA 32. POZOSTAŁE KAPITAŁY**

KAPITAŁ ZAPASOWY	31.12.2019	31.12.2018
Zyski lat ubiegłych	-2 828 390,04	17 167 292,47
Nadwyżka wartości emisyjnej nad nominalną	5 014 885,50	5 014 885,50
Koszty emisji akcji	15 000,00	15 000,00
<b>Kapitał zapasowy, razem</b>	<b>2 201 495,46</b>	<b>22 197 177,97</b>

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał z aktualizacji wyceny składników rzeczowych aktywów trwałych		
Podatek dochodowy wynikający z przeszacowania		
Kapitał rezerwy z aktualizacji wyceny inwestycji		
Podatek dochodowy wynikający z przeszacowania		
Kapitał rezerwy z aktualizacji wyceny inwestycji		
Podatek dochodowy wynikający z przeszacowania		
Kapitał rezerwy z tytułu obligacji zamiennych		
Podatek dochodowy związany z emisją		
Pozostałe kapitały rezerwowe na wykup akcji własnych	1 841 686,77	1 997 687,40
<b>Kapitał rezerwy, razem</b>	<b>1 841 686,77</b>	<b>1 997 687,40</b>

**NOTA 33. REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO**

	Stan na 01.01.2019	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na 31.12.2019
1. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 784 510,46	-	355 267,90		2 429 242,56
a) długoterminowe	2 784 510,46	-	355 267,90		2 429 242,56
b) krótkoterminowe					-
2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy długoterminowe	-			-	-
Rezerwy na zobowiązania					
ogółem	2 784 510,46	-	710 535,80	-	2 429 242,56

**NOTA 34. REZERWY DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH**

Nie dotyczy

**NOTA 35. POZOSTAŁE REZERWY DŁUGOTERMINOWE**

Nie dotyczy

**NOTA 36. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK**

Stan na 31.12.2019

Nazwa (firma) jednostki	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty,	Cześć krótkoterminowa	Cześć długoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty
					WIBOR 3M	
PKO BP S.A.	1 035 840,00	333 207,39	86 923,56	246 283,83	+2,5%	01-10-2023
Repograf S.A.	5 000 000,00	5 003 971,19	5 003 971,19		6,50%	31-12-2020
PZPP Repograf Sp z o.o.	7 350 000,00	8 032 030,68		8 032 030,68	6,00%	31-03-2023
<b>RAZEM</b>	<b>13 385 840,00</b>	<b>13 369 209,26</b>	<b>5 090 894,75</b>	<b>8 278 314,51</b>		

Stan na 31.12.2018

Nazwa (firma) jednostki	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty,	Cześć krótkoterminowa	Cześć długoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty
					WIBOR 3M	
PKO BP S.A.	1 035 840,00	420 130,95	86 923,56	333 207,39	+2,5%	01-10-2023
Repograf S.A.	5 000 000,00	5 002 286,65	5 002 286,65	-	6,50%	31-12-2019
Repograf S.A.	5 000 000,00	5 001 684,54	5 001 684,54		6,50%	31-12-2019
PZPP Repograf Sp z o.o.	5 438 021,37	5 438 021,37		5 438 021,37	6,00%	31-03-2023
PKO BP S.A.	4 917 994,00	4 917 994,00		4 917 994,00	WIBOR 3M +3%	29-06-2020
<b>RAZEM</b>	<b>21 391 855,37</b>	<b>20 780 117,51</b>	<b>10 090 894,75</b>	<b>10 689 222,76</b>		

**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK**

	31.12.2019	31.12.2018
od 1 do 3 lat	8 278 314,51	5 077 378,03
od 3 do 5 lat		5 611 844,73
powyżej 5 lat		

Razem zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

8 278 314,51 10 689 222,76

**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK**

	5 090 894,75	31.12.2018
do 1 miesiąca	7 243,64	9 530,29
od 1 do 3 miesięcy	14 487,28	14 487,28
od 3 do 6 miesięcy	23 415,46	23 415,46
od 6 miesięcy do roku	5 045 748,37	1043461,72

Razem zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	5 090 894,75	1 090 894,75
---	--------------	--------------

**NOTA 37. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

Stan na	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	725 466,18	715 669,38
Umowy gwarancji finansowych		
Instrumenty pochodne wyznaczone i wykorzystywane jako zabezpieczenia, wykazywane w wartości godziwej		
Kontrakty forward w walutach obcych		
Swapy stóp procentowych		
Swapy walutowe		
Emisja obligacji		
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające		
Instrumenty pochodne przeznaczone do zbycia niewyznaczone jako zabezpieczenia		
Zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia, inne niż instrumenty pochodne		
Zobowiązania finansowe wycenione wg zamortyzowanego kosztu w tym,		15 496 965,95
- Emisja obligacji		15 496 965,95
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe razem, w tym</b>	<b>5 510 266,18</b>	<b>20 997 435,33</b>
Długoterminowe	553 586,70	545 296,98
Krótkoterminowe	4 956 679,48	20 452 138,35

Zrealizowane odsetki zostały uwzględnione w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W 2019 roku Spółka wykupiła w całości obligacje serii A i B.

Celem emisji Obligacji i zawarcia umowy pożyczki było pozyskanie środków na zakup gruntów, na których Grupa planuje realizację projektów deweloperskich oraz finansowanie budowy tych projektów

**NOTA 38. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO**

Minimalne raty leasingowe	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:		
Do jednego roku	171 879,48	170 372,40
do 1 miesiąca	14 343,60	14 197,70
od 1 do 3 miesięcy	42 787,08	42 593,10
od 3 do 6 miesięcy	43 030,80	42 593,10
od 6 do roku	71 718,00	70 988,50
Od jednego roku do pięciu lat włącznie	555 093,78	545 296,98
Powyżej pięciu lat		
Razem:	726 973,26	715 669,38
Minus: koszty do poniesienia w kolejnych okresach		

Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych	14343,6	14197,7
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	555 093,78	545 296,98
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	171 879,48	170 372,40

Umowy leasingu zawierają standardowe postanowienia dotyczące przedmiotu leasingu, obowiązków leasingobiorcy, jako korzystającego, opłat leasingowych, itp. Po zakończeniu umowy leasingu leasingobiorca ma prawo do nabycia przedmiotu leasingu za wartość określoną w umowie leasingu.

#### NOTA 39. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Nie dotyczy

#### NOTA 40. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

	31.12.2019	31.12.2018
wobec jednostek powiązanych		
wobec pozostałych jednostek	3 243 441,26	4 183 695,82
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług, razem	3 243 441,26	4 183 695,82

#### NOTA 41. WIEKOWANIE ZOBOWIĄZAŃ KRÓTKOTERMINOWYCH

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA NIEFINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE – STRUKTURA WIEKOWA	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania krótkoterminowe	3 243 441,26	4 183 695,82
a) terminowe, o terminie wymagalności	1 212 871,54	2 263 344,14
- wobec jednostek powiązanych:		
- do 1 miesiąca		
- powyżej 1 do 3 miesięcy		
- powyżej 3 do 6 miesięcy		
- powyżej 6 do 12 miesięcy		
- wobec jednostek pozostałych:	1 212 871,54	2 263 344,14
- do 1 miesiąca	917 650,54	2 263 344,14
- powyżej 1 do 3 miesięcy	295 221,00	
- powyżej 3 do 6 miesięcy		
- powyżej 6 do 12 miesięcy		
- kaucje zatrzymane	1 088 793,94	978 905,75
b) przedterminowane,		
- wobec jednostek powiązanych:		
- do 1 miesiąca		
- powyżej 1 do 3 miesięcy		
- powyżej 3 do 6 miesięcy		
- powyżej 6 do 12 miesięcy		
- powyżej roku		
- wobec jednostek pozostałych:	941 775,78	941 445,93
- do 1 miesiąca	667 817,78	630 099,40
- powyżej 1 do 3 miesięcy	273 958,00	271 870,53
- powyżej 3 do 6 miesięcy		39476
- powyżej 6 do 12 miesięcy		

- powyżej roku

#### NOTA 42. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

<u>POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
z tytułu dywidend		
publiczno – prawne, z wyłączeniem podatku dochodowego	48 144,30	876 584,00
podatek dochodowy za rok obrotowy	2 901 870,00	801 920,00
z tytułu świadczeń pracowniczych	36 258,64	20 378,40
z tytułu zakupu środków trwałych (inwestycyjne)		
Emisja obligacji		15 496 965,95
zaliczki na wartości niematerialne i prawne, środki trwałe, zapasy		
provizje z tytułu poręczeń i gwarancji		
przychody przyszłych okresów		
inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
pozostałe zobowiązania		
<b>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem rezerw, razem</b>	<b>2 986 272,94</b>	<b>17 195 848,35</b>

#### NOTA 43. REZERWY KRÓTKOTERMINOWE

<u>ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>stan na początek okresu</b>	<b>9 876 865,33</b>	<b>1 652 362,08</b>
przyszłe zobowiązania z tytułu cesjonowanych wierzytelności		
roszczenia sporne wobec Grupy		
rezerwa z tytułu kosztów restrukturyzacyjnych		
inne - odsetki od dochodów z tyt. udziału w zyskach spółek osobowych		
zwiększenia z tytułu:		
przyszłe zobowiązania z tytułu cesjonowanych wierzytelności		
roszczenia sporne wobec Grupy		
rezerwa z tytułu kosztów restrukturyzacyjnych		
transfer (długo/krótkoterminowe)		
wpłaty na poczet przyszłych dostaw	5 760 323,65	9 297 626,00
wykorzystanie z tytułu:		
przyszłe zobowiązania z tytułu cesjonowanych wierzytelności		
wpłaty na poczet przyszłych dostaw	9 876 865,33	1 073 122,75
inne rozliczenia międzyokresowe - koszty przełomu roku		
<b>inne przychody okresu</b>	<b>5 760 323,65</b>	<b>9 876 865,33</b>
inne rozliczenia międzyokresowe		
rozwiązanie z tytułu:		
spłata zobowiązań		
roszczenia sporne wobec Spółki z tyt. pod. od nieruchomości		
rezerwa z tytułu kosztów restrukturyzacyjnych		
transfer (długo/krótkoterminowe)		
inne- odsetki od dochodów z tyt. udziału w zyskach spółek osobowych		
<b>stan na koniec okresu</b>	<b>5 760 323,65</b>	<b>9 876 865,33</b>
przyszłe zobowiązania z tytułu cesjonowanych wierzytelności		
roszczenia sporne wobec Spółki. dot. pod od nieruchomości		

wpłaty na poczet przyszłych dostaw	5 760 323,65	9 873 098,33
inne rozliczenia międzyokresowe - koszty przełomu roku	0,00	3 767,00

Rezerwa na przychody przyszłych okresów zostanie rozwiązana po podpisaniu aktów przenoszących własność lokali mieszkalnych.

**NOTA 44. ZOBOWIĄZANIA BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z AKTYWAMI KLASYFIKOWANYMI, JAKO PRZEZNACZONE DO ZBYCIA**

Nie dotyczy

**NOTA 45. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa Kapitałowa nie posiadała zobowiązań warunkowych.

**NOTA 46. SPRAWY SĄDOWE**

Nie dotyczy

**NOTA 47. ROZLICZENIA PODATKOWE**

W zakresie podatku dochodowego Grupa podlega zasadom ogólnym. Grupa nie prowadzi działalności w Specjalnej Strefie Ekonomicznej, co różnicowałoby zasady określania obciążeń podatkowych w stosunku do przepisów ogólnych w tym zakresie.

Rok podatkowy jak i bilansowy pokrywają się z rokiem kalendarzowym.

**NOTA 48. RYZYKO ZWIĄZANE Z POSIADANIEM STATUSU ZAKŁADU PRACY CHRONIONEJ**

Nie dotyczy

**NOTA 49. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW**

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA/ RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	31.12.2019	31.12.2018
Przychody ze sprzedaży usług w tym działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży produktów sprzedaż produktów	56 486 186,24	27 536 469,89
Przychody ze sprzedaży materiałów		
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem w tym: od jednostek powiązanych	56 486 186,24	27 536 469,89

**NOTA 50. POZOSTAŁE PRZYCHODY**

Nie dotyczy.

**NOTA 51. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**



KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	31.12.2019	31.12.2018
Amortyzacja	231 371,90	135 280,45
w tym działalność zaniechana		
Zużycie surowców i materiałów	8 144 511,00	15 939 245,96
Usługi obce	386 289,52	907 044,55
w tym działalność zaniechana		
Koszty świadczeń pracowniczych	209 719,09	289 916,61
Pozostałe koszty rodzajowe	607 033,55	5 122 209,41
w tym działalność zaniechana		
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 880 294,77	3 897 601,87
<b>Koszty według rodzajów ogółem, w tym:</b>	<b>14 459 219,83</b>	<b>26 291 298,85</b>
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	13 375 011,83	25 086 795,42
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	213 678,00	267 548,00
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	870 530,00	936 955,43
Zmiana stanu produktów	25 053 201,71	-8 328 941,40
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki		

#### NOTA 52. KOSZTY AMORTYZACJI

KOSZTY AMORTYZACJI	31.12.2019	31.12.2018
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	231 371,90	135 280,45
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Razem koszty amortyzacji, z tego:	231 371,90	135 280,45
ujęte w koszcie własnym sprzedaży		45 200,00
ujęte w kosztach sprzedaży		
ujęte w kosztach ogólnego zarządu	231 371,90	135 280,45

#### NOTA 53. KOSZTY USŁUG OBCYCH

KOSZTY USŁUG OBCYCH	31.12.2019	31.12.2018
usługi obce	386 289,52	907 044,55
w tym działalność zaniechana		
Koszty usług obcych, razem	386 289,52	907 044,55

KOSZTY USŁUG OBCYCH	31.12.2019	31.12.2018
usługi obce	386 289,52	907 044,55
Razem koszty usług obcych, z tego:	386 289,52	907 044,55
ujęte w koszcie własnym sprzedaży		
ujęte w kosztach sprzedaży		
ujęte w kosztach ogólnego zarządu	386 289,52	907 044,55

#### NOTA 54. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	31.12.2019	31.12.2018
Wynagrodzenia (w tym rezerwy)	157 261,06	150 839,80
Składki na ubezpieczenie społeczne	52 458,03	26 183,11
Świadczenia emerytalne		

Świadczenia po okresie zatrudnienia  
Programy płatności w formie akcji własnych

Pozostałe świadczenia pracownicze

<b>Razem koszty świadczeń, z tego:</b>	<b>209 719,09</b>	<b>177 022,91</b>
ujęte w koszcie własnym sprzedaży		
ujęte w kosztach sprzedaży		
ujęte w kosztach ogólnego zarządu	209 719,09	177 022,91

ZATRUDNIENIE (w osobach)	31.12.2018	31.12.2018
Pracownicy fizyczni	3	3
Pracownicy umysłowi	10	10
Razem	13	13

#### NOTA 55. POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE

POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE	31.12.2019	31.12.2018
Podatki i opłaty	322 475,24	289 916,61
Pozostałe	284 558,31	5 122 209,41
<b>Pozostałe koszty rodzajowe, razem</b>	<b>607 033,55</b>	<b>5 412 126,02</b>

#### NOTA 56. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	31.12.2019	31.12.2018
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	163 252,03	57 000,00
Zysk z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej		
Rozwiązane rezerwy, z tytułów:		
przyszłych zobowiązań z tytułu cesjonowanych należności		
roszczeń spornych wobec spółek		
rezerwa z tytułu kosztów restrukturyzacyjnych		
pozostałe		
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartości aktywów, z tego:		
odpisy aktualizujące wartość należności		
odpisy aktualizujące wartość zapasów		
odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych		
odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych		
odpisy aktualizujące wartość wartości pożyczek udzielonych		
pozostałe odpisy aktualizujące		
Inne przychody, z tytułów:		
otrzymane odszkodowania, nałożone kary i zatrzymane kaucje	8 262,81	158 636,36
zwrot kosztów sądowych		
spisanie przedawnionych zobowiązań		
inne		
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>154 989,22</b>	<b>215 636,36</b>

#### NOTA 57. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	31.12.2019	31.12.2018
-----------------------------	------------	------------

Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	21302,85
w tym działalność zaniechana		
Strata z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej		
Zowiązane rezerwy, z tytułów:		
przyszłych zobowiązań z tytułu cesjonowanych należności		
roszczeń spornych wobec spółek		
rezerwa z tytułu kosztów restrukturyzacyjnych		
pozostałe		
Zowiązanie odpisów aktualizujących wartości aktywów, z tego:		
odpisy aktualizujące wartość należności	3284	36 560,22
odpisy aktualizujące wartość zapasów		
odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych		
odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych		
odpisy aktualizujące wartość wartości pożyczek udzielonych		
pozostałe odpisy aktualizujące		
Inne koszty, z tytułów:		
kary, grzywny, odszkodowania, porozumienia		53 800,00
spisanie należności handlowych		
darowizny		
Opłaty leasingowe		147650
koszty z tytułu cesji wierzytelności		
spisanie pozostałych wierzytelności		
inne	78628	80 123,11
<b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b>	<b>81 912,00</b>	<b>339 436,18</b>

#### NOTA 58. PRZYCHODY FINANSOWE

<u>PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Przychody z tytułu odsetek bankowych		
Przychody finansowe z tytułu umów leasingu finansowego		
Przychody z tytułu odsetek od innych należności	15611,93	22553,57
Aktualizacja wartości SNC		
Aktualizacja wartości inwestycji	6067,92	
Pozostałe przychody finansowe	172,50	210,32
<b>Przychody finansowe, razem</b>	<b>21 852,35</b>	<b>22 763,89</b>

#### NOTA 59. KOSZTY FINANSOWE

<u>KOSZTY FINANSOWE</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Koszty z tytułu odsetek bankowych	233 432,71	116 212,00
w tym działalność zaniechana		
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	27852,41	5 369,67
Koszty z tytułu odsetek od innych należności		
Aktualizacja wartości SCN		
Koszt emisji akcji/obligacji	90437,62	57 621,47

Inne koszty finansowe

**Koszty finansowe, razem**

**351 722,74**

**179 203,14**

**NOTA 60. OBCIĄŻENIE PODATKIEM DOCHODOWYM**

<u>OBCIĄŻENIE PODATKOWE WYNIKU FINANSOWEGO</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Bieżący podatek dochodowy	2 901 870,00	1 865 704,60
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-33 068,88	-994 421,06
Razem obciążenie podatkowe wykazane w wyniku finansowym, z tego:	2 868 801,12	871 283,54
Przypadający na działalność kontynuowaną	2 868 801,12	871 283,54
Przypadający na działalność zaniechaną		

**NOTA 61. PROPONOWANY PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) ZA ROK OBROTOWY**

Nie dotyczy.

**NOTA 62. WYPŁATA DYWIDENDY**

Nie dotyczy

**NOTA 63. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA**

Nie dotyczy

**NOTA 64. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ**

Zysk na jedną akcję zwykłą obliczono poprzez podzielenie zysku netto przez średnioważoną liczbę akcji przypadającą na okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku. Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela. Ponieważ Grupa nie wyemitowała akcji uprzywilejowanych, co do wypłaty dywidendy, mianownik wskaźnika stanowi całość wyemitowanych akcji. Ze względu na brak czynników rozwodniających na dzień sprawozdawczy oraz w okresie porównywalnym wskaźnik rozwodnionego zysku na jedną akcję jest równy wskaźnikowi podstawowego zysku na jedną akcję.

<u>WYLICZENIE ZYSKU ROZWODNIONEGO</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Wynik netto z działalności kontynuowanej	14 061 025,69	8 867 834,33
Wynik netto na działalności zaniechanej		
Wynik netto, razem	14 061 025,69	8 867 834,33
Odsetki od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe		
Wynik netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	14 061 025,69	8 867 834,33

<u>WYLICZENIE SKORYGOWANEJ ŚREDNIOWAŻONEJ LICZBY AKCJI</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	10 823 120,00	10 823 120,00

Wpływ rozwodnienia:

Opcje na akcje

Umarzalne akcje uprzywilejowane

Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję

1,30

0,82

## **NOTA 65. CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa Kapitałowa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa Kapitałowa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzeniem działalności:

### **RYZYKO ZMIANY CEN**

Ryzyko zmiany cen związane jest z zagrożeniem wzrostu cen dostaw materiałów i usług podwykonawców w trakcie realizacji kontraktów długoterminowych w stosunku do poziomu kosztów ustalonych w budżecie kontraktu.

Grupa minimalizuje ryzyko zmian cen dotyczące realizowanych kontraktów długoterminowych poprzez zawieranie kontraktów w cenach stałych, stosowanie etapowości dostaw a także oczekiwanie od podwykonawców, dostawców ofert z jak najdłuższym terminem związania ofertą.

Grupa monitoruje przepływy pieniężne na każdym kontrakcie i dopasowuje strumienie wpływów i wydatków w czasie. Każdy kontrakt ma własną wycenę kosztową wraz z utworzonym rachunkiem analitycznym kontraktu, na którym ewidencjonuje się wszystkie poniesione koszty, porównuje się odchylenia od założonego budżetu, analizuje rentowność.

### **RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ**

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Grupa jest stroną umów kredytowych opartych na zmiennych stopach WIBOR. W związku z tym Spółka narażona jest na ryzyko zmian stóp procentowych. Zmiana stóp procentowych wpływa na zwiększenie lub zmniejszenie kosztów finansowych, a tym samym wpływa na wynik finansowy Grupy.

W ocenie Zarządu Grupa nie ma potrzeby dokonywania zabezpieczeń w odniesieniu do tego rodzaju ryzyka.

### **RYZYKO WALUTOWE**

Grupa nie jest narażona na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Grupa nie zawiera transakcji w walutach innych niż PLN.

Grupa stara się negocjować warunki zabezpieczających instrumentów pochodnych w taki sposób, by odpowiadały one warunkom zabezpieczanej pozycji i zapewniały dzięki temu maksymalną skuteczność zabezpieczenia.

## **RYZIKO KREDYTOWE**

Grupa zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz niektóre instrumenty pochodne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

## **RYZIKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ**

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Grupa zarządza płynnością poprzez bieżące monitorowanie poziomu wymagalnych zobowiązań, prognozowanie przepływów pieniężnych oraz odpowiednie zarządzanie środkami pieniężnymi. Grupa inwestuje środki pieniężne w bezpieczne, krótkoterminowe instrumenty finansowe, które mogą być wykorzystane do obsługi zobowiązań.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

## **RYZIKO UBEZPIECZENIOWE**

Ryzyko ubezpieczeniowe związane jest z zagrożeniem utraty zdolności Grupy do przedkładania ubezpieczeń realizowanych kontraktów długoterminowych oraz niewłaściwego doboru pakietu ubezpieczeń, który z chwilą zaistnienia zdarzenia losowego mógłby spowodować odszkodowanie niemające charakteru odtworzeniowego.

Grupa przyjęła strategię, której celem jest uzyskanie efektu pełnego pokrycia ubezpieczeniowego, stosując instrumenty dostosowane indywidualnie do wymogów danego kontraktu długoterminowego.

Zarząd Grupy okresowo weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych rodzajów ryzyka.

## **RYZIKO RYNKOWE**

Poprzez ryzyko rynkowe, na które narażona jest Grupa, rozumie się możliwość negatywnego wpływu na wyniki Grupy wynikającą ze zmiany cen rynkowych towarów, stóp procentowych, a także cen dłużnych papierów wartościowych oraz cen akcji spółki notowanej w obrocie publicznym.

Zgodnie z przyjętą polityką, celami procesu zarządzania ryzykiem rynkowym w Grupie są: ograniczenie zmienności wyniku finansowego, zwiększenie prawdopodobieństwa realizacji założeń budżetowych, zmniejszenie prawdopodobieństwa utraty płynności finansowej, utrzymanie w dobrej kondycji finansowej, wspieranie procesu podejmowania decyzji strategicznych w obszarze działalności inwestycyjnej, z uwzględnieniem źródeł finansowania inwestycji.

Wszystkie cele zarządzania ryzykiem rynkowym należy rozpatrywać łącznie, a ich realizacja jest zależna przede wszystkim od sytuacji wewnętrznej Grupy oraz warunków rynkowych.

### **NOTA 66. INSTRUMENTY FINANSOWE**

W ocenie Zarządu spółki dominującej wartość godziwa wyżej prezentowanych instrumentów finansowych jest zbliżona do ich wartości bilansowych.

**NOTA 67. ZABEZPIECZENIA INNE**

Nie dotyczy.

**NOTA 68. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM**

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy Kapitałowej jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy Kapitałowej i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa Kapitałowa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa Kapitałowa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

	31.12.2019	31.12.2018
Oprocentowane kredyty i pożyczki	WIBOR 1M +3,8%, 6,5%	WIBOR 1M +3,8%, 6,5%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 880 113,50	48 529 418,33
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-1 738 606,62	-3 469 305,20
Zadłużenie netto	1 141 506,88	45 060 113,13
Zamienne akcje uprzywilejowane		
Kapitał własny	50 327 673,42	41 417 797,20
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto		
Kapitał razem	50 327 673,42	41 417 797,20
Kapitał i zadłużenie netto	- 49 186 166,54	3 642 315,93

**NOTA 69. PONIESIONE ORAZ PLANOWANE NAKŁADY INWESTYCYJNE**

Poniższa tabela przedstawia poniesione nakłady inwestycyjne, w tym na niefinansowe aktywa trwałe. Grupa Kapitałowa nie planuje w roku 2018 ponosić nakładów na sfinansowanie rzeczowych aktywów trwałych innych, niż związane z odtwarzaniem zużywającego się majątku.

	31.12.2019	31.12.2018
Poniesione nakłady inwestycyjne		
- w tym na ochronę środowiska		
Nakłady na wytworzenie środków trwałych w budowie		
Zakupy środków trwałych	239 341,87	8 319,00
Zakupy wartości niematerialnych		
Inwestycje w nieruchomości		
<b>Razem inwestycje w niefinansowe aktywa trwałe</b>		
Nabycie weksli obcych		
Udzielone pożyczki	2 362 000,00	-
Nabycie bonów skarbowych		
Nabycie udziałów, akcji własny	359 256,29	156 000,63
<b>Razem inwestycje w finansowe aktywa trwałe</b>		
<b>Razem nakłady inwestycyjne</b>	<b>2 601 341,87</b>	<b>8 319,00</b>

**NOTA 70. OPIS PROGRAMU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH**

Nie dotyczy

**NOTA 71. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

**TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI Z WYŁĄCZANIEM UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH POŻYCZEK OD JEDNOSTEK ZALEŻNYCH**

Jednostki zależne	Obroty	Saldo na dzień 31.12.2019	
		Należności	Zobowiązania
<b>INF Orion Inwestycje Sp. z o.o.</b> Jednostka zależna od emitenta	Sprzedaż towarów i usług - Wynajem lokalu Zakup towarów i usług - Refaktury Dywidenda Odsetki i dyskonto weksli	45 000,00  163 261,00  5 258,77	39 115,02  21 048,54  -
<b>INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. S.K.A.</b> Jednostka zależna od emitenta	Sprzedaż towarów i usług - Wynajem lokalu Zakup towarów i usług Odsetki i dyskonto weksli Dywidenda Weksle obce	600,00  3 375,89 1 892 400,00	517,00  - - - 3 375,89
<b>INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS S.K.A.</b> Jednostka zależna od emitenta	Sprzedaż towarów i usług Zakup towarów i usług Odsetki i dyskonto weksli Weksle obce	600,00  83 907,85	1 024,00  83 907,85
<b>Orion Ogrody Sp. z o.o.</b> Jednostka zależna od emitenta	Sprzedaż towarów i usług - Wynajem lokalu Dywidenda Naliczone odsetki	600,00  27 984,65 2 367,23	922,50 553,50 27 984,65 2 367,23
<b>Orion Zacisze Sp. z o.o.</b> Jednostka zależna od emitenta	Sprzedaż towarów - Wynajem lokalu Zakup towarów i usług Naliczone odsetki Sprzedaż towarów i usług	600,00  202 799,23	369,00  615,00
<b>Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.</b> Jednostka zależna od emitenta	Sprzedaż towarów i usług Produkcja budowlano Wynajem lokalu Kaucje zatrzymane Dywidenda Naliczone odsetki	- 600,00 3 736 932,41 20 311,16	331 168,45 922,50 297 232,41 20 311,16
<b>Orion Lipowa Sp. zo. o.</b> Jednostka zależna od emitenta	Sprzedaż towarów i usług Produkcja budowlano montażowa Wynajem lokalu Refaktura kosztów budowy Kaucje zatrzymane Naliczone odsetki	7 647 877,16  600,00 238 798,23 202 799,23	1 213 969,00  14 225,00 -
<b>Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.</b> Jednostka zależna od emitenta	Sprzedaż towarów i usług Produkcja budowlano montażowa Wynajem lokalu Naliczone odsetki	600,00 202 799,23	369,00 -



Podmioty powiązane	Transakcja	Obroty	Saldo na dzień 31.12.2019	
			Należności	Zobowiązań
Silma Tools Sp. o.o. Spółka powiązana	Zakup towarów i usług - Materiały budowlane	467 725,00		74 209,50
Sajt Development Sp. z o.o. Spółka powiązana	Sprzedaż towarów i usług - Wynajem lokalu	1 800,00	184,50	
Budownictwo Altukhov Sp. K Spółka powiązana	Zakup towarów i usług - Usługi budowlane Sprzedaż nieruchomości 2016	1 769 558,00	9 508 624,60	1 213 374,28

#### POŻYCZKI UDZIEŁONE PRZEZ JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ JEDNOSTKOM ZALEŻNYM

Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki	Oprocentowa		Data wymagalności
		nie w skali roku	Pożyczkobiorca	
2019-01-18	2510,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2021-12-31
2019-05-17	5600,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31
2019-05-20	500,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31
2019-10-03	500,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2021-12-31
2019-10-15	2000,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2021-12-31
2019-11-15	2000,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2021-12-31
2019-12-18	90000,00	4%	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2021-12-31
2019-01-04	202000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2020-12-31
2019-01-24	50000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-02-18	10000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-03-04	300000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-03-14	50200,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-03-22	625000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-03-29	24000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-04-09	50000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-04-17	3800,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-04-19	25000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-04-24	16000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-04-30	6000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-05-23	7000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-05-29	28300,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-05-30	5000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-07-19	55000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-07-22	5000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-08-19	2000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-08-28	48000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31

2019-09-17	6000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-10-01	500,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-10-04	54000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-10-08	5000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-10-31	53000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-11-15	3500,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-11-28	3000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-12-12	3000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-12-12	55000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-12-27	90000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31
2019-12-27	4000,00	6%	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31

**POŻYCZKI UDZIELONE OD JEDNOSTEK ZALEZNYCH  
SPÓŁCE DOMINUJĄCEJ**

<b>Data udzielenia pożyczki</b>	<b>Wartość pożyczki</b>	<b>Oprocentowanie w skali roku</b>	<b>Pożyczkobiorca</b>	<b>Data wymagalności</b>
2019-02-22	30 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	30-06-2021
2019-03-07	15 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	30-06-2021
2019-05-15	15 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	30-06-2021
2019-08-23	21 900,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS SKA	30-06-2021
2019-01-21	90 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o.	30-06-2021
2019-02-06	100 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o.	30-06-2021
2019-07-08	20 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-07-10	25 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-07-17	200 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-07-19	350 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-08-23	56 650,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-08-28	20 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-09-11	156 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-09-12	18 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-09-20	200 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-09-23	70 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-09-26	250 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-10-04	100 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-11-19	24 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-11-21	80 000,00	5%	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-01-14	365 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-01-17	100 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-01-17	100 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-01-02	8 500 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-02-08	150 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-02-14	180 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-04-05	40 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-04-13	3 900,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-04-17	45 500,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-04-18	41 900,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021

2019-05-22	90 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-23	190 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-26	65 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-27	200 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-12	154 900,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-05	40 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-05	30 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-11	235 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-30	5 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-09-23	145 273,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-10-15	300 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-10-08	200 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-10-09	300 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-10-11	330 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-10-15	260 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-10-02	55 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-10-17	55 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-10-04	110 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-11-14	1 400 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-11-18	19 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-12-09	200 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-12-18	250 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-12-19	80 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-12-20	200 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-12-27	200 000,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-12-06	4 900,00	5%	INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA	31-12-2021
2019-02-22	70 000,00	4%	Orion Ogrody Sp. z o.o.	31-12-2021

**POŻYCZKI UDZIELONE POMIĘDZY**

**JEDNOSTAKAMI ZALEŻNYMI**

Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki	Oprocentowani	Pożyczkobiorca -> Pożyczkodawca	Data wymagalności
2019-12-03	60 000,00	5%	Orion Lipowa Sp. z o.o. -> Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2021
2019-12-03	15 000,00	5%	Orion Lipowa Sp. z o.o. -> INF Orion Inwestycje SKA	31-12-2021

**POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ**

Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki	Oprocentowanie	Pożyczkobiorca/Pożyczkodawca	Data wymagalności
2019-12-03	1 057 000,00	4%	Waldemar Gębuś -> INF Orion Inwestycje Sp.z o.o. SKA	31-12-2020

2019-12-03	940 000,00	4%	Tadeusz Marszałik -> Orion Lipowa Sp. z o.o.	31-12-2020
2019-12-03	183 000,00	4%	Piotr Marszałik -> Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2020
2019-12-03	182 000,00	4%	Jacek Marszałik -> Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	31-12-2020

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami, poza tymi opisanymi poniżej poza tymi wymienionymi powyżej.

#### **WYNAGRODZENIA KLUCZOWEGO KIEROWNICTWA GRUPY**

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Świadczenia pracownicze</b>	<b>81 000,00</b>	<b>69 300,00</b>
Waldemar Gebuś	27 000	23 100,00
Tadeusz Marszałik	27 000	23 100,00
Marcin Gręda	27 000	23 100,00
<b>Wynagrodzenie za posiedzenie rady nadzorczej</b>	<b>22 100,00</b>	<b>19 400,00</b>
Piotr Marszałik	5 200	5 200,00
Jacek Marszałik	5 200	5 200,00
Andrzej Kurowski	3 900	3 900,00
Sławomir Jarosz	5 200	5 100,00
Wojciech Chodorowski	2 600	
Robert Kubczyk		
Razem	<b>103 100,00</b>	<b>88 700,00</b>

#### **WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU EMITENTA**

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4 z dnia 10 września 2015 roku Członkowie Zarządu Emitenta podpisali umowy o pracę na mocy, których począwszy od 10 września 2015 roku otrzymywali wynagrodzenie od Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w organie zarządzającym. Miesięczne wynagrodzenie brutto równe było minimalnemu wynagrodzeniu za pracę.

Wynagrodzenie za pracę z tytułu pełnienia funkcji Członków Zarządu prezentowane jest w tabeli powyżej.

W jednostkach zależnych Członkowie Zarządu otrzymywali wynagrodzenie z tytułu świadczenia usług doradczych w ramach prowadzonych przez nich działalności gospodarczych. Wynagrodzenie Członków Zarządu z tego tytułu prezentuje tabela poniżej.

	Wynagrodzenie	
<b>Pełniona Funkcja</b>		
Tadeusz Marszałik - Prezes Zarządu	360 000	384 000
Marcin Gręda - Wiceprezes Zarządu	300 000	264 000

#### **NOTA 72. ISTOTNE SPRAWY SPORNE PRZECIWKO GRUPIE**

Nie dotyczy

**NOTA 73. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY**

Na dzień 31.12.2019 roku oraz w okresie porównawczym Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku.

Rodzaj zabezpieczenia	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018
Zastaw na środkach trwałych lokal Przemysłowa 13	1 553 760,00	1 553 760,00
Przewłaszczenie środków trwałych		
Zabezpieczenie na gruncie	4 200 000	31 218 000,00
Przewłaszczenie na innych aktywach		
Cesje wierzytelności z tyt. umów najmu rocznie	50 268,00	50 268,00
Kaucje pieniężne		
Weksel własny in blanko		
Umowa ubezpieczenia	1 300 000,00	1 300 000,00
<b>Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>7 104 028,00</b>	<b>34 122 028,00</b>

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego.

**Na dzień 31-12-2019**

Spółka dominująca posiadała ustanowioną hipotekę do kwoty 1 553 760 zł na lokalu użytkowym nr 4U położonym w Krakowie przy ulicy Przemysłowej 13 na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego MPS w kwocie 1 035 840 zł udzielonego przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A.

Dodatkowo spłata kredytu zabezpieczona jest przelewem wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości opiewającą na kwotę 1 300 000zł oraz przelewem wierzytelności pieniężnych z umów najmu powierzchni nieruchomości w kwocie 4 189 zł plus VAT w obowiązującej stawce.

**NOTA 74. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA****Wyszczególnienie**

Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF za okresy: od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 i sporządzenia raportów z badania.	12 790 zł
Badanie skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. sporządzonych zgodnie z MSSF za okresy: od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 i sporządzenia raportów z badania.	6 890 zł
Przegląd skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku i sporządzenie raportu z przeglądu	17 220 zł
<b>Ogółem</b>	<b>36 900 zł</b>

#### NOTA 75. PO DACIE BILANSOWEJ

Na początku marca 2020 wybuchła epidemia koronawirusa w Polsce. Istnieje niepewność dotycząca jej wpływu na gospodarkę, a co za tym idzie na działalności i dalsze plany spółki. Zarząd Spółki nie przewiduje jednak znaczących zmian w dalszej działalności spółki i dążeniu do realizacji wcześniej założonych celów. Spółka nie ma powiązań biznesowych z innymi krajami pogrążonymi w epidemii. Zarząd Spółki nie przewiduje utraty wartości aktywów finansowych i niefinansowych, potencjalnego niedotrzymania warunków umów kredytowych, potencjalnego spełnienia warunków, które powodują powstanie zobowiązania czy też konieczności wykupu instrumentów finansowych, zakłóceń w dostawach, przewidywanych rozwiązań umów sprzedaży lub zakupu dóbr i usług, które mogą rodzić dodatkowe obciążenia. Biorąc pod uwagę niepewność związaną z rozwojem sytuacji epidemiologicznej Zarząd stoi na stanowisku że nawet w sytuacji chwilowego zatrzymania prac budowlanych i chwilowego spadku zainteresowania ze strony kupujących a także chwilowe opóźnienia przekazywanych przez bank środków od klientów kredytujących się, nie będzie miało to większego wpływu na działalność Spółki, gdyż zarówno Spółka jak i spółki zależne posiadają wystarczające zapasy środków finansowych, aby złagodzić skutki tego kryzysu.

Kraków dnia 25.03.2020

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie  
Ksiąg Rachunkowych

Tadeusz Marszałik

Marcin Gręda

Agata Góra