

Zasady rachunkowości

a. Jednostki stowarzyszone

Są to jednostki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, lecz nie sprawuje kontroli, uczestnicząc w ustaleniu zarówno polityki finansowej jak i operacyjnej podmiotu.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych ujmuje się według ceny nabycia, a następnie wycenia się metodą praw własności.

Metoda praw własności polega na korygowaniu ceny nabycia inwestycji o zmiany, jakie nastąpiły w aktywach netto jednostek podporządkowanych od dnia objęcia kontroli do dnia, na który sporządza się sprawozdanie finansowe, chyba że wcześniej inwestycja została zbyta – wówczas do dnia jej zbycia. Zmiany te wynikają zarówno z osiągniętego wyniku finansowego za dany okres sprawozdawczy, jak i wszelkich innych zmian, tj. dopłat do kapitałów, umorzenia akcji/udziałów.

Zgodnie z metodą praw własności cena nabycia akcji w jednostce podporządkowanej ulega zwiększeniu lub zmniejszeniu o przypadające na rzecz Spółki zwiększenia lub zmniejszenia kapitału własnego jednostki podporządkowanej, jakie nastąpiły od dnia objęcia kontroli, przy czym udział w zysku (stracie) netto jednostki podporządkowanej koryguje się o odpis wartości firmy, z zachowaniem następujących zasad:

- od wartości firmy Spółka dokonuje odpisy amortyzacyjne przez okres jej ekonomicznej użyteczności. Okres ekonomicznej użyteczności na potrzeby amortyzacji wartości firmy został ustalony na 5 lat.
- nadwyżka wartości godziwej aktywów netto spółki przejętej nad cenę przejęcia, czyli ujemna wartość firmy jest zaliczana do rozliczeń międzyokresowych przychodów przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów. Ujemna wartość firmy w wysokości przekraczającej wartość godziwą aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, zaliczana jest do przychodów na dzień rozliczenia transakcji.
- ujemna wartość firmy odpisywana jest w pozostałe przychody operacyjne do wysokości, w jakiej dotyczy oszacowanych w sposób wiarygodny przyszłych strat i kosztów. Odpis następuje w okresie sprawozdawczym, w którym straty i koszty wpływają na wynik finansowy.

oraz odpis różnicy w wycenie aktywów netto według ich wartości godziwych i wartości księgowych, przypadających na dany okres sprawozdawczy.

Udział Grupy w zysku (stracie) netto jednostki podporządkowanej odnoszony jest w rachunek zysków i strat, zmiany w pozostałych składnikach kapitałów odnoszone są na kapitał własny (w części odpowiadającej zmianom pozostałych kapitałów (innych niż wynik finansowy jednostki

Udział grupy w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych ujmuje się w rachunku zysku i strat w pozycji „Udział w zyskach (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności”.

b. Jednostki zależne

Jednostki zależne są to spółki handlowe, lub podmioty utworzone i działające zgodnie z przepisami obecnego prawa handlowego, kontrolowane przez jednostkę dominującą. Jednostki zależne są konsolidowane metodą pełną.

c. Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe oraz środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie. Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.500 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.

Na składniki aktywów co do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą przynosić korzyści ekonomicznych dokonuje się odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

Spółka stosuje dla podstawowych grup majątku następujące roczne stawki amortyzacyjne:

Dla wartości niematerialnych i prawnych:

- Inne wartości niematerialne i prawne 20% -30%

Dla środków trwałych:

- Budynki i budowle 5%
- Urządzenia techniczne i maszyny 18% - 60%
- Środki transportu 20%
- Pozostałe środki trwałe 20% - 60%

d. Wartość firmy

Wartość firmy stanowi różnicę między ceną nabycia jednostki lub zorganizowanej jej części a niższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów netto. Wartość firmy wykazywana jest w aktywach trwałych. Od wartości firmy dokonuje się odpisów amortyzacyjnych metodą liniową w okresie 5 lat. Amortyzacja wartości firmy obciąża odpis ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych.

e. Nieruchomości inwestycyjne

Za nieruchomości inwestycyjne uznaje się nieruchomości, które traktowane są jako źródło przychodów z czynszów lub/i utrzymywane są w posiadaniu ze względu na spodziewany przyrost ich wartości. Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są na dzień bilansowy w wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są początkowo wyceniane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji. Skutki przeszacowania inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych, powodujące wzrost ich wartości do poziomu cen odnoszone są do pozostałych kosztów lub przychodów operacyjnych.

g. Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Pozostałe należności i zobowiązania w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie.

Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu ustalonego przez Prezesa NBP dla danej waluty obcej. Dodatkowo lub ujemne różnice kursowe powstające w dniu

płatności wynikające z różnicy pomiędzy kursem waluty na ten dzień, a kursem waluty w dniu powstania należności lub zobowiązania, odnoszone są odpowiednio w przychody lub koszty operacji finansowych.

Nierozliczone na dzień bilansowy należności i zobowiązania w walucie obcej wycenia się według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez NBP na ten dzień. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Zobowiązania z tytułu obligacji wyemitowanych przez Grupę wyceniane są w zamortyzowanym koszcie.

h. Pożyczki papierów wartościowych

Akcje pochodzące z pożyczek papierów wartościowych są ujmowane w bilansie jako inne długoterminowe aktywa finansowe (po stronie aktywów) oraz jako zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek papierów wartościowych (po stronie zobowiązań) z racji tego, że akcje te podlegają zwrotowi w przyszłości.

Z uwagi na odmienny charakter i cel inwestycji w ww. akcje (w odniesieniu do inwestycji w akcje wycenianych metodą praw własności), akcje pochodzące z pożyczek papierów wartościowych wyceniane po cenie rynkowej, która stanowi najlepsze odzwierciedlenie wartości godziwej tych akcji. Dodatkowo wartość zobowiązań powiększana jest o wynagrodzenie, jakie spółka zobowiązana jest zapłacić do pożyczkodawcy z tytułu pożyczonych akcji.

i. Środki pieniężne

Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej. Wpływ walut na dewizowy rachunek bankowy wycenia się wg kursów kupna walut, stosowanych na ten dzień przez bank prowadzący rachunek dewizowy, zaś rozchód walut wycenia się wg kursu sprzedaży banku stosowanego na dzień ich rozchodu. Na dzień bilansowy środki pieniężne wyrażone w walucie obcej wycenia się według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez NBP na ten dzień.

Ustalone na koniec roku obrotowego różnice kursowe są odnoszone odpowiednio w przychody lub koszty finansowe, wpływając na wynik finansowy.

j. Rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rezerwy na zobowiązania

W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych.

Do kosztów rozliczanych w czasie zalicza się przede wszystkim:

- koszty ubezpieczeń majątkowych,
- koszty utrzymania domeny,
- koszty abonamentów radiowo-telewizyjnych,
- koszty reklamy nieruchomości do wynajmu.

Rezerwy tworzy się zgodnie z obowiązkiem prawnym lub zwyczajowo oczekiwanym obowiązkiem handlowym, to jest wtedy, gdy występuje na tyle duże prawdopodobieństwo, że zajdzie konieczność wywiązania się jednostki z ciężącego na niej obowiązku, a koszty lub straty wymagające poniesienia dla wywiązania się z tego obowiązku są na tyle znaczące, że ich nieuwzględnienie w wyniku finansowym tego okresu, w którym obowiązek powstał, spowodowałoby istotne zniekształcenie obrazu sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego jednostki.

Grupa tworzy rezerwy na koszty w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy wynikających ze świadczeń wykonanych na rzecz spółek z Grupy przez kontrahentów oraz z obowiązku wykonania związanych z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń, których kwotę można

oszacować, choć data powstania nie jest jeszcze znana. Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się przede wszystkim: wartość wykonanych niezafakturowanych usług oraz dostaw, wartości usług które zostaną wykonane w przyszłości a dotyczą bieżącego okresu obrotowego.

k. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Bieżący podatek dochodowy dotyczący pozycji rozpoznanych bezpośrednio w kapitale jest rozpoznawany bezpośrednio w kapitale, a nie w rachunku zysków i strat.

Podatek odroczonego jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów, a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczonego jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe.

Nie tworzy się rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, gdy różnica przejściowa:

a) dotyczy wartości firmy, której amortyzacja, odpisanie lub jakiegokolwiek inne zmniejszenie nie powoduje obniżenia podstawy opodatkowania, lub

b) wynika z początkowego ujęcia w księgach danego składnika aktywów lub pasywów wskutek transakcji, która:

– nie stanowi połączenia ani nabycia jednostki albo jej zorganizowanej części

oraz

– nie wpływa na podstawę opodatkowania lub wynik finansowy brutto.

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawana od przejściowych różnic podatkowych powstałych w wyniku inwestycji w podmioty zależne i stowarzyszone oraz wspólne przedsięwzięcia, chyba że Grupa jest zdolna kontrolować moment zrealizowania różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnica przejściowa się nie zrealizuje.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Podatek odroczonego jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Podatek odroczonego jest ujmowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, poza przypadkiem gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. W tym ostatnim wypadku podatek odroczonego jest również rozliczany bezpośrednio na kapitały własne.

Istotne wartościowo rezerwy na podatek odroczonego są generowane przez przejściowe różnice podatkowe powstające w wyniku przeszacowań wartości inwestycji w podmioty zależne i stowarzyszone oraz wspólne przedsięwzięcia według wartości godziwej. Rezerwy dotyczą zarówno inwestycji, których zmiany wartości godziwej rozliczane są przez wynik finansowy, jak i kapitał z aktualizacji wyceny.

Powyższe ma istotny wpływ na wielkość wykazanego zysku, kapitał z aktualizacji wyceny oraz rezerwy na podatek odroczonego.

I. Wynik finansowy

Na wynik finansowy składa się: wynik na sprzedaży, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej, wynik na operacjach nadzwyczajnych oraz obowiązkowe obciążenie wyniku. Grupa Kapitałowa MCI Management Sp. z o.o. stosuje wariant kalkulacyjny rachunku zysków i strat.

ł. Przychodem ze sprzedaży usług

Przychodem ze sprzedaży usług jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Momentem sprzedaży jest odebranie przez odbiorcę usługi. W przypadku Spółki do przychodów ze sprzedaży usług zalicza się przede wszystkim:

- przychody ze sprzedaży usług pochodzących z wynajmu nieruchomości;
- przychody z refakturowania kosztów mediów związanych z najmem.

m. Koszty sprzedanych wyrobów i usług

Zgodnie z zasadą współmierności koszty wytworzenia usługi, które można bezpośrednio przyporządkować przychodom osiągniętym przez jednostkę, wpływają na wynik finansowy jednostki za ten okres sprawozdawczy, w którym przychody te wystąpiły.

Koszty wytworzenia, które można jedynie w sposób pośredni przyporządkować przychodom lub innym korzyściom osiąganym przez jednostkę, wpływają na wynik finansowy jednostki w części, w której dotyczą danego okresu sprawozdawczego, zapewniając ich współmierność do przychodów lub innych korzyści ekonomicznych.

n. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to koszty związane pośrednio z działalnością operacyjną jednostki, a w szczególności koszty i przychody związane:

- a) z działalnością socjalną,
- b) ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji,
- c) z utrzymaniem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji, w tym także z aktualizacją wartości tych inwestycji, jak również z ich przekwalifikowaniem odpowiednio do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli do wyceny inwestycji przyjęto cenę rynkową bądź inaczej określoną wartość godziwą,
- d) z odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych, z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publicznoprawnym nieobciążających kosztów,
- e) z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
- f) z odpisami aktualizującymi wartość aktywów i ich korektami, z wyjątkiem odpisów obciążających koszty finansowe,
- g) z odszkodowaniami i karami,
- h) z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż dopłaty do cen sprzedaży, nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych,

i) ze zdarzeniami losowymi;

o. Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty finansowe obejmują odsetki ujmowane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, wynik na zbyciu inwestycji oraz aktualizację wartości certyfikatów inwestycyjnych. Odsetki, prowizje oraz różnice kursowe dotyczące środków trwałych w budowie wpływają na wartość nabycia tych składników majątku. Różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań i kredytów inwestycyjnych po oddaniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik operacji finansowych.

p. Przychody, koszty i aktywa są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów usług, z wyjątkiem:

- sytuacji, gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych - wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część kosztów,
- nabycia składnika aktywów lub jako koszt,
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług,
- Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub wymagająca zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w bilansie jako część należności lub zobowiązań.

q. Metoda konsolidacji/wyceny jednostek podporządkowanych

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji w skonsolidowanym bilansie.

Udziały w jednostkach stowarzyszonych wykazuje się metodą praw własności. Proporcjonalny udział jednostki dominującej w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych koryguje się o odpis wartości firmy lub ujemnej wartości firmy i ujmuje jako oddzielną pozycję w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

r. Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. (Dz. U. 2001 nr 149 poz 1674) w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej nocie nie dotyczą instrumentów finansowych wyłączonych z Rozporządzenia w tym w szczególności udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Podział instrumentów finansowych:

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,

- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji.

Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu zawarcia kontraktu.

3. Konsolidacja

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyłączono transakcje dokonywanych pomiędzy jednostkami powiązаныmi dotyczące:

- wzajemnych należności i zobowiązań,
- udziałów spółki zależnej posiadanych przez Jednostkę Dominującą z kapitałem jednostki zależnej,
- obroty z operacji dokonanych między jednostkami objętymi tym sprawozdaniem.

3.1. Korekty dostosowujące metody wyceny do zasad Grupy Kapitałowej

MCI Capital SA raportuje swoje wyniki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w wersji zatwierdzonej przez Unię Europejską. W celu dostosowania sposobu raportowania MCI Capital SA do zasad określonych przez ustawę o rachunkowości dokonywane są następujące korekty:

- wartość jednostek stowarzyszonych wykazywanych przez MCI Capital SA według ich wartości godziwej zgodnie z dostępnym dla tej jednostki zwolnieniem dotyczącym jednostek inwestycyjnych jest korygowana do wartości, która byłaby uzyskana, gdyby zawsze stosować metodę praw własności.