



GRUPA KAPITAŁOWA
BIURO INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat oraz z innych całkowitych dochodów za rok kończący się 31 grudnia

	Nota	2018	2017
Przychody ze sprzedaży	5	19 158	17 736
Wycena nieruchomości inwestycyjnych		2 287	(5 299)
Pozostałe przychody	6	1 885	68
Zużycie materiałów i energii		(2 558)	(2 267)
Usługi obce		(4 722)	(4 133)
Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze	7	(2 806)	(2 207)
Amortyzacja		(234)	(199)
Podatki i opłaty		(2 245)	(2 135)
Pozostałe koszty	8	(463)	(219)
Zysk na działalności operacyjnej		10 302	1 345
Przychody finansowe	9	114	5 864
Koszty finansowe	9	(6 437)	(3 174)
Przychody/(Koszty) finansowe netto		(6 323)	2 690
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		498	1 457
Zysk przed opodatkowaniem		4 477	5 492
Podatek dochodowy	10	(2 420)	(991)
Zysk netto		2 057	4 501
Zysk netto przypadający na:			
- właścicieli jednostki dominującej		1 308	4 480
- udziały niekontrolujące		749	21
Zysk netto za rok obrotowy		2 057	4 501
Inne całkowite dochody - pozycje, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków lub strat			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży - zmiana wartości godziwej		(13)	(458)
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów	10	45	44
Inne całkowite dochody netto za rok obrotowy		32	(414)
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		2 089	4 087
Całkowite dochody przypadające na			
- właścicieli jednostki dominującej		1 340	4 066
- udziały niekontrolujące		749	21
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		2 089	4 087
Podstawowy zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)	26	0,32	1,09
Rozwodniony zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej na jedną akcję (w złotych)	26	0,31	1,08

Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat oraz z innych całkowitych dochodów należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień

	Nota	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	11	339	535
Wartości niematerialne i wartość firmy	12	47	66
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		803	199
Nieruchomości inwestycyjne	13	112 356	192 722
Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności	15	5 955	5 457
Inne długoterminowe aktywa finansowe	16	463	476
Inne inwestycje długoterminowe	17	1 057	1 876
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	1 027	646
Aktywa trwałe razem		122 047	201 977
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	5 108	2 982
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	20	5 360	541
Inne inwestycje krótkoterminowe	21	1 191	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	5 033	7 597
Aktywa obrotowe razem		16 692	11 120
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	14	90 175	-
AKTYWA RAZEM		228 914	213 097
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	25	4 130	4 130
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		21 363	21 363
Kapitał rezerwowý		2 162	1 775
Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		(879)	(911)
Zyski zatrzymane		66 895	65 587
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		93 671	91 944
Kapitał udziałów niekontrolujących		3 068	2 319
Kapitał własny razem		96 739	94 263
Zobowiązania długoterminowe			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	12 677	10 198
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	27	57 911	93 459
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	28	858	1 121
Zobowiązania długoterminowe razem		71 446	104 778

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

	Nota	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	29	4 947	8 394
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych	27	55 678	5 555
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		104	107
Zobowiązania krótkoterminowe razem		60 729	14 056
Zobowiązania razem		132 175	118 834
PASYWA RAZEM		228 914	213 097

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał rezerwowy	Zmiana wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitał udziałów niekontrolujących	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 r.	4 130	21 363	1 775	(911)	65 587	91 944	2 319	94 263
Całkowite dochody za rok sprawozdawczy								
Zysk netto	-	-	-	-	1 308	1 308	749	2 057
Inne całkowite dochody	-	-	-	32	-	32	-	32
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	32	1 308	1 340	749	2 089
Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych	-	-	369	-	-	369	-	369
Podwyższenie kapitału	-	-	18	-	-	18	-	18
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2018 r.	4 130	21 363	2 162	(879)	66 895	93 671	3 068	96 739
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 r.	4 130	21 363	1 724	(497)	61 107	87 827	2 298	90 125
Całkowite dochody za rok sprawozdawczy								
Zysk netto	-	-	-	-	4 480	4 480	21	4 501
Inne całkowite dochody	-	-	-	(414)	-	(414)	-	(414)
Całkowite dochody netto ogółem	-	-	-	(414)	4 480	4 066	21	4 087
Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych	-	-	51	-	-	51	-	51
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2017 r.	4 130	21 363	1 775	(911)	65 587	91 944	2 319	94 263

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok kończący się 31 grudnia

	Nota	2018	2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		4 477	5 492
Korekty			
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych		234	199
(Zyski)/straty z tytułu różnic kursowych		3 007	(5 419)
Koszty finansowe		3 316	2 959
(Zyski)/straty z działalności inwestycyjnej		-	(22)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(2 287)	5 299
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	24.1	(2 730)	(458)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		881	1 460
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		(263)	(43)
Wycena transakcji IRS i forward		(3)	(233)
Wycena udziałów metodą praw własności		(498)	(1 457)
Pozostałe korekty		(191)	86
Podatek dochodowy zapłacony		(181)	5
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		5 762	7 868
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy inwestycyjne		250	1 138
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		-	22
Odsetki otrzymane		5	13
Otrzymane spłaty pożyczek		245	970
Inne wpływy inwestycyjne		-	133
Wydatki inwestycyjne		(12 911)	(12 834)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(14)	(12)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(11 837)	(7 322)
Nabycie udziałów		-	(4 000)
Udzielone pożyczki		(1 060)	(1 500)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(12 661)	(11 696)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy finansowe		19 597	1 089
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	24.2	19 525	1 067
Inne wpływy finansowe		72	22

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych należy analizować łącznie z notami objaśniającymi stanowiącymi integralną część sprawozdania finansowego

	Nota	2018	2017
Wydatki finansowe		(11 296)	(7 885)
Spłata kredytów i pożyczek	24.3	(7 995)	(4 873)
Odsetki zapłacone		(3 079)	(2 853)
Płatności leasingowe		(144)	(159)
Inne koszty finansowe		(78)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		8 301	(6 796)
Przepływy pieniężne razem		1 402	(10 624)
Zmiana środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			
Zmiana stanu środków pieniężnych według sprawozdania z sytuacji finansowej		(2 564)	(10 624)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		7 597	18 221
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia		5 033	7 597
Środki pieniężne na rachunku zastrzeżonym do dyspozycji w okresie powyżej 3 miesięcy prezentowane jako Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		3 966	-

Grupa wykazuje przepływy pieniężne netto za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. w wartości 1.402 tys. zł. Wartość ta różni się od bilansowej zmiany wartości środków pieniężnych, która wynosi (2.564) tys. zł, o kwotę 3.966 tys. zł.

Kwota 3.966 tys. zł jest kwotą środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku zastrzeżonym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., którą to wartość ze względu na planowane wykorzystanie w okresie powyżej trzech miesięcy od dnia bilansowego, Grupa wykazuje w aktywach obrotowych jako *Inne krótkoterminowe aktywa finansowe*, a nie jako Środki pieniężne.

1. Informacje ogólne

1.1. Opis organizacji Grupy

Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. (zwana dalej „Spółką” lub „Jednostką Dominującą”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce pod nr KRS 0000121747 w dniu 10 września 2002 r., postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy KRS. Siedziba Spółki mieści się w Krakowie przy ul. Albatrosów 2. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 23 listopada 2016 r.

Jednostka Dominująca została założona zgodnie ze statutem Spółki na czas nieokreślony.

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej jest:

- działalność firm centralnych (headoffices) i holdingów (z wyłączeniem holdingów finansowych), organizacja i koordynowanie głównych procesów biznesowych oraz zarządzanie przedsiębiorstwem, w tym: planowanie i realizacja inwestycji oraz rozwoju Grupy, planowanie finansowe, podatkowe i controlling, obsługa księgową, prawną i administracyjną, marketing, public relations i komunikacja korporacyjna, zarządzanie strategiczne, zarządzanie ryzykiem i zarządzanie kadrami, pośrednictwo w najmie, koordynacja działań pośredników zewnętrznych;
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek podporządkowanych (zwanymi łącznie „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”).

Jednostką Dominującą najwyższego szczebla jest Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. Na dzień 31 grudnia 2018 r. w skład Grupy Kapitałowej wchodzi 11 jednostek zależnych oraz jednostka współzależna.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Jednostka Dominująca posiada bezpośredni lub pośredni udział w 11 jednostkach zależnych. Jedną z nich - Biuro Inwestycji Kapitałowych 2 Sp. z o.o. zarządza nieruchomościami posiadanyimi przez Grupę. Dziesięć pozostałych jednostek zależnych, tj.:

- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych-5 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych-6 Sp. z o.o.,
- Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o.
- Marathon 2 Sp. z o.o.,
- Savia Karpaty Sp. z o.o.,

oraz jednostka współzależna:

- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.,

prowadzi lub jest przeznaczonych do prowadzenia działalności operacyjnej polegającej na realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i z wynajmem powierzchni zabudowanych nieruchomości.

Poza Jednostką Dominującą w skład Grupy Kapitałowej wchodziły następujące podmioty:

- na dzień 31 grudnia 2018 r.

Nazwa Spółki	Zakres podstawowej działalności jednostki	Udział w kapitale / liczbie głosów	Udział w zysku	Data objęcia kontroli/ nabycia, Metoda konsolidacji
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2015 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	2003 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2012 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2008 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	2010 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 7 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2018 r. metoda pełna
Marathon 2 Sp. z o.o.*	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%*	2012 r. metoda pełna
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	47%	47%*	2013 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	80%	80%	2017 r. metoda praw własności

- na dzień 31 grudnia 2017 r.

Nazwa Spółki	Zakres podstawowej działalności jednostki	Udział w kapitale / liczbie głosów	Udział w zysku	Data objęcia kontroli/nabycia, Metoda konsolidacji
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2014 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2015 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 2 Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	100%	100%	2003 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Property 1 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2012 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 5 Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100%	100%	2008 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych – 6 Sp. z o.o.	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	100%	100%	2010 r. metoda pełna
Marathon 2 Sp. z o.o.*	Obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek	47%	47%*	2012 r. metoda pełna
Savia Karpaty Sp. z o.o.*	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	47%	47%*	2013 r. metoda pełna
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	80%	80%	2017 r. metoda praw własności

* Jednostka Dominująca posiadała kontrolę nad w/w jednostkami poprzez odpowiednie zapisy wynikające z umów/statutów spółek regulujące kwestie zarządzania i czerpania korzyści.

W dniu 19 października 2018 r. została powołana spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. zł- 100 udziałów w wartości nominalnej 50 zł każdy, które zostały objęte przez Jednostkę Dominującą i pokryte w całości wkładem pieniężnym.

1.2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

- Mirosław Koszany – Prezes Zarządu,
- Roman Wąsikiewicz – Członek Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

- Jacek Kłeczek – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Szewczyk – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Łukasz Wąsikiewicz – Sekretarz Rady Nadzorczej,

- Bogumił Tokarz – Członek Rady Nadzorczej,
- Łukasz Koterwa – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Hopko – Członek Rady Nadzorczej.

1.3. Struktura własności znaczących pakietów akcji Jednostki Dominującej

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A (kapitał zakładowy z uwzględnieniem niezarejestrowanego podwyższenia kapitału 18.146 akcji serii J):

Akcjonariusz	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w głosach na WZ
Bogumił Tokarz	450 000	10,85%	850 500	12,47%
Roman Wąsikiewicz	385 406	9,29%	719 156	10,55%
Jacek Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Beata Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Jolanta Cepielik-Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Pozostali	1 437 740	34,66%	1 704 740	24,98%
	4 148 146	100%	6 818 146	100%

1.4. Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę.

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Zarządu na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Osoby zarządzające	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Mirostaw Koszany	4 558	0,11%	4 558	0,07%
Roman Wąsikiewicz	385 406	9,29%	719 156	10,55%

W dniu 15 stycznia 2018 r. Pan Mirostaw Koszany nabył 490 akcji serii I. W dniu 11 grudnia 2018 roku Panu Mirostawowi Koszany zostało przydzielonych 3.886 akcji serii J (w ramach wymiany warrantów serii A1 na akcje).

Dnia 23 stycznia 2018 r. Pan Roman Wąsikiewicz nabył 185 akcji serii I, dnia 24 stycznia 2018 r. 610 akcji serii I oraz dnia 29 maja 2018 roku 520 akcji serii I. W dniu 11 grudnia 2018 roku Panu Romanowi Wąsikiewiczowi zostało przydzielonych 3.886 akcji serii J (w ramach wymiany warrantów serii A1 na akcje).

Stan posiadania bezpośrednio akcji Spółki przez Członków Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Osoby nadzorujące	Liczba akcji w szt.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w głosach na WZA
Jacek Kłeczek	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Krzysztof Szewczyk	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Łukasz Wąsikiewicz	375 000	9,04%	708 750	10,40%
Bogumił Tokarz	450 000	10,85%	850 500	12,47%

2. Podstawy sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

2.1. Oświadczenie zgodności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej „MSSF UE” i innymi obowiązującymi przepisami. MSSF UE zawierają wszystkie Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi Interpretacje Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) poza Standardami i Interpretacjami, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską oraz Standardami i Interpretacjami, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie weszły jeszcze w życie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 4 kwietnia 2018 roku oraz przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej w dniu 22 maja 2018 roku.

Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

2.2. Zmiany w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w roku 2018:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe”,
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz Zmiany do MSSF 15,
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”,
- Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2014-2016- MSSF1, MSR 28,
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”,
- KIMSF 22 „Transakcje w Obcej Walucie oraz Zaliczki”.

Powyższe nowe standardy i interpretacje, które weszły w życie w 2018 r. nie miały istotnego wpływu na zasady rachunkowości stosowane przez Grupę Kapitałową.

- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” (zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później). Celem tej Zmiany jest doprecyzowanie, że przeniesienie nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić wtedy, i tylko wtedy, gdy nastąpiła zamiana sposobu użytkowania nieruchomości.
- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku). MSSF9 nie miał znaczącego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Standard ten zastępuje MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” i pomimo, iż metody wyceny instrumentów finansowych są podobne do tych określonych w MSR 39, MSSF 9 zmienia kryteria ich klasyfikacji do poszczególnych kategorii. Według MSSF 9 instrumenty finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu, do wartości godziwej przez inne całkowite dochody oraz do wartości godziwej przez zysku lub stratę. Dany instrument finansowy jest klasyfikowany na moment jego początkowego ujęcia w zależności od charakteru modelu biznesowego oraz analizy przepływów pieniężnych uzyskiwanych z danego kontraktu. Zyski oraz straty z wyceny instrumentów finansowych wycenianych do wartości godziwej ujmowane są w wyniku bieżącego okresu, za wyjątkiem wyceny instrumentów finansowych utrzymywanych w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych z kontraktów

oraz sprzedaży (zyski oraz straty z wyceny tych instrumentów ujmowane są w innych całkowitych dochodach). Dodatkowo jeśli instrument kapitałowy nie jest przeznaczony do obrotu istnieje możliwość jego wyceny do wartości godziwej w początkowym momencie ujęcia przez inne całkowite dochody, przy czym zyski oraz straty ujęte w ten sposób w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszym okresie zostać przekwalifikowane do wyniku bieżącego.

MSSF 9 wprowadza koncepcję utraty wartości na podstawie straty oczekiwanej zamiast dotychczasowej straty poniesionej oraz zmienia wytyczne dla rachunkowości zabezpieczeń.

Klasyfikacja, wycena i ujęcie zarówno aktywów finansowych, jak i zobowiązań finansowych Grupy nie zmieniło się znacząco w stosunku do dotychczasowej klasyfikacji.

Z uwagi na charakterystykę portfela aktywów, Grupa ocenia, że zmiana podejścia do oceny utraty wartości nie wpływa na wycenę instrumentów. Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zatem zapisy MSSF 9 w tym zakresie nie mają wpływu na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Grupa zastosowała MSSF 9 od dnia wejścia w życie standardu, bez przekształcania danych porównawczych. Zmiana klasyfikacji instrumentów finansowych Grupy na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9 (nie nastąpiła zmiana wartości wyceny ze względu na wejście w życie MSSF 9):

Klasyfikacja	MSR 39	MSSF 9
Aktywa finansowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki i należności własne	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności własne	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Inne inwestycje długo i krótkoterminowe	Pożyczki i należności własne	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Certyfikaty inwestycyjne (inne długoterminowe aktywa finansowe)	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody
Środki pieniężne	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania finansowe		
Pochodne instrumenty finansowe wyznaczone w ramach powiązań zabezpieczających	Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	Zobowiązania wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	Zobowiązania wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	Zobowiązania wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe zobowiązania z tytułu otrzymanych kaucji od najemców, zobowiązania inwestycyjne	Zobowiązania wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz Zmiany do MSSF 15 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku). Standard wprowadza jednolite wymogi dla jednostek z różnych branż w zakresie ujmowania przychodów z umów z klientami w oparciu o tzw. model 5 kroków. Standard ten wymaga, aby jednostki oceniły umowy z klientami i wyodrębniły w nich elementy stanowiące odrębne zobowiązania do wykonania świadczenia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 15. W przypadku umów zawierających więcej niż jedno takie zobowiązanie, w kolejnych krokach modelu do każdego z nich zostanie przypisane oczekiwane wynagrodzenie, a przychód zostanie ujęty w momencie (lub w trakcie) jego spełnienia. Standard zawiera nowe wytyczne, na podstawie których określa się, czy zobowiązania w umowie rozłożone są w czasie czy spełniane w określonym momencie. Moment ujęcia przychodu oparty jest o przekazanie klientowi kontroli nad dobrami i usługami dostarczonymi przez jednostkę. Grupa oceniła potencjalny wpływ zastosowania MSSF 15 na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe i Standard nie miał znaczącego wpływu.

Po przeprowadzonej analizie charakteru przychodów generowanych przez Grupę, oceniono, że ze względu na charakter działalności operacyjnej- generowanie przychodów ze sprzedaży na podstawie umów najmu powierzchni magazynowych i handlowych (tj. leasing operacyjny MSR 17, do czasu wprowadzenia MSSF 16), ani kwota rozpoznanego przychodu, ani moment jego rozpoznania nie zmieniają się w wyniku zastosowania MSSF 15.

Grupa przeanalizowała charakter pozostałych przychodów z tytułu świadczenia usług zastępstwa inwestycyjnego, zarządzania, refaktur kosztów ubezpieczenia, refaktur serwisu oprogramowania- Grupa ujmuje te przychody w momencie spełnienia się zobowiązania do wykonania danego świadczenia albo w okresie świadczenia danej usługi, zatem stosowane dotychczas przez Grupę zasady są zgodne z wytycznymi MSSF 15. Wartość pozostałych przychodów ze sprzedaży oraz pozostałych przychodów nie generowanych na podstawie zapisów umów najmu w roku 2018 wynosiła 1.883 tys. zł.

Następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, przy czym nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku). MSSF 16 zastępuje MSR 17 „Leasing” i zgodnie z jego zapisami umowa ma charakter leasingu jeśli w zamian za wynagrodzenie przekazywane jest prawo do kontroli użytkowania danego składnika aktywów. Prawo do użytkowania podlega amortyzacji. U leasingobiorców MSSF 16 odchodzi od klasyfikacji leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego, zasadniczo odpowiadający modelowi księgowemu stosowanemu dla leasingów finansowych. Ujęcie umów po stronie leasingodawcy pozostanie zasadniczo niezmienione. Standard ten wprowadza nowe wytyczne służące ocenie, czy umowa jest lub zawiera leasing, oparte o prawo kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów.

Grupa dokonała analizy wpływu MSSF 16 na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe i nie oczekuje, aby był on znaczący. Grupa jako leasingobiorca występuje w przypadku leasingu samochodów służbowych oraz posiadając prawo wieczystego użytkowania gruntów- Grupa na dzień dzisiejszy już klasyfikuje te umowy leasingu jako leasing finansowy.

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe, gdyż Grupa nie ma aktywów finansowych z opcją przedpłaty.

Ponadto, następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowa interpretacja zostały wydane przez RMSR, ale jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania przez UE:

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”. Nie oczekuje się, aby omawiany przejściowy standard miał znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ponieważ obejmuje on jedynie jednostki stosujące MSSF po raz pierwszy.

- MSSF 17 "Umowy Ubezpieczeniowe". Grupa nie oczekuje, aby standard miał znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe ponieważ nie działa w branży ubezpieczeniowej.
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe” oraz do MSR 28 „Jednostki Stowarzyszone”- sprzedaż lub przekazanie aktywów pomiędzy inwestorem a spółką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem. Grupa nie oczekuje, aby zmiany miały istotny wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe ponieważ Grupa nie przewiduje przeprowadzania transakcji objętych zmienionymi wytycznymi.
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze (zmiany, ograniczenia lub rozliczenia planu)”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 2015-2017 – ulepszenia do standardów MSSF 3, MSSF 11, MSR 12, MSR 23. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- KIMSF 23 „Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego”. Grupa nie oczekuje, aby KIMSF 23 miał znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiana do MSSF 3 „Połączenia jednostek”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8 „Definicja istotności”. Grupa nie oczekuje, aby Zmiany miały znaczący wpływ na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

2.3. Podstawy wyceny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem aktywów i pasywów wycenianych według wartości godziwej: nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, aktywów trwałych dostępnych do sprzedaży oraz instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Grupa stosuje techniki wyceny wartości godziwej opierające się na maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych. Grupa wybiera dane wejściowe, które są zgodne z cechami składnika aktywów lub zobowiązania, które uczestnicy rynku chcieliby uwzględnić w transakcji dotyczącej składnika aktywów lub zobowiązania. Grupa stosuje hierarchię klasyfikacji danych wejściowych na trzech poziomach:

- Poziom 1 - ceny notowane (nieskorygowane) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny;
- Poziom 2 - dane wejściowe inne niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które są obserwowalne w przypadku danego składnika aktywów lub zobowiązania, albo pośrednio, albo bezpośrednio;
- Poziom 3 - nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

2.4. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacyjna

Dane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich tj. w walucie funkcjonalnej Jednostki Dominującej po zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

2.5. Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach uznawanych za racjonalne w danych okolicznościach i stanowią podstawę do określenia wartości bilansowych aktywów i zobowiązań, które nie wynikają bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczne wartości mogą różnić się od wartości szacowanych.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych. W istotnych kwestiach Zarząd dokonując szacunków opiera się na opiniach i wycenach sporządzonych przez niezależnych ekspertów.

Istotne obszary niepewności odnośnie dokonywanych szacunków oraz osądy dokonywane przez Zarząd przy zastosowaniu MSSF UE, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w nocie 13 do sprawozdania finansowego (nieruchomości inwestycyjne).

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej.

3.1. Zasady konsolidacji

3.1.1. Jednostki zależne

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola ma miejsce w przypadku, gdy Jednostka Dominująca z tytułu swojego zaangażowania podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad jednostką zależną. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

3.1.2. Jednostki współzależne

Jednostki współzależne to wszystkie jednostki, w których na podstawie ustaleń umownych Grupa sprawuje kontrolę wspólnie z innymi podmiotami. Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych rozlicza się metodą praw własności.

3.1.3. Udziały niekontrolujące

Wycena udziałów niekontrolujących dokonywana jest w oparciu o proporcjonalny udział w wartości nabytych aktywów netto na dzień nabycia. Zmiany udziału Grupy w jednostkach zależnych, które nie wynikają z utraty kontroli, są ujmowane w kapitale.

3.1.4. Utrata kontroli

W momencie utraty kontroli, Grupa zaprzestaje ujmować aktywa i zobowiązania jednostki zależnej, udziały niekontrolujące i pozostałe składniki kapitałów związane z jednostką zależną. Jakakolwiek nadwyżka lub niedobór powstałe w wyniku utraty kontroli ujmowane są w rachunku zysków i strat bieżącego okresu. Jeżeli Grupa zatrzymuje jakiegokolwiek udziały w jednostce zależnej, są one wyceniane w wartości godziwej na dzień utraty kontroli.

3.1.5. Korekty konsolidacyjne

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, a także przychody oraz koszty wynikające z transakcji zawieranych w obrębie Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

3.2. Transakcje w walucie obcej

3.2.1. Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych, w dniu dokonania transakcji ujmowane są przy zastosowaniu kursu wymiany dla danej waluty z dnia zawarcia transakcji. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów w walucie obcej są przeliczane na koniec okresu sprawozdawczego według kursu wymiany dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w rachunku zysków i strat. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kursu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji. Niepieniężne aktywa i zobowiązania wyrażone w walucie obcej wyceniane według wartości godziwej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień szacowania wartości godziwej.

Dla potrzeb wyceny na koniec okresu sprawozdawczego przyjęto następujące kursy:

	31.12.2018	31.12.2017
EUR	4,300	4,1709

3.3. Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe wyceniane są według:

- amortyzowanego kosztu,
- do wartości godziwej przez inne całkowite dochody,

- do wartości godziwej przez wynik finansowy.

Dane aktywo finansowe jest klasyfikowane na moment jego początkowego ujęcia w zależności od charakteru modelu biznesowego oraz analizy przepływów pieniężnych uzyskiwanych z danego kontraktu.

Grupa dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne, wtedy i tylko wtedy, gdy zmianie ulega model zarządzania tymi aktywami.

Zyski oraz straty z wyceny instrumentów finansowych wycenianych do wartości godziwej ujmowane są w wyniku bieżącego okresu, za wyjątkiem wyceny instrumentów finansowych utrzymywanych w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych z kontraktów oraz sprzedaży (zyski oraz straty z wyceny tych instrumentów ujmowane są w innych całkowitych dochodach). Dodatkowo jeśli instrument kapitałowy nie jest przeznaczony do obrotu istnieje możliwość jego wyceny do wartości godziwej w początkowym momencie ujęcia przez inne całkowite dochody, przy czym zyski oraz straty ujęte w ten sposób w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszym okresie zostać przekwalifikowane do wyniku bieżącego.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług, w momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

Zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, w sytuacji gdy:

- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły, lub
- prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych zostały przeniesione, a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Kompensata

W sytuacji, gdy Grupa:

- posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty ujętych kwot oraz
- zamierza rozliczyć się w kwocie netto albo jednocześnie zrealizować składnik aktywów i wykonać zobowiązanie,

składnik aktywów finansowych i zobowiązanie finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto.

Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług, Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanych stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanych stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, wycenia odpis na oczekiwane

straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

3.3.1. Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Składnik instrumentów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik instrumentów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Do ramach aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem Grupa wykazuje:

- należności handlowe, pozostałe należności, inne krótkoterminowe aktywa finansowe
- pożyczki spełniające test klasyfikacyjny SPPI, które zgodnie z modelem biznesowym wykazywane są jako utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych,
- inne inwestycje krótko i długoterminowe
- środki pieniężne i ekwiwalenty.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w rachunku zysków i strat/ sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji *Przychody z tytułu odsetek*.

3.3.2. Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Składnik instrumentów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, różnice kursowe oraz zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym i obliczane w taki sam sposób, jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są w przez inne całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych łączny zysk lub strata uprzednio rozpoznana w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego.

Przychody z tytułu odsetek oblicza się przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i wykazuje się w rachunku zysków i strat/ sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”

Do kategorii instrumentów dłużnych wycenianych do wartości godziwej przez inne całkowite dochody Grupa klasyfikuje:

- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- certyfikaty inwestycyjne

3.3.3. Instrumenty kapitałowe – aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

W momencie początkowego ujęcia Grupa może dokonać nieodwołalnego wyboru dotyczącego ujmowania w innych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy, który nie jest przeznaczony do obrotu, ani nie jest warunkową zapłatą ujętą przez jednostkę przejmującą w ramach połączenia jednostek, do którego ma zastosowanie MSSF 3. Wybór taki dokonywany jest oddzielnie dla każdego instrumentu kapitałowego. Skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego. Dywidendy ujmowane są w rachunku zysków i strat/ sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy, chyba że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

3.3.4. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Składnik aktywów finansowych, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym.

Dywidendy ujmowane są w rachunku zysków i strat/ sprawozdaniu z całkowitych dochodów wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy.

3.3.5. Zobowiązania finansowe

Grupa klasyfikuje wszystkie zobowiązania finansowe jako wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie, z wyjątkiem zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym instrumenty pochodne będące zobowiązaniami, wycenia po początkowym ujęciu w wartości godziwej.

W ramach zobowiązań finansowych Grupa rozpoznaje:

- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek,
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług,
- pozostałe zobowiązania.

3.3.6. Kapitał własny

Kapitał własny ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na jego rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami umowy/statutu Spółki.

Akcje zwykłe

Akcje zwykłe ujmuje się w kapitale własnym. Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych pomniejszają wartość kapitału.

Akcje uprzywilejowane

Akcje uprzywilejowane są ujmowane w kapitale własnym, jeśli nie podlegają umorzeniu lub podlegają umorzeniu wyłącznie na wniosek Spółki, a wypłata dywidendy z tych akcji jest nieobowiązkowa. Wypłaty dywidend wpływają bezpośrednio na wartość kapitału.

Nadwyżka z emisji akcji powyżej wartości nominalnej

Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej jest ujmowany w kapitale własnym jako oddzielna pozycja. Koszty emisji akcji bezpośrednio związane z tą emisją pomniejszają wartość pozycji Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Zakup akcji własnych

W przypadku zakupu akcji własnych, kwota zapłaty z tego tytułu wraz z kosztami bezpośrednimi przeprowadzenia transakcji, wykazywana jest jako pomniejszenie kapitału własnego. Zakupione akcje własne wykazywane są jako odrębna pozycja kapitału własnego ze znakiem ujemnym.

Płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych

Grupa ujmuje płatności w formie akcji rozliczane w instrumentach kapitałowych zgodnie z MSSF 2. Wartość transakcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych wyceniania jest w wartości godziwej.

Koszt uprawnień Grupa rozpoznaje w sposób liniowy począwszy od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia.

Na każdy kolejny dzień sprawozdawczy, aż do dnia nabycia uprawnień, jednostka dokonuje szacunku kosztu ujmowanego rachunku zysków i strat. Wielkość ta jest ustalana:

- z wykorzystaniem wartości godziwej instrumentów kapitałowych z dnia przyznania,
- bieżącego, najlepszego szacunku liczby przyznanych instrumentów, do których zostaną ostatecznie nabyte uprawnienia,
- części okresu nabycia uprawnień, który minął.

Koszt ujmowany w sprawozdaniu z zysków lub strat w danym okresie stanowi skumulowana kwota wyliczona zgodnie z powyższym, pomniejszona o kwoty, które zostały już ujęte w kosztach w poprzednich okresach.

Koszt ten ujmowany jest jako koszt wynagrodzeń w korespondencji ze wzrostem Kapitału rezerwowego.

3.4. Rzeczowe aktywa trwałe

3.4.1. Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

Rzeczowe aktywa trwałe to składniki aktywów:

- które są utrzymywane przez Grupę w celu wykorzystania ich w działalności operacyjnej lub w celach administracyjnych,
- którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez okres dłuższy niż jeden rok,
- w stosunku do których istnieje prawdopodobieństwo, iż jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne związane ze składnikiem majątkowym,
- których wartości można określić w sposób wiarygodny.

Na dzień początkowego ujęcia rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdolnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów. Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia

bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również w przypadkach, gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego.

Koszty bieżącego utrzymania środka trwałego, konserwacje, naprawy, remonty i okresowe przeglądy zaliczane są na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione.

Koszty finansowania zewnętrznego obejmujące odsetki i prowizje od zaciągniętych zobowiązań oraz różnice kursowe powstające w związku z pożyczkami i kredytami w walucie obcej, w stopniu, w jakim są uznawane za korektę kosztów odsetek, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Na dzień kończący okres sprawozdawczy rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe będące w toku budowy lub montażu są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości i nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy.

Zysk lub stratę ze zbycia składnika rzeczowych aktywów określa się na podstawie porównania przychodów ze zbycia z wartością bilansową zbytych aktywów i ujmuje się je w kwocie netto w zysku lub stracie bieżącego okresu w pozycji pozostałe przychody lub pozostałe koszty.

3.4.2. Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w wyniku finansowym jako koszty w momencie poniesienia.

3.4.3. Amortyzacja

Wysokość odpisów amortyzacyjnych ustala się w oparciu o cenę nabycia danego składnika rzeczowych aktywów trwałych. Grupa ocenia również okres użytkowania istotnych elementów poszczególnych składników aktywów i jeśli okres użytkowania elementu jest inny niż okres użytkowania pozostałej części składnika aktywów, element ten amortyzowany jest osobno.

Koszt amortyzacji ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu z zastosowaniem metody liniowej w odniesieniu do oszacowanego przez Grupę okresu użytkowania każdego elementu składnika rzeczowych aktywów trwałych.

Grupa przyjęła poniższe przykładowe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Wyposażenie 5 lat;
- Urządzenia techniczne i maszyny - 3 lata,
- Środki transportu – 5 lat.

Poprawność przyjętych okresów użytkowania oraz metod amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych jest przez Grupę okresowo weryfikowana.

3.5. Wartości niematerialne

3.5.1. Własne składniki wartości niematerialnych

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę wykazywane są w oparciu o cenę ich nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

3.5.2. Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się od kosztu danego składnika wartości niematerialnych.

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- Oprogramowanie komputerowe – 2 lub 5 lat.

Poprawność przyjętych okresów użytkowania oraz metod amortyzacji wartości niematerialnych jest przez Grupę okresowo weryfikowana.

3.6. Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

3.6.1. Umowy i aktywa leasingowe

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego.

Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Używane na podstawie leasingu finansowego składniki rzeczowych aktywów trwałych podlegają amortyzacji według zasad stosowanych dla własnych środków trwałych. Jeżeli brak jest wiarygodnej pewności, że po zakończeniu umowy leasingu Grupa otrzyma prawo własności, aktywa te są amortyzowane w krótszym z dwóch okresów -okresu leasingu i przewidywanego okresu użyteczności.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny.

3.6.2. Płatności leasingowe

Płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w rachunku zysków i strat liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w rachunku zysków i strat łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

3.7. Wartość firmy oraz zysk z okazjnego nabycia

Jednostka przejmująca ujmuje wartość firmy na dzień przejęcia i wycenia ją w kwocie nadwyżki przekazanej zapłaty, która wyceniana jest według wartości godziwej na dzień przejęcia nad kwotą netto wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań ustalonych na dzień przejęcia.

Niekiedy jednostka dokonuje również okazjnego nabycia, kiedy kwota netto wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań ustalonych na dzień przejęcia jest wyższa od przekazanej zapłaty, która wyceniana jest według wartości godziwej na dzień przejęcia. Jednostka przejmująca ujmuje powstały zysk w rachunku zysków i strat na dzień przejęcia.

Jeżeli wartość firmy jest istotna Grupa przeprowadza coroczny test na utratę wartości firmy.

3.8. Nieruchomości inwestycyjne

Inwestycje w nieruchomości obejmują nieruchomości tj. grunty własne, prawo wieczystego użytkowania gruntów, budynki, budowle oraz wyposażenie tych budynków, które nie są wykorzystywane przez Grupę na własne potrzeby. Za nieruchomości inwestycyjne uznaje się nieruchomości, które Grupa traktuje, jako np. źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na oczekiwany przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści łącznie.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są na moment początkowego ujęcia w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. W wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji takie jak opłaty za obsługę prawną, podatek od zakupu nieruchomości i pozostałe koszty transakcji. Kosztem wytworzenia nieruchomości zbudowanej przez Grupę jest koszt ustalony na dzień zakończenia budowy i przystosowania do użytkowania, zgodnie z zasadami określonymi dla rzeczowych aktywów trwałych.

Na koniec kolejnych okresów sprawozdawczych kończących rok obrotowy nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej. Wartości godziwe są określane na podstawie niezależnych wycen rzeczoznawców. Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej wpływa na zysk lub stratę netto w okresie, w którym zmiana nastąpiła.

W przypadku braku możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej, Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, zgodnie z zasadami wyceny dla rzeczowych aktywów trwałych.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się z ksiąg w momencie jej zbycia lub w przypadku trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Jeżeli zmienia się sposób wykorzystania nieruchomości i z nieruchomości inwestycyjnej staje się nieruchomością wykorzystywaną przez właściciela na własne potrzeby, jest przenoszona do rzeczowych aktywów trwałych, a jej wartość godziwa na dzień przeniesienia staje się kosztem założonym dla celów przyszłego ujmowania.

W przypadku zaprzestania wykorzystania nieruchomości na własne potrzeby i przeznaczenia jej na cele inwestycyjne, nieruchomość zostaje wyceniona w wartości godziwej i przeklasyfikowana do nieruchomości inwestycyjnych. Wszelkie zyski powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu do wysokości, w której odwracają one wcześniejsze straty z tytułu utraty wartości danej nieruchomości. Pozostała część zysku jest ujmowana w innych całkowitych dochodach i wykazywana w kapitale z aktualizacji wyceny. Wszelkie straty ujmowane są w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Prawo wieczystego użytkowania

Grupa rozpoznaje prawo wieczystego użytkowania gruntów zaklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych, jako leasing finansowy. Wartość zobowiązania finansowego z tytułu wieczystego użytkowania jest ustalana metodą efektywnej stopy procentowej.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Nieruchomości inwestycyjne w budowie ujmowane są w pozycji nieruchomości inwestycyjnych. Nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, dla których nie jest możliwe określenie wartości godziwej, Grupa wycenia stosując metodę kosztową.

3.9. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwałe (lub aktywa i zobowiązania stanowiące grupę przeznaczoną do zbycia), co do których zakładane jest, że wypracują one korzyści dla jednostki w wyniku sprzedaży, a nie w wyniku długotrwałego użytkowania, są klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży. Bezpośrednio przed przeklasyfikowaniem do grupy przeznaczonych do sprzedaży, aktywa te (lub składniki grupy przeznaczonej do zbycia) są wyceniane zgodnie z zasadami rachunkowości właściwymi dla tego aktywa. Następnie na dzień początkowej klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży, aktywa trwałe lub grupa przeznaczona do zbycia są ujmowane według niższej z dwóch wartości: wartości księgowej netto lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

Ewentualny odpis z tytułu utraty wartości składników grupy przeznaczonej do zbycia jest w pierwszej kolejności ujmowany, jako zmniejszenie wartości firmy, a następnie jako zmniejszenie wartości księgowej netto pozostałych składników na zasadzie proporcjonalnej z zastrzeżeniem, że utrata wartości nie wpływa na wartość zapasów, aktywów finansowych, aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, aktywów z tytułu świadczeń pracowniczych i nieruchomości inwestycyjnych, które są nadal wyceniane stosownie do przyjętych zasad rachunkowości. Utrata wartości ujęta przy początkowej klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży jest ujmowana w wyniku finansowym. Dotyczy to również zysków i strat wynikających z późniejszej zmiany wartości. Zyski z tytułu wyceny do wartości godziwej są ujmowane tylko do wysokości uprzednio ujętych strat z tytułu utraty wartości.

3.10. Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

3.10.1. Aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Odpis z tytułu utraty wartości w odniesieniu do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży jest wyliczany przez odniesienie do ich bieżącej wartości godziwej.

Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w rachunku zysków i strat. Jeżeli zmniejszenie wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży było ujmowane bezpośrednio w kapitale z aktualizacji wyceny,

skumulowane straty, które były uprzednio ujęte w kapitale z aktualizacji wyceny, ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

3.10.2. Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż nieruchomości inwestycyjne i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwanej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy, wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdolne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy.

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

3.11. Rezerwy

Rezerwa ujmowana jest, gdy Grupa ma prawny lub zwyczajowy obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych i jest prawdopodobne, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych, zaś jego wielkość została wiarygodnie oszacowana. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są dyskontowane w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Grupę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Rezerwa jest wyceniana w wysokości wartości bieżącej niższej z kwot: oczekiwanych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub oczekiwanych kosztów netto kontynuowania umowy. Przed ustaleniem rezerwy, Grupa ujmuje wszelkie odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów związanych z daną umową.

3.12. Przychody ze sprzedaży

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w zysku lub stracie bieżącego okresu metodą liniową przez okres trwania umowy. Korzyści przekazane w zamian za podpisanie umowy najmu stanowią integralną część całkowitych przychodów z tytułu najmu i są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu przez okres trwania umowy.

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu w proporcji do stopnia wykonania świadczenia na dzień sprawozdawczy.

Grupa stosuje MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* do wszystkich umów z klientami, z wyjątkiem umów leasingowych objętych zakresem MSSF 16 *Leasing*, instrumentów finansowych i innych praw lub zobowiązań umownych objętych zakresem MSSF 9 *Instrumenty finansowe*, MSSF 10 *Skonsolidowane sprawozdania finansowe*, MSSF 11 *Wspólne ustalenia umowne*, MSR 27 *Jednostkowe sprawozdania finansowe* i MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*. Ze względu na charakter działalności operacyjnej Grupy- generowanie przychodów ze sprzedaży na podstawie umów najmu powierzchni magazynowych i handlowych, Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży głównie w oparciu leasing operacyjny.

Grupa analizuje umowy z klientami (za wyjątkiem leasingu operacyjnego) w oparciu o tzw. model 5 kroków i wyodrębnia w nich elementy stanowiące odrębne zobowiązania do wykonania świadczenia w rozumieniu definicji zawartej w MSSF 15. W przypadku umów zawierających więcej niż jedno takie zobowiązanie, w kolejnych krokach modelu do każdego z nich zostaje przypisane oczekiwane wynagrodzenie, a przychód zostanie ujęty w momencie (lub w trakcie) jego spełnienia. Grupa określa się, czy zobowiązania w umowie rozłożone są w czasie, czy spełniane w określonym momencie. Moment ujęcia przychodu oparty jest o przekazanie klientowi kontroli nad dobrami i usługami dostarczonymi przez jednostkę.

3.13. Koszty

Za koszty uznaje się uprawdopodobnione zmniejszenie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofania środków przez udziałowców lub właścicieli.

3.14. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe obejmują przychody odsetkowe związane z zainwestowanymi przez Grupę środkami, należne dywidendy, zyski ze zbycia aktywów finansowych, zyski ze zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy. Przychody odsetkowe ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu zgodnie z zasadą memoriału, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Dywidendę ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu na dzień, kiedy Grupa nabywa prawo do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują koszty odsetkowe związane z finansowaniem zewnętrznym, straty na sprzedaży aktywów finansowych, dywidendy z uprzywilejowanych udziałów zaklasyfikowanych do zobowiązań, straty ze zmiany wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych (innych niż należności handlowe).

Koszty finansowania zewnętrznego niedające się bezpośrednio przypisać do nabycia, wytworzenia, budowy lub produkcji określonych aktywów są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Zyski i straty z tytułu różnic kursowych wykazuje się w kwocie netto, jako przychody finansowe lub koszty finansowe, zależnie od ich łącznej pozycji netto.

3.15. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w rachunku zysków i strat, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczonymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwa nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz wartość firmy. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym osobno dla każdej ze spółek wchodzącej w skład grupy kapitałowej.

3.16. Ustalenie wartości godziwej

Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

Rzeczowe aktywa trwałe

Wartość godziwa rzeczowych aktywów trwałych nabytych w wyniku połączenia/przejęcia jednostek oparta jest na ich wartości rynkowej. Wartość rynkowa nieruchomości jest oszacowaną kwotą, za jaką na dzień nabycia mogłaby ona zostać wymieniona na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi stronami, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, przy czym obie strony działałyby świadomie i z własnej woli. Wartość godziwa pozostałych składników rzeczowych aktywów trwałych jest ustalana z zastosowaniem podejścia rynkowego i metod kosztowych, które opierają się na cenach rynkowych podobnych składników, o ile informacje te są dostępne, a w uzasadnionych przypadkach opierają się na kosztach zastąpienia. Szacunki kosztu odtworzenia pomniejszonego o skumulowaną amortyzację odzwierciedlają korekty będące efektem fizycznego pogorszenia, jak również utraty funkcjonalnej i ekonomicznej użyteczności aktywów.

Nieruchomości inwestycyjne

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest co roku przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen nieruchomości, w podobnych lokalizacjach i kategoriach.

Wartości godziwe są szacunkową kwotą, za jaką w dniu wyceny nieruchomości mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi stronami, na warunkach rynkowych, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, przy czym obie strony działałyby świadomie.

W przypadku braku bieżących cen rynkowych na aktywnym rynku, wycena jest przeprowadzana przy wzięciu pod uwagę szacunkowych rynkowych opłat z tytułu wynajmu nieruchomości. Aby dokonać wyceny nieruchomości w kwocie brutto, do rocznych rynkowych opłat z wynajmu nieruchomości stosowana jest rynkowa stopa zwrotu. W sytuacji, gdy bieżący czynsz różni się istotnie od szacowanych rynkowych opłat z tytułu wynajmu, dokonywane są korekty by odzwierciedlić aktualny czynsz.

Wycena odzwierciedla odpowiednio typ aktualnych najemców lub podmiotów odpowiedzialnych za wywiązanie się z postanowień umów leasingowych, albo prawdopodobnych przyszłych najemców, podział kosztów z tytułu utrzymania i ubezpieczenia nieruchomości pomiędzy Grupę i leasingobiorców, jak również pozostały czas ekonomicznej użyteczności nieruchomości. W przypadku przedłużenia umowy najmu lub oczekiwanej podwyżki czynszu przyjmuje się, że wszystkie powiadomienia i, w zależności od ustaleń umowy, powiadomienia zwrotne, zostały doręczone w sposób ważny oraz we właściwym czasie.

Instrumenty kapitałowe i instrumenty dłużne

Wartość godziwa instrumentów kapitałowych i instrumentów dłużnych jest ustalana w oparciu o notowania ich cen kupna na dzień sprawozdawczy lub, jeśli nie są notowane, przy użyciu odpowiednich technik wyceny. Użyte techniki wyceny obejmują mnożniki rynkowe oraz analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy użyciu oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych oraz rynkowej stopy dyskontowej. Wartość godziwa inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności ustalana jest jedynie w celu ujawnienia.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

Pochodne instrumenty finansowe

Wartość bilansowa tych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (II poziom klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie zdyskontowanych spodziewanych przepływów pieniężnych z kontraktów w oparciu o rynkowe stopy procentowe obowiązujące na dzień bilansowy.

3.17. Zysk na jedną akcję

Grupa prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na jedną akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w roku, skorygowaną o posiadane przez Grupę akcje własne. Liczba akcji zwykłych w prezentowanych okresach skorygowana jest również o zmiany ilości akcji, które nie niosą ze sobą zmiany zasobów kapitałowych (np. split akcji). Rozwodniony zysk na jedną akcję jest wyliczany przez podzielenie skorygowanego zysku lub straty przypadającej dla posiadaczy akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych skorygowaną o posiadane akcje własne oraz o efekty rozładniające potencjalnych akcji, które obejmują obligacje zamienne na akcje, a także opcje na akcje przyznane pracownikom.

3.18. Raportowanie segmentów działalności

Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami Grupy. Wyniki operacyjne każdego segmentu operacyjnego są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, który decyduje o alokacji zasobów do

segmentu i ocenia jego wyniki działalności, przy czym dostępne są oddzielne informacje finansowe o każdym segmencie.

Wyniki operacyjne każdego segmentu, które są raportowane do organu odpowiedzialnego za podejmowanie decyzji operacyjnych w Grupie, obejmują zarówno pozycje, które mogą zostać bezpośrednio przypisane do danego segmentu, jak i te mogące być przypisane pośrednio, na podstawie uzasadnionych przesłanek. Pozycje nieprzyporządkowane dotyczą głównie aktywów wspólnych (korporacyjnych, głównie dotyczące zarządu jednostki), kosztów związanych z siedzibą jednostki, aktywów i zobowiązań z tytułu podatku dochodowego.

4. Segmenty operacyjne

Na dzień 31 grudnia 2018 r. wyodrębniony jest jeden segment sprawozdawczy: najem powierzchni biurowo – magazynowych i handlowych. W związku z tym wszystkie informacje dotyczące działalności w tym segmencie zostały zawarte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. przychody od żadnego z klientów zewnętrznych wynajmującego powierzchnię najmu nie przekroczyły 10% sumy przychodów ze sprzedaży i pozostałych przychodów operacyjnych Grupy.

5. Przychody ze sprzedaży

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości	19 071	17 635
Pozostałe	87	101
	19 158	17 736

Struktura terytorialna sprzedaży

W latach 2018 i 2017 Grupa dokonywała sprzedaży wyłącznie na terenie Polski.

6. Pozostałe przychody

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
Kary umowne	1 878	-
Zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	22
Pozostałe	7	46
	1 885	68

7. Wynagrodzenia oraz świadczenia pracownicze

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
Wynagrodzenia	(2 033)	(1 809)
Ubezpieczenia społeczne	(327)	(291)
Wycena płatności w formie akcji rozliczanych w instrumentach kapitałowych	(369)	(51)
Pozostałe świadczenia	(77)	(56)
	(2 806)	(2 207)

8. Pozostałe koszty

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
Inne koszty rodzajowe	(208)	(180)
Kary umowne	(84)	-
Przekazanie infrastruktury	(161)	-
Pozostałe	(10)	(39)
	(463)	(219)

9. Przychody i koszty finansowe netto

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
Odsetki z rachunków bankowych, lokat, pożyczek	111	161
Różnice kursowe netto	-	5 419
Wycena transakcji IRS i forward	3	266
Pozostałe przychody finansowe	-	18
Przychody finansowe	114	5 864
Odsetki w tym:		
- od kredytów i pożyczek	(2 969)	(2 754)
- leasingowe	(281)	(280)
Różnice kursowe netto	(3 007)	-
Wycena transakcji IRS i forward	-	(33)
Pozostałe koszty finansowe	(180)	(107)
Koszty finansowe	(6 437)	(3 174)
Przychody/(Koszty) finansowe netto	(6 323)	2 690

10. Podatek dochodowy

10.1. Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat

Stawka podatku dochodowego, której podlegała działalność Jednostki Dominującej i spółek z Grupy w roku 2018 wynosi 15% (poza spółką BIK Sosnowiec 1 Sp. z o.o.).

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
Podatek dochodowy bieżący	(277)	(313)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(2 143)	(678)
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków lub strat	(2 420)	(991)
	%	%
Zysk przed opodatkowaniem	4 477	5 492
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(15%) (672)	(19%) (1 044)
Zmiana stawki podatkowej dla różnic przejściowych	(39%) (1 748)	(0%) (8)
Pozostałe	- -	1% 61
	(54%) (2 420)	(18%) (991)

Na dzień 31 grudnia 2018 r. zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych wynoszą 104 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r. wystąpiły należności w kwocie 107 tys. zł).

10.2. Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji, które są lub mogą być reklasyfikowane do rachunku zysków lub strat (+/-)	45	44
Podatek dochodowy wykazany w innych całkowitych dochodach	45	44

11. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2017 r.	123	1 228	44	1 395
Zwiększenia	8	248	-	256
Zmniejszenia	-	(47)	-	(47)
Wartość brutto na dzień 31.12.2017 r.	131	1 429	44	1 604
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 1.01.2018 r.	131	1 429	44	1 604
Zwiększenia	18	-	-	18
Zmniejszenia	(18)	-	-	(18)
Wartość brutto na dzień 31.12.2018 r.	131	1 429	-	1 604
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2017 r.	(95)	(796)	(44)	(935)
Zwiększenia	(23)	(158)	-	(181)
Zmniejszenia	-	47	-	47
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2017 r.	(118)	(907)	(44)	(1 069)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1.01.2018 r.	(118)	(907)	(44)	(1 069)
Zwiększenia	(26)	(188)	-	(214)
Zmniejszenia	18	-	-	18
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31.12.2018 r.	(126)	(1 095)	-	(1 265)
Wartość netto				
Na dzień 1.01.2017 r.	28	432	-	460
Na dzień 31.12.2017 r.	13	522	-	535
Na dzień 1.01.2018 r.	13	522	-	535
Na dzień 31.12.2018 r.	5	334	-	339

Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. żadne rzeczowe aktywa trwałe nie były przedmiotem zabezpieczenia poza środkami trwałymi w leasingu, które są zabezpieczeniem tychże umów.

Rzeczowe aktywa trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki transportu w ramach leasingu finansowego o wartości księgowej na 31 grudnia 2018 r. 334 tys. zł (na 31 grudnia 2017 r. 522 tys. zł).

Grupa nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych w ramach leasingu operacyjnego.

12. Wartości niematerialne

	Wartość firmy	Koncesje, licencje, oprogramowanie komputerowe i pozostałe	Wartości niematerialne i prawne razem
Wartość brutto na dzień 01.01.2017 r.	17	129	146
Zwiększenia	-	4	4
Wartość brutto na dzień 31.12.2017 r.	17	133	150
Wartość brutto na dzień 01.01.2018 r.	17	133	150
Zwiększenia	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2018 r.	17	133	150
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2017 r.	-	(66)	(66)
Amortyzacja za okres	-	(18)	(18)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2017 r.	-	(84)	(84)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 01.01.2018 r.	-	(84)	(84)
Amortyzacja za okres	-	(19)	(19)
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące na dzień 31.12.2018 r.	-	(103)	(103)
Wartość netto			
Na dzień 1.01.2017 r.	17	63	80
Na dzień 31.12.2017 r.	17	49	66
Na dzień 1.01.2018 r.	17	49	66
Na dzień 31.12.2018 r.	17	30	47

13. Nieruchomości inwestycyjne

13.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Stan na 1 stycznia	417	908
Nabycie	7 683	13 533
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(7 535)	(14 024)
Przekazanie infrastruktury	(1 61)	
Stan na koniec okresu	404	417

Grupa posiadała nieruchomości inwestycyjne w budowie na dzień 31 grudnia 2018 r. o wartości 404 tys. zł - całość tych nakładów dotyczy nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Kraków III. Na dzień 31 grudnia 2017 r. nieruchomości inwestycyjne w budowie wynoszą 417 tys. zł., z czego 256 tys. zł dotyczy nakładów poniesionych na budowę Centrum Logistycznego Kraków III.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane są według kosztu wytworzenia. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. koszty finansowania zewnętrznego uwzględniane w wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyniosły 181 tys. zł (w 2017 roku 237 tys. zł).

13.2. Nieruchomości inwestycyjne oddane do użytkowania/gotowe do użytkowania

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Stan na 1 stycznia	192 305	183 580
Przeniesienie z nieruchomości w budowie	7 535	14 024
Zmiana wartości godziwej rozpoznawana w wyniku finansowym (dane wejściowe- poziom 3)	2 287	(5 299)
Zmiana prezentacji – przeniesienie na aktywa dostępne do sprzedaży	(90 175)	-
Stan na koniec okresu	111 952	192 305

Grupa posiada nieruchomości inwestycyjne, zarówno obiekty magazynowe jak i handlowe, co do których posiada tytuł własności i które zostały wybudowane na gruntach w użytkowaniu wieczystym. Ich wynajem stanowi podstawową działalność operacyjną Grupy. Umowy są zawierane na różne okresy, a roczny czynsz najmu jest indeksowany w stosunku do cen towarów konsumpcyjnych.

Co do zasady Grupa wycenia nieruchomości do wartości godziwej na każdy dzień sprawozdawczy. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości, gdyż są one wrażliwe na wiele elementów, w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą ich wycen jest czynsz wyrażony w EUR. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości.

Wyceny są dokonywane na koniec roku obrotowego przez niezależnych specjalistów wynajętych przez Grupę, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz legitymujących się doświadczeniem w wycenach nieruchomości inwestycyjnych). Ostatnia wycena rzeczoznawcy została dokonana na dzień 31 grudnia 2018 r.

Nieruchomości już wynajmowane wyceniane są metodą dochodową. Nieruchomości w budowie, dla których stan zaawansowania robót budowlanych jest istotny, podpisane są umowy najmu, wycenianie są w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową.

Natomiast nieruchomości niewynajmowane (np. niezabudowane grunty) wyceniane są do wartości godziwej metodą porównawczą lub w przypadku, gdy brak jest transakcji porównywalnych metodą pozostałościową.

W przypadku nieruchomości niewynajmowanych, gdy nie jest możliwe określenie ich wartości godziwej metodą porównawczą oraz metodą pozostałościową lub oczekiwana wartość godziwa jest zbliżona do ceny nabycia, są one wyceniane według ceny nabycia. W Grupie nie występują obecnie nieruchomości wyceniane według ceny nabycia.

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny w porównaniu z poprzednimi okresami. Ze względu na oddanie do użytkowania w 2018 r. Centrum logistycznego Sosnowiec II, na dzień 31.12.2018 r. nieruchomość ta została wyceniona metodą dochodową (na 31.12.2017 r. metodą pozostałościową jako nieruchomość w budowie). Na koniec okresu zakończony 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

Nieruchomości wynajmowane (wyceniane metodą dochodową):

na 31 grudnia 2018 r:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2018 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	27 907	774	Od € 3,50 do € 10,29 /m2 (€ 5,17 /m2)	8,50%
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	29 670	-	Od € 2,65 do € 9,50 /m2 (€ 3,60 /m2)	7,25%
Retail Park Bielsko – Biąta (Bielsko- Biąta)- obiekt handlowy	43 215	1 161	Od € 4,10 do € 23,63 /m2 (€ 9,89 /m2)	8,0%

na 31 grudnia 2017 r:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2017 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stopa kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Kraków I (Kraków – Albatrosów)- obiekt magazynowo- biurowy	25 400	900	Od € 3,94 do € 10,12 /m2 (€ 5,09 /m2)	8,0%
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtanki)- obiekt magazynowo- biurowy	24 600	800	Od € 3,40 do € 10,12 /m2 (€ 3,91 /m2)	7,75%
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	66 300	400	Od € 1,82 do € 10,12 /m2 (€ 2,92 /m2)	7,75%
Retail Park Bielsko – Biąta (Bielsko- Biąta)- obiekt handlowy	40 900	1 200	Od € 4,10 do € 23,63 /m2 (€ 9,50 /m2)	7,25%

Nieruchomości wynajmowane w budowie (wyceniane metodą pozostałościową):

na 31 grudnia 2017 r:

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2017 r.		Przedział stawek najmu (średnia ważona)	Stoпа kapitalizacji
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu		
Centrum logistyczne Sosnowiec II (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	18 800	-	Od € 2,65 do € 9,50 /m2 (€ 3,58 /m2)	7,25%

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

- im wyższa stawka najmu, tym wyższa wartość godziwa nieruchomości;
- im niższa stopa kapitalizacji, tym wyższa wartość godziwa nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne w Krakowie, Sosnowcu, Bielsku – Białej o wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2018 r. 100.792 tys. zł (31 grudnia 2017 r.: 176.000 tys. zł) są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

13.3. Nieruchomości niewynajmowane (prawo wieczystego użytkowania gruntów, grunty własne)

Nieruchomość	Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2018 r.		Wartość księgowa (w tys. zł) na 31.12.2017 r.	
	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Wartość godziwa	Prawo wieczystego użytkowania gruntu
Sosnowiec- grunt objęty pozwoleniem na budowę od 2016 r.	-	-	3 300	-
Targowisko- grunt objęty pozwoleniem na budowę od 2017 r.	3 230	615	3 310	615
Żórawina	5 380	-	5 780	-

Relacje pomiędzy niemożliwymi do zaobserwowania danymi a wartością godziwą:

- im wyższa cena za metr kwadratowy, tym wyższa wartość godziwa.

Nieruchomość niewynajmowana – grunt w Żórawinie będący własnością spółki celowej, jest na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nieruchomością rolną w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego. Nieruchomość ta jest objęta Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żórawina (Uchwała nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014 r.), które wskazuje na przeznaczenie nieruchomości jako strefy rozwoju dominującej funkcji zabudowy produkcyjnej i usługowej. Jednak na dzień sporządzania sprawozdania z sytuacji finansowej nieruchomość ta nie jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, co zgodnie z obecnym brzmieniem Ustawy o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, powoduje ograniczenia w zbywaniu przedmiotowej nieruchomości. Biorąc pod uwagę charakter i cechy przedmiotowej nieruchomości, jej najbliższe otoczenie w postaci istniejącego już w pobliżu centrum logistycznego, zjazdu Wrocław – Wschód z przebiegającej w pobliżu autostrady A4, jest ona postrzegana przez rynek nieruchomości jako tereny z potencjałem pod przyszłe zagospodarowanie poprzez zabudowę magazynową lub produkcyjną. Spółka celowa Emitenta nabywając przedmiotową nieruchomość, traktowała i nadal traktuje ją jako inwestycję długoterminową z przeznaczeniem na cel zgodny zarówno ze Studium Zagospodarowania Przestrzennego, jak i charakterem otoczenia.

14. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Stan na 1 stycznia	-	-
Zmiana prezentacji – przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	90 175	-
Stan na koniec okresu	90 175	-

W związku z zawarciem przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości podpisanymi przez Grupę w dniu 10 kwietnia 2019 r. dotyczącymi:

- przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Orłąt Lwowskich, na której znajduje się Centrum Logistyczne składające się z hali nr 1, nr 3 i nr 4, wraz z własnością posadowionych na tej nieruchomości budynków,
- przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Półtangi, na której znajduje się Centrum Logistyczne składające się z hali magazynowo -biurowej, wraz z własnością posadowionych na tej nieruchomości budynków,

Grupa przekwalifikowała ww. aktywa nieruchomościowe prezentowane dotychczas jako *Nieruchomości Inwestycyjne* do *Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*. Wartość godziwa tych aktywów została określona na podstawie ceny aktywów wynikającej z zawartych przedwstępnych umów sprzedaży (poziom 3).

na 31 grudnia 2018 r.:

	Wartość godziwa (w tys. zł) na 31.12.2018 r.
Centrum logistyczne Kraków II (Kraków – Półtangi)- obiekt magazynowo- biurowy	24 931
Centrum logistyczne Sosnowiec I (Sosnowiec)- obiekt magazynowo- biurowy	65 244

Aktywa trwale dostępne do sprzedaży- nieruchomości w Krakowie, Sosnowcu, o wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2018 r. 90.175 tys. zł są objęte hipotekami jako zabezpieczenie kredytów bankowych.

15. Udziały lub akcje wyceniane metodą praw własności

Wartości udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2018 r. wycenianych metodą praw własności wynosi 5.955 tys. zł, z czego zysk za okres sprawozdawczy przypisany Jednostce Dominującej jest równy 498 tys. zł.

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. jest spółką współzależną, Jednostka Dominująca wraz z drugim udziałowcem wycenianej spółki (spoza Grupy) wspólnie kontroluje ją poprzez sprawowanie wspólnego zarządu.

16. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe obejmują certyfikaty Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych Deweloperski Nieruchomości Komercyjnych Satus na dzień 31 grudnia 2018 r. o wartości 463 tys. zł (31 grudnia 2017 r.: 476 tys. zł).

17. Inne inwestycje długoterminowe

Inne inwestycje długoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31.12.2018 r. 1.057 tys. zł (na 31.12.2017 r. 1.876 tys. zł). Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo- odsetkowych dla długoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu). Depozyty będące zabezpieczeniem umów kredytowych udzielonych na finansowanie nieruchomości podlegających sprzedaży (prezentowanych w ramach Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży), Grupa prezentuje jako Inne inwestycje krótkoterminowe.

18. Podatek odroczony

18.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego oraz rezerwa na podatek odroczony dotyczą następujących pozycji aktywów i zobowiązań:

	Aktywa		Rezerwa		Wartość netto	
	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Nieruchomości inwestycyjne	155	62	(14 562)	(11 177)	(14 407)	(11 115)
Różnice kursowe	184	-	(97)	(185)	87	(185)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	1 068	793	(556)	(607)	512	186
Leasing finansowy	557	443	-	-	557	443
Pozostałe	130	264	(314)	(178)	(184)	86
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 785	1 033	-	-	1 785	1 033
Aktywa / (rezerwa) z tytułu podatku odroczonego na różnicach przejściowych	3 879	2 595	(15 529)	(12 147)	(11 650)	(9 552)
Kompensata	(2 852)	(1 949)	2 852	1 949	-	-
Aktywo/Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	1 027	646	(12 677)	(10 198)	(11 650)	(9 552)

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. zmiany w podatku odroczonym od różnic przejściowych zostały rozpoznane przede wszystkim w rachunku zysków lub strat. W innych całkowitych dochodach rozpoznano aktywo na odroczony podatek w kwocie 45 tys. zł w związku z aktualizacją wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. (w 2017 r. 44 tys. zł).

	Wartość netto			Wartość netto
	1 stycznia 2018 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	31 grudnia 2018 r.
Nieruchomości inwestycyjne	(11 115)	(3 292)	-	(14 407)
Różnice kursowe	(185)	272	-	87
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	186	326	-	512
Leasing finansowy	443	114	-	557
Pozostałe	86	(315)	45	(184)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 033	752	-	1 785
	(9 552)	(2 143)	45	(11 650)

	Wartość netto			Wartość netto
	1 stycznia 2017 r.	Zmiany ujęte w wyniku finansowym	Zmiany ujęte w innych całkowitych dochodach	31 grudnia 2017 r.
Nieruchomości inwestycyjne	(11 335)	220	-	(11 115)
Różnice kursowe	203	(388)	-	(185)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	136	50	-	186
Leasing finansowy	447	(4)	-	443
Pozostałe	47	(5)	44	86
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	1 584	(551)	-	1 033
	(8 918)	(678)	44	(9 552)

18.2. Straty podatkowe

Zgodnie z polskim prawem podatkowym strata poniesiona w roku podatkowym może obniżyć dochód w najbliższych, kolejno po sobie następujących, pięciu latach podatkowych, z tym, że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty straty. Na dzień 31 grudnia 2018 r. maksymalna wysokość strat podatkowych netto (po uwzględnieniu odpisu aktualizującego), które według szacunków Spółki mogą obniżyć dochód podatkowy w najbliższych, kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych wyniosła 9.465 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 6.217 tys. zł).

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek pozostałych	3 158	1 414
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	142	1 448
Pozostałe należności i inne aktywa	1 808	120
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	5 108	2 982

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe są przedstawione w kwotach netto. Na dzień 31 grudnia 2018 r. odpis aktualizujący należności wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 380 tys. zł). Na kwotę pozostałych należności i innych aktywów składa się między innymi wartość wpłaconego przez Grupę zadatku w wysokości 1.292 tys. zł, wpłaconego na zakup gruntu inwestycyjnego we Wrocławiu. Zakup gruntu oraz rozliczenie wpłaconego zadatku nastąpiło po dniu bilansowym (w styczniu 2019 r.).

20. Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Inne krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują pożyczkę na kwotę 1.394 tys. zł udzieloną przez Spółkę Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. dla Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. oraz 3.966 tys. zł środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku zastrzeżonym spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o.- środki te pochodzą z ostatniej transzy kredytu inwestycyjnego i są przeznaczone na uregulowanie zobowiązań inwestycyjnych wynikających z umowy z generalnym wykonawcą inwestycji.

21. Inne inwestycje krótkoterminowe

Inne inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne w walucie euro o ograniczonej możliwości dysponowania, zdeponowane na wydzielonych rachunkach bankowych Grupy w wartości na dzień 31.12.2018 r. 1.191 tys. zł. Depozyty te stanowią standardowe bankowe zabezpieczenie spłaty rat kapitałowo-odsetkowych dla krótkoterminowych kredytów bankowych (tzw. Rezerwy obsługi długu) udzielonych na finansowanie nieruchomości podlegających sprzedaży (prezentowanych w ramach Aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży).

22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Środki pieniężne w kasie	8	6
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	3 081	960
Lokaty krótkoterminowe	1 944	6 631
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	5 033	7 597

23. Aktywa warunkowe

Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. w ramach prowadzonej inwestycji i rozliczenia kontraktu na prace w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych inwestycji w postaci budowy Hali nr 5 w Śląskim Centrum Logistycznym w Sosnowcu w systemie „pod klucz” wraz z towarzyszącą infrastrukturą, naliczyła Generalnemu Wykonawcy (firmie AWBUD S.A.) karę umowną za zwłokę w niedotrzymaniu kluczowych terminów umownych.

Łączna wysokość naliczonej kary wyniosła 2.817 tys. zł. Spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. skorzystała z zabezpieczenia ww. umowy w postaci gwarancji bankowej dostarczonej przez Generalnego Wykonawcę i w lipcu br. uzyskała środki pieniężne z wypłaty niniejszej gwarancji na poczet naliczonej kary w wysokości 1.878 tys. zł. Ponieważ wpływ pozostałej kwoty kary tj. 939 tys. zł Grupa szacuje jako prawdopodobny, ale nie pewny, kwotę tą Grupa nie rozpoznała dotychczas jako pozostały przychód operacyjny i prezentuje jako aktywo warunkowe.

24. Objasnienia do rachunku przeplywów pieniężnych

24.1. Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
Zmiana stanu krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług	(1 744)	(606)
Zmiana długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	(604)	(199)
Zmiana stanu należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń (za wyjątkiem podatku dochodowego)	1 306	396
Inne należności krótkoterminowe	(1 292)	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(396)	(49)
	(2 730)	(458)

24.2. Wpływy finansowe

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
Kredyt budowlany/inwestycyjny na realizację inwestycji Centrum logistyczne Sosnowiec II	17 074	390
Kredyt odnawialny na vat	2 451	677
	19 525	1 067

24.3. Spłata kredytów i pożyczek

Za okres	od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.	od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
Spłata rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych	(4 762)	(4 873)
Spłata kredytu odnawialnego na vat	(3 128)	-
Spłata pożyczek	(105)	-
	(7 995)	(4 873)

25. Kapitał własny

Kapitał podstawowy z uwzględnieniem niezarejestrowanej na dzień bilansowy emisji akcji

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Liczba akcji na początku okresu	4 130 000	4 130 000
Emisja akcji (niezarejestrowana)	18 146	-
Liczba akcji na koniec okresu	4 148 146	4 130 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1	1
Kapitał podstawowy (w tys. zł)	4 148	4 130

Na dzień 31 grudnia 2018 r. kapitał zakładowy Spółki dominującej składał się z 2.048.146 akcji zwykłych i 2.100.000 akcji uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

- 190.000 akcji serii A, imiennych, uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 1.910.000 akcji serii G imiennych, uprzywilejowanych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 900.000 akcji serii H na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda,

- 1.130.000 akcji serii I na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda.
- 18.146 akcji serii J na okaziciela, zwykłych, o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Kapitał zakładowy został pokryty wkładami pieniężnymi oraz niepieniężnymi. Z akcjami Spółki związane jest prawo do łącznie 6.818.146 głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Spółki. 190.000 akcji uprzywilejowanych serii A daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, pozostałe akcje uprzywilejowane serii G tj. 1.910.000 akcji daje prawo do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 11 grudnia 2018 roku Zarząd Spółki, na podstawie obowiązującego w Spółce programu motywacyjnego oraz w ramach realizacji wymiany warrantów serii A1 na akcje serii J przez osoby uprawnione z tych warrantów, przydzielił 18.146 akcji zwykłych na okaziciela serii J, które zostały uprzednio w całości optaczone przez osoby uprawnione. Wydanie akcji serii J nastąpiło w dniu 8 marca 2019 roku poprzez zapisanie tych akcji na rachunkach maklerskich osób uprawnionych.

Podwyższenie kapitału zakładowego wynikające z ww. zdarzenia nie zostało na dzień bilansowy zarejestrowane w Sądzie, zatem w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy prezentowane jest w kapitałach rezerwowych.

Akcje zwykłe i uprzywilejowane

Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Jednostki Dominującej. 190.000 akcji uprzywilejowanych serii A daje prawo do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, pozostałe akcje uprzywilejowane serii G tj. 1.910.000 akcji daje prawo do 2 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Program Motywacyjny

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło Uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Motywacyjnego, mającego na celu stworzenie w Spółce dodatkowych mechanizmów motywujących Członków Zarządu Spółki oraz kluczowych pracowników do pracy i działań na rzecz Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej. Uchwała ta została zmieniona przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dnia 28 grudnia 2015 r. oraz Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 20 czerwca 2016 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło w związku z powyższym Uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem do objęcia akcji Spółki serii J z wyłączeniem prawa poboru warrantów subskrypcyjnych serii A. Spółka wyemituje od 1 do 69.000 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A z prawem do objęcia nie więcej niż 69.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J. Emisja warrantów subskrypcyjnych nastąpi w ramach trzech procesów emisyjnych uruchamianych kolejno po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017, 2018, 2019, w przypadku spełnienia się warunków określonych przez Radę Nadzorczą zgodnie z Uchwałą w sprawie Programu Motywacyjnego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 24 czerwca 2015 r. podjęło Uchwałę, następnie zmienioną Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 grudnia 2015 r., w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii J z wyłączeniem prawa poboru akcji serii J oraz w sprawie zmian Statutu spółki.

Zasady realizacji Programu Motywacyjnego określa Regulamin Programu Motywacyjnego uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółki dnia 22 grudnia 2016 r. - regulamin ten określa warunki konieczne do spełnienia w celu realizacji Programu, w tym parametry finansowe oraz warunki zrealizowania przez danego uczestnika Programu uprawnienia i objęcia przez niego akcji. Warunkiem uruchomienia Programu za dany rok realizacji Programu i uzyskania uprawnienia jest spełnienie przynajmniej jednej z następujących przesłanek:

1. osiągnięcie w danym roku realizacji programu wzrostu średniej ceny rynkowej akcji w stosunku do roku poprzedniego,
2. zrealizowanie zakładanego na dany rok realizacji programu poziomu wyniku na działalności operacyjnej Grupy tj. osiągnięcie określonego zysku na działalności operacyjnej skorygowanego o następujące pozycje uwzględnione w zysku na działalności operacyjnej: wynik na wycenie

nieruchomości inwestycyjnych, wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej, koszt Programu Motywacyjnego, wynik na sprzedaży spółki zależnej.

W przypadku spełnienia w danym roku realizacji programu tylko przesłanki określonej w pkt. 1, uczestnicy Programu będą uprawnieni do otrzymania za ten rok 20% warrantów. W przypadku spełnienia w danym roku realizacji Programu tylko przesłanki z pkt. 2, uczestnicy Programu będą uprawnieni do otrzymania za ten rok 80% warrantów. W przypadku łącznego spełnienia w danym roku realizacji Programu przesłanki określonej w pkt.1 i 2, uczestnicy Programu będą uprawnieni do otrzymania za ten rok 100% warrantów. Jeżeli w danym roku realizacji Programu nie zostanie spełniona przynajmniej jedna z przesłanek - uprawnienie za dany rok nie przysługuje.

Rada Nadzorcza po zatwierdzeniu przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za dany rok realizacji Programu, stwierdzi, czy zostały spełnione opisane powyżej przesłanki, ustali łączną liczbę akcji serii J, których prawo objęcia przysługiwać będzie uczestnikom Programu za dany rok realizacji Programu, ustali liczbę warrantów przypadających na każdego uczestnika Programu (każdy warrant uprawnia do objęcia 1 akcji serii J). Uczestnicy Programu otrzymują uprawnienie do objęcia łącznie nie więcej niż 69.000 Akcji Spółki we wszystkich latach realizacji Programu. Przyjmuje się, że co do zasady na każdy rok realizacji Programu przewidzianych jest 23.000 Akcji. Maksymalnie, uczestnicy Programu mogą otrzymać w danym roku realizacji Programu:

- nie więcej niż 23.000 Akcji – w pierwszym roku realizacji Programu (maksymalna liczba akcji);
- w drugim roku realizacji Programu - nie więcej niż różnica pomiędzy 46.000, a sumą akcji Spółki objętą uprawnieniem z tytułu wyemitowanych warrantów subskrypcyjnych w poprzednim roku realizacji Programu;
- w trzecim roku realizacji Programu - nie więcej niż różnica pomiędzy 69.000, a sumą akcji Spółki objętą uprawnieniem z tytułu wyemitowanych warrantów subskrypcyjnych w poprzednich latach realizacji Programu.

Spółka wyemitowała 69.000 warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A z prawem do objęcia nie więcej niż 69.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii J, które staną się instrumentami rozładującymi liczbę akcji zwykłych w miarę uzyskiwania świadczeń od pracowników – uczestników Programu.

Dnia 19 stycznia 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę określającą wartości parametrów finansowych niezbędnych do osiągnięcia uprawnień do nabycia za pierwszy rok realizacji Programu Motywacyjnego. Natomiast dnia 31 stycznia 2018 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę określającą wartości parametrów finansowych niezbędnych do osiągnięcia uprawnień do nabycia za drugi rok realizacji Programu Motywacyjnego. Warunkiem zrealizowania przez danego uczestnika uprawnienia i objęcia przez niego akcji jest spełnienie następujących indywidualnych warunków:

1. pozostawanie do dnia objęcia akcji Spółki za dany rok realizacji programu w stosunku służbowym ze Spółką lub Spółką Zależną,
2. brak prowadzenia przez uczestnika Programu do dnia objęcia akcji za dany rok realizacji programu działalności konkurencyjnej,
3. innych warunków wskazanych indywidualnie na liście uczestników programu.

Zgodnie z Regulaminem poszczególnych uczestników programu dla I transzy wskazał właściwy organ Spółki - Rada Nadzorcza oraz Zarząd, w dniu 27 i 28 lutego 2017 r oraz dla drugiej transzy dnia 23 lutego 2018 r.

Grupa odnosi w koszty okresu skutki wyceny Programu Motywacyjnego. Na dzień 31 grudnia 2018 r. dokonano aktualizacji wyceny i wyceniono 46.000 uprawnień (uprawnienia za rok 2017 i 2018, dla których zostały określone warunki przez Radę Nadzorczą). Podczas wyceny wartości godziwej uprawnień nie uwzględniano warunków lojalnościowych, ani warunków nierynkowych. Do wyznaczenia wartości uprawnień użyto technik symulacji Monte Carlo. Łączny koszt uprawnień zgodnie z wyceną aktuarialną wynosi:

- dla I transzy (23.000 uprawnień) 289 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie

uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 51 tys. zł rozpoznano w okresie od lutego 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz 238 tys. zł w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

- dla II transzy (23.000 uprawnień) 288 tys. zł (do rozpoznania w kosztach od daty przyznania do końca okresu, którego dotyczą tzw. warunki lojalnościowe, od których zależy ostateczne przyznanie uprawnień i można interpretować, że w tym okresie osoby uprawnione wykonują pracę w zamian za te uprawnienia), z czego 131 tys. zł w okresie od lutego 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. Okres realizacji uprawnień trwa do końca 2019 r.

Inne przyjęte założenia w modelu wyceny:

- dla I transzy : cena akcji na dzień przyznania to 16 zł i 16,15 zł (wg kursu zamknięcia notowań akcji Spółki z dnia 27 i 28 lutego 2017 r.), stopa wolna od ryzyka 2,1%, stopa dywidendy 0%, zmienność ceny akcji jednostki 25%.
- dla II transzy : cena akcji na dzień przyznania to 16,30 zł (wg kursu zamknięcia notowań akcji Spółki z dnia 28 lutego 2018 r.), stopa procentowa 1,5%, zmienność ceny akcji jednostki 29%.

Dnia 5 czerwca 2018 r. Rada Nadzorcza ustaliła, iż zostały spełnione przesłanki do uzyskania uprawnienia objęcia 80% warrantów subskrypcyjnych serii A za pierwszy rok obowiązywania Programu Motywacyjnego tj. do uzyskania uprawnienia objęcia łącznie 18.400 warrantów subskrypcyjnych. Objęto i zamieniono na akcje ostatecznie 18.146 warrantów subskrypcyjnych.

Kapitał rezerwowy

Kapitał rezerwowo stanowi przede wszystkim nadwyżka wartości nominalnej umorzonych akcji nad cenę ich zakupu, wycena warrantów subskrypcyjnych oraz nie zarejestrowane w Sądzie na dzień bilansowy podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Dominującej.

Dywidenda

W 2018 r. i 2017 r. Spółka Dominująca nie wypłacała dywidendy.

26. Zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz na dzień 31 grudnia 2017 r. kalkulacja zysku netto przypadająca na jedną akcję została wyliczona w oparciu o zysk netto przypadający na akcjonariuszy Jednostki Dominującej.

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Zysk netto przypadający na właścicieli jednostki dominującej (tys. zł)	1 308	4 480
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku podstawowego na akcję	4 139 073	4 130 000
Średnioważona liczba akcji (sztuki) wykorzystana do obliczenia zysku rozwodnionego na akcję	4 182 195	4 153 000
Zysk netto przypadający na jedną akcję (na właścicieli jednostki dominującej) w złotych :		
podstawowy	0,32	1,09
rozwodniony	0,31	1,08

27. Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych

27.1. Zobowiązania długoterminowe

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Zabezpieczone kredyty	48 938	83 931
Pożyczki od jednostek powiązanych	1 411	1 354
Pożyczki od pozostałych jednostek	4 903	4 833
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	2 659	3 341
Zobowiązania długoterminowe	57 911	93 459

27.2. Zobowiązania krótkoterminowe

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Krótkoterminowa część zabezpieczonych kredytów	54 992	5 393
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	686	162
Zobowiązania krótkoterminowe	55 678	5 555

W związku z zawartymi przez Grupę przedwstępnymi umowami sprzedaży dwóch nieruchomości zobowiązania kredytowe związane z finansowaniem tych inwestycji oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego wieczystego użytkowania gruntu zostały przekwalifikowane na dzień 31 grudnia 2018 r. z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych.

27.3. Terminy i warunki spłat kredytów i pożyczek

Nazwa	Waluta	Nominalna stopa	Rok/lata zapadalności	Wartość zobowiązania na 31.12.2018 r. (w tys. PLN)	Wartość zobowiązania na 31.12.2017 r. (w tys. PLN)
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029	10 155	10 612
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029*	11 098	11 597
Kredyt inwestycyjny od mBank Hipoteczny S.A.	EUR	EURIBOR 6M + marża	2029*	41 452	42 205
Kredyt inwestycyjny od Pekao SA	EUR	EURIBOR 1M + marża	2025	23 261	23 530
Wycena transakcji IRS dla kredytu inwestycyjnego od Pekao SA	nd	EURIBOR 1M	2021	277	280
Kredyt inwestycyjny od Alior Bank S.A.	EUR	EURIBOR3M + marża	2032	17 687	423
Kredyt odnawialny od Alior Bank S.A.	PLN	WIBOR 3M + marża	2018	-	677
Pożyczki od T. Kwolek	PLN	5,5%	2020	3 600	3 583
Pożyczki od B. Dudzik	PLN	5,5%	2020	1 303	1 250
Pożyczki od udziałowca Marathon 2 Sp. z o.o.	PLN	5,5%	2020	1 411	1 354
Razem kredyty i pożyczki				110 244	95 511

* zapadalność kredytów wynikająca z zapisów umów kredytowych to rok 2029. Ze względu na zawarte przez Grupę przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości finansowanych tymi kredytami, Grupa w momencie sprzedaży nieruchomości dokona spłaty kredytów, z tego też względu wykazuje to zobowiązanie kredytowe na dzień bilansowy jako zobowiązanie krótkoterminowe

27.4. Zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy i zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2018 r. występują zabezpieczenia ustanowione na majątku Grupy w związku z zawartymi umowami kredytów inwestycyjnych i kredytu odnawialnego. Obejmują one:

- hipoteki umowne na nieruchomościach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach spółek: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. i Savia Karpaty Sp. z o.o. (oraz zastaw finansowy) na rzecz banków finansujących;
- zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych spółki Savia Karpaty Sp. z o.o. oraz Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- cesje wierzytelności z umów najmu w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- cesje praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących;
- cesje wierzytelności z kontraktu z Generalnym Wykonawcą w spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banku finansującego;
- blokady środków pieniężnych na rachunkach w spółkach: Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. na rzecz banków finansujących.

Dodatkowo w ramach zobowiązań warunkowych Grupa wykazuje:

- poręczenie cywilne spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A., jako zabezpieczenie spłaty kredytu nieodnawialnego udzielonego spółce Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o. przez Bank Ochrony Środowiska S.A. (ważne do 28.02.2023 r.); dodatkowo spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. złożyła oświadczenie jako poręczyciel o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC;
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji spółki Savia Karpaty Sp. z o.o., Marathon 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. w trybie art. 777 par.1 pkt 5 KPC.
- weksel własny in blanco złożony przez spółkę Savia Karpaty Sp. z o.o.

Dodatkowo w ramach zabezpieczeń umów kredytowych spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 1 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o.

oraz Savia Karpaty Sp. z o.o., Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. nie mogą wypłacać dywidendy, spłacać pożyczek od udziałowców bez uprzedniej pisemnej zgody banku kredytującego.

Spółki Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. oraz Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. na dzień bilansowy nie spełniały niektórych kowenantów wymienionych w umowach kredytowych. Bank finansujący pismem z dnia 19 grudnia 2018 r. potwierdził, iż nie skorzystał, ani nie skorzysta z żadnych przysługujących mu w związku z tym praw określonych w umowach kredytowych.

27.5. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Harmonogram spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego:

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
do 1 roku	686	162
od 2 do 5 lat	352	481
powyżej 5 lat	2 307	2 860
	3 345	3 503

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego dotyczą prawa wieczystego użytkowania gruntów, którego wartość księgowa wynosi 3.152 tys. zł na dzień 31 grudnia 2018 r. (3.915 tys. zł na dzień 31 grudnia 2017 r.) oraz środków transportu, których wartość księgowa wynosi na dzień 31 grudnia 2018 r. 334 tys. zł (na 31 grudnia 2017 r.: 522 tys. zł).

28. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	858	1 121

Grupa prezentuje kaucje otrzymane od najemców jako Pozostałe zobowiązania długoterminowe dotyczące umów najmu, których termin zakończenia, rozwiązania przypada na okres powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego. Kaucje te są zabezpieczeniem płatności wynikających z podpisanych umów najmu.

29. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

29.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
do 1 roku	1 380	1 069

29.2. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	316	208
Zobowiązania inwestycyjne	2 553	6 912
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	698	205
	3 567	7 325

30. Instrumenty finansowe

30.1. Klasyfikacja instrumentów finansowych

Aktywa finansowe

31 grudnia 2018 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 860	16 692	18 552
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	5 033	5 033
Należności z tytułu dostaw i usług, podatków	803	5 108	5 911
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	5 360	5 360
Inne inwestycje długo i krótkoterminowe	1 057	1 191	2 248
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	463	-	463
	2 323	16 692	19 015

31 grudnia 2017 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Instrumenty dłużne – aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2 075	11 120	13 195
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	7 597	7 597
Należności z tytułu dostaw i usług, podatków	199	2 982	3 181
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	541	541
Inne inwestycje długo i krótkoterminowe	1 876	-	1 876
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	476	-	476
	2 551	11 120	13 671

Zobowiązania finansowe

31 grudnia 2018 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	(144)	(133)	(277)
Transakcja IRS	(144)	(133)	(277)
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	(58 625)	(60 596)	(119 221)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków	-	(1 800)	(1 800)
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	(2 659)	(686)	(3 345)
Zobowiązania z tytułu pożyczek	(6 314)	-	(6 314)
Zobowiązania kredytowe	(48 794)	(54 859)	(103 653)
Pozostałe zobowiązania	(858)	(3 251)	(4 109)
	(58 769)	(60 729)	(119 498)

31 grudnia 2017 r.	Długoterminowe	Krótkoterminowe	Razem
Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	(189)	(124)	(313)
<i>Transakcja IRS i Forward</i>	<i>(189)</i>	<i>(124)</i>	<i>(313)</i>
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	(94 391)	(13 932)	(108 323)
<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków</i>	<i>-</i>	<i>(1 384)</i>	<i>(1 384)</i>
<i>Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego</i>	<i>(3 341)</i>	<i>(162)</i>	<i>(3 503)</i>
<i>Zobowiązania z tytułu pożyczek</i>	<i>(6 187)</i>	<i>-</i>	<i>(6 187)</i>
<i>Zobowiązania kredytowe</i>	<i>(83 742)</i>	<i>(5 269)</i>	<i>(89 011)</i>
<i>Pozostałe zobowiązania</i>	<i>(1 121)</i>	<i>(7 117)</i>	<i>(8 238)</i>
	(94 580)	(14 056)	(108 636)

30.2. Wartość godziwa instrumentów finansowych

Poniżej przedstawiono szczegóły dotyczące wartości godziwych instrumentów finansowych, dla których jest możliwe ich oszacowanie:

- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, krótkoterminowe depozyty bankowe oraz krótkoterminowe kredyty bankowe i pożyczki. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na szybką zapadalność tych instrumentów.
- Należności handlowe, pozostałe należności, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na ich krótkoterminowy charakter.
- Otrzymane pożyczki i kredyty bankowe. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na oprocentowanie zbliżone do zmiennego oprocentowania rynkowego dla jednostek o podobnym ratingu kredytowym. W przypadku pożyczek od jednostek powiązanych oprocentowanie jest stałe.
- Instrumenty pochodne. Wartość bilansowa tych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (poziom 2 klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie zdyskontowanych spodziewanych przepływów pieniężnych z kontraktów w oparciu o rynkowe stopy procentowe obowiązujące na dzień bilansowy.
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest równa ich wartości godziwej (poziom 3 klasyfikacji) i jest ustalana na podstawie wartości aktywów netto, które obejmują przede wszystkim nieruchomości inwestycyjne wyceniane wg wartości godziwej.
- Inne inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe. Wartość bilansowa wyżej wymienionych instrumentów jest zbliżona do ich wartości godziwej z uwagi na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego.
- Inne krótkoterminowe aktywa finansowe. Wartość bilansowa odpowiada wartości godziwej ze względu na zmienne oprocentowanie tych instrumentów zbliżone do oprocentowania rynkowego.

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny wartości godziwej w porównaniu z poprzednimi okresami. Na koniec okresu zakończonego 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami wycen.

31. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Grupa jest narażona na następujące rodzaje ryzyka wynikające z korzystania z instrumentów finansowych:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko rynkowe (w tym ryzyko stopy procentowej i ryzyko kursowe),
- ryzyko płynności.

Zasady zarządzania ryzykiem przez Grupę mają na celu identyfikację i analizę ryzyk, na które Grupa jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do niego limitów.

Zasady i systemy zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Grupy. Poprzez szkolenia, przyjęte standardy i procedury zarządzania, Grupa dąży do zbudowania mobilizującego i konstruktywnego środowiska kontroli, w którym wszyscy pracownicy rozumieją swoją rolę i obowiązki.

31.1. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia przez Grupę strat finansowych na skutek niewypełnienia przez klienta lub kontrahenta będącego stroną instrumentu finansowego swoich kontraktowych zobowiązań. Ryzyko kredytowe jest głównie związane z należnościami Grupy od klientów oraz inwestycjami finansowymi. Ryzyko kredytowe związane z należnościami jest ograniczone, ponieważ krąg odbiorców Grupy jest szeroki, a więc koncentracja ryzyka kredytowego nie jest znacząca. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są lokowane w instytucjach finansowych o wysokiej wiarygodności finansowej.

Zarząd Jednostki Dominującej stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów.

Poniższa tabela przedstawia maksymalną ekspozycję Grupy na ryzyko kredytowe:

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 033	7 597
Pożyczki i należności własne	7 305	3 722
Inne inwestycje długoterminowe	1 057	1 876
Inne inwestycje krótkoterminowe	5 157	-
	18 552	13 195

Ze względu na stosowane miesięczne płatności z góry za wynajem, krótkie terminy płatności, otrzymane gwarancje bankowe i kaucje zabezpieczające, Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko przeterminowanych i nieściągalnych należności.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. odpis aktualizujący pożyczki i należności własne wyniósł 380 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r. 380 tys. zł). Odpisy dotyczyły należności inwestycyjnych oraz należności z tytułu dostaw i usług. W ocenie Zarządu należności niepokryte odpisem aktualizującym są w pełni odzyskiwalne.

Wszystkie pożyczki i należności własne są pochodzenia krajowego.

31.2. Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe jest związane z zajściem zmian w zakresie popytu, podaży oraz cen, a także innych czynników, które wpłyną na wyniki Grupy lub wartość posiadanych aktywów (takich jak kursy walut zagranicznych, stopy

procentowe, cena kapitału). Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie ekspozycji na to ryzyko w akceptowalnych ramach, przy jednoczesnej optymalizacji zwrotu z ryzyka.

Ryzyko stopy procentowej

Ekspozycja Grupy na zmiany stóp procentowych dotyczy głównie środków pieniężnych, ekwiwalentów środków pieniężnych, jak również kredytów bankowych opartych na zmiennej stopie procentowej bazującej na EURIBOR + marża. Grupa od 2016 roku zaczęła zabezpieczać się przed ryzykiem zmian stóp procentowych -zawarła transakcję swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umowy kredytowej).

Poniższa tabela przedstawia profil podatności (maksymalną ekspozycję) Grupy na ryzyko zmiany stóp procentowych poprzez prezentację oprocentowanych instrumentów finansowych w podziale według zmiennych i stałych stóp procentowych:

	Wartość bilansowa 31 grudnia 2018 r.	Wartość bilansowa 31 grudnia 2017 r.
Instrumenty o stałej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	7 306	3 722
Zobowiązania finansowe	(9 242)	(9 128)
	(1 937)	(5 406)
Zobowiązanie finansowe zabezpieczone IRS	(23 538)	(23 810)
	(25 475)	(29 216)
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej		
Aktywa finansowe	11 247	9 473
Zobowiązania finansowe	(104 415)	(90 359)
	(93 168)	(80 886)
Zobowiązanie finansowe zabezpieczone IRS	23 538	23 810
	(69 630)	(57 076)

Szczegółowe warunki oprocentowania kredytów i pożyczek przedstawione są w nocie 27.3.

Działania dotyczące ograniczenia ryzyka zmian stóp procentowych obejmują bieżące monitorowanie sytuacji na rynku pieniężnym oraz zawieranie kontraktów swap. Grupa nie posiada instrumentów finansowych o stałej stopie wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. W związku z tym zmiana stopy procentowej na dzień sprawozdawczy nie wpłynie na wycenę tych instrumentów i w efekcie na rachunek zysków i strat.

Grupa przeprowadziła analizę wrażliwości instrumentów finansowych o zmiennej stopie procentowej na zmianę rynkowych stóp procentowych. W poniższej tabeli zaprezentowano wpływ, jaki miałyby zwiększenie i zmniejszenie stopy procentowej o 100 bp na wynik finansowy i na kapitały własne (z uwzględnieniem zawartej w 2016 r. transakcji IRS). Analiza została przeprowadzona przy założeniu, że wszystkie inne zmienne jak np. kursy wymiany walut pozostają niezmiennione.

2018	Wynik finansowy		Kapitał własny	
	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb	Zwiększenia 100 pb	Zmniejszenia 100 pb
Aktywa finansowe	113	(113)	113	(113)
Zobowiązania finansowe	(1 044)	1 044	(1 044)	1 044
IRS	235	(235)	235	(235)
	(696)	696	(696)	696

2017	Wynik finansowy		Kapitał własny	
	Zwiększenia 100	Zmniejszenia 100	Zwiększenia 100	Zmniejszenia 100
	pb	pb	pb	pb
Aktywa finansowe	95	(95)	95	(95)
Zobowiązania finansowe	(881)	881	(881)	881
IRS	232	(232)	232	(232)
	(554)	554	(554)	554

Ryzyko kursowe

Grupa jest narażona na ryzyko walutowe w związku z transakcjami sprzedaży, zakupu oraz kredytami, które są wyrażone w walucie innej niż waluty funkcjonalne jednostek z grupy.

Na zarządzanie ryzykiem kursowym składają się procesy: identyfikacji i pomiaru ryzyka, monitorowania sytuacji na rynkach finansowych, dostosowywania – tam, gdzie to możliwe – wielkości zobowiązań i należności w poszczególnych walutach.

Poniższa tabela przedstawia profil podatności (maksymalną ekspozycję) Grupy na ryzyko zmiany kursów walutowych poprzez prezentację instrumentów finansowych w podziale według walut, w których są one denominowane:

31 grudnia 2018 r.	EUR po przeliczeniu na PLN
Środki pieniężne	279
Inne inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe	2 248
Należności z tytułu dostaw i usług	140
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (bez wyceny IRS i forward)	(103 652)
Pozostałe zobowiązania	(266)
Ekspozycja bilansowa na ryzyko kursowe	(101 251)

31 grudnia 2017 r.	EUR po przeliczeniu na PLN
Środki pieniężne	290
Inne inwestycje długoterminowe	1 876
Należności z tytułu dostaw i usług	56
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (bez wyceny IRS i forward)	(88 417)
Pozostałe zobowiązania	(258)
Kontrakt forward (kwota transakcji z uwzględnieniem bieżącej wyceny)	(17 450)
Ekspozycja bilansowa na ryzyko kursowe	(103 903)

Grupa przeprowadziła analizę wrażliwości instrumentów finansowych denominowanych w walutach obcych na zmianę kursów tych walut. W poniższej tabeli zaprezentowano wpływ, jaki miałyby osłabienie lub wzmocnienie złotego na dzień bilansowy o 5% w stosunku do wszystkich walut na wynik finansowy i na kapitały własne związane z wyceną tych instrumentów. Analiza została przeprowadzona przy założeniu, że wszystkie inne zmienne jak np. stopy procentowe pozostają niezmiennione. Wpływ na wynik finansowy i kapitał własny został wykazany przed opodatkowaniem.

	Wynik finansowy		Kapitał własny	
	wzrost kursów walut obcych o 5%	spadek kursów walut obcych o 5%	wzrost kursów walut obcych o 5%	spadek kursów walut obcych o 5%
2018	(5 063)	5 063	(5 063)	5 063
2017	(5 195)	5 195	(5 195)	5 195

W latach kończących się 31 grudnia 2018 r. i 2017 r. Grupa nie zabezpieczała się przed ryzykiem zmian kursów walutowych EUR z wykorzystaniem instrumentów pochodnych poza spółką Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o., która zawarła kontrakt forward jako zabezpieczenie kursu konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny- kontrakt rozliczony w całości w 2018 r. Ponadto Grupa ogranicza to ryzyko poprzez zapewnienie pokrycia waluty EUR, w której zaciągnięte są kredyty inwestycyjne, walutą w której generowane są przychody z tytułu umów najmu.

Ryzyko utraty płynności finansowej

Ryzyko utraty płynności finansowej jest to ryzyko wystąpienia braku możliwości spłaty przez Grupę jej zobowiązań finansowych w momencie ich wymagalności.

Polityka zarządzania ryzykiem utraty płynności finansowej polega na zapewnieniu środków finansowych niezbędnych do wywiązywania się Grupy z zobowiązań finansowych i inwestycyjnych przy wykorzystaniu najbardziej atrakcyjnych źródeł finansowania.

Zarządzanie płynnością Grupy koncentruje się na szczegółowej analizie, planowaniu i podjęciu odpowiednich działań w obszarach obejmujących kapitał pracujący oraz zadłużenie finansowe netto.

Poniższa tabela przedstawia zobowiązania finansowe Grupy wg terminów zapadalności:

na 31 grudnia 2018 r.

Zobowiązania finansowe	Wartość księgowa	Zakontraktowana wartość przepływów pieniężnych	Do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	110 244	132 380	66 140	10 730	11 530	43 980
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 345	13 549	430	443	748	11 928
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 556	1 556	698	237	371	250
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków oraz pozostałe	4 353	4 353	4 353	-	-	-
	119 498	151 838	71 621	11 410	12 649	56 158

na 31 grudnia 2017 r.

Zobowiązania finansowe	Wartość księgowa	Zakontraktowana wartość przepływów pieniężnych	Do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	95 511	113 395	7 638	6 934	27 670	71 153
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	3 503	17 369	443	426	1 118	15 382
Zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców	1 326	1 326	205	610	268	243
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków oraz pozostałe	8 296	8 296	8 296	-	-	-
	108 636	140 386	16 582	7 970	29 056	86 778

Grupa nie przewiduje, aby przepływy pieniężne, prezentowane w analizie terminów wymagalności, mogą wystąpić znacząco wcześniej lub w znacząco innych kwotach.

31.3. Zarządzanie kapitałami

Podstawowym założeniem polityki Grupy w zakresie zarządzania kapitałami jest utrzymanie silnej bazy kapitałowej, która będzie podstawą zaufania ze strony inwestorów, kredytodawców oraz rynku i która zapewni przyszły rozwój Grupy. Grupa monitoruje zmiany w akcjonariacie, wskaźniki rentowności kapitału oraz wskaźniki relacji kapitału własnego do zobowiązań.

Stopa zadłużenia netto Grupy (definiowana jako zobowiązania długo- i krótkoterminowe minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty ujęte w aktywach obrotowych) do skorygowanego kapitału na dzień sprawozdawczy kształtowała się następująco:

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Zobowiązania ogółem	132 175	118 834
Minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(5 033)	(7 597)
Zadłużenie netto	127 142	111 237
Kapitał własny	96 739	94 263
Współczynnik zadłużenia netto do skorygowanego kapitału własnego	1,31	1,18

32. Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne na stopę procentową

W 2016 r. Grupa zawarła transakcję swap dotyczącą stóp procentowych (IRS - jako element zabezpieczenia umowy kredytowej). Kwota nominalna transakcji wyniosła 6.065 tys. EUR (z terminem końcowego rozliczenia przypadającego na styczeń 2021 r.). Ujemna wycena instrumentu na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła 277 tys. zł (na dzień 31.12.2017 r. ujemna wycena wynosiła 280 tys. zł, dane wejściowe poziom 2, zmiana wyceny prezentowana w wyniku finansowym w *Przychodach finansowych*). Wartość wyceny instrumentu prezentowana jest w pozycji *Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek oraz innych instrumentów dłużnych*.

Transakcje są zawierane wyłącznie z wiarygodnymi bankami w ramach umów ramowych. Spółka w 2018 oraz 2017 roku nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń.

33. Leasing operacyjny

Grupa jako leasingodawca

Grupa zawiera umowy leasingu operacyjnego związane z wynajmem powierzchni magazynowej i biurowej oraz handlowej. Umowy zawierane są na czas określony od 1 roku do 10 lat. Typowa umowa przewiduje następujące rodzaje płatności:

- czynsz z tytułu wynajmowanej powierzchni denominowany w EUR w wysokości zróżnicowanej rodzajem i standardem powierzchni i indeksowany wskaźnikiem inflacji w krajach UE;
- opłaty eksploatacyjne służące pokryciu kosztów ich eksploatacji denominowane w PLN i wyrażone w postaci stawki PLN za 1 m² powierzchni wynajmowanej;
- refakturowanie kosztów mediów.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. zagregowana wartość przyszłych przychodów z tytułu czynszu wynikającego z bieżących umów najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN oraz braku indeksacji) i opłaty eksploatacyjnej

stanowi łącznie 48.491 tys. zł, z czego 14.173 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 27.841 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 6.477 tys. zł po upływie 5 lat.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. zagregowana wartość przyszłych przychodów z tytułu czynszu wynikającego z bieżących umów najmu (przy założeniu stałego kursu EUR/PLN oraz braku indeksacji) i opłaty eksploatacyjnej stanowi łącznie 45.954 tys. zł, z czego 14.446 tys. zł wymagane jest w ciągu roku, 25.970 tys. zł w okresie od 2 do 5 lat, a 5.538 tys. zł po upływie 5 lat.

34. Przyszłe zobowiązania umowne z tytułu nabycia rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa posiada zobowiązanie umowne wynikające z umowy pomiędzy spółką Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 2 Sp. z o.o. a firmą AWBUD S.A. Umowa ta dotyczy zlecenia na wykonanie projektów budowlanych zamiennych i projektów wykonawczych, uzyskanie zamiennego pozwolenia na budowę i realizację przez wykonawcę w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych Inwestycji w postaci budowy Hali nr 5 w Śląskim Centrum Logistycznym w Sosnowcu w systemie „pod klucz” wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie.

Przyszłe zobowiązanie umowne opisane powyżej wynosi na dzień 31 grudnia 2018 r. 631 tys. zł netto.

35. Transakcje z podmiotami powiązanymi

35.1. Stany rozrachunków z jednostkami powiązanymi

Podmiotami powiązanymi są akcjonariusze Jednostki Dominującej, którzy sprawują kontrolę, współkontrolę lub mają znaczący wpływ na Jednostkę Dominującą, akcjonariusze/udziałowcy jednostek zależnych, podmioty zależne tychże udziałowców oraz kluczowy personel kierowniczy. Liczba tych jednostek jest ograniczona i brak jest znaczących relacji handlowych z tymi jednostkami. Salda rozrachunków obejmują jedynie udzielone i otrzymane pożyczki.

Pożyczki otrzymane	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	1 411	1 354
Pożyczki udzielone	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	1 394	541
Należności z tytułu dostaw i usług	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	10	5
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Walteo Sp. z o.o. SK	29	35
Mirosław Koszany ProUp Consulting	8	4

35.2. Wartość transakcji z jednostkami powiązаныmi

1 stycznia 2018 r. – 31 grudnia 2018 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	-	(57)
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	-	(317)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(193)	-
Mirostaw Koszany ProUp Consulting	-	-	-	(148)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	91	44	-	(2)	-
	91	44	-	(660)	(57)

1 stycznia 2017 r. – 31 grudnia 2017 r.	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Koszty nabytych produktów, towarów i usług	Koszty finansowe
Udziałowiec Marathon 2 Sp. z o.o.	-	-	-	-	(57)
Walteo Sp. z o.o. SKA	-	-	-	(366)	-
JK VC Sp. z o.o.	-	-	-	(207)	-
MK-Property Consulting	-	-	-	(148)	-
Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.	100	24	18	(6)	-
	100	24	18	(727)	(57)

35.3. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Wynagrodzenia wypłacone Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia członków Zarządu Jednostki Dominującej i jednostek zależnych wypłacane było z tytułu umów o pracę, zlecenie oraz w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Wynagrodzenia i inne świadczenia	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Mirostaw Koszany	276	278
Roman Wąsikiewicz	479	492
	755	770

Dodatkowo Pan Mirostaw Koszany uzyskał wynagrodzenie w kwocie 36 tys. zł ze spółki konsolidowanej metodą praw własności- Biuro Inwestycji Kapitałowych Quantum Radom Sp. z o.o.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej i jednostek zależnych wypłacane było z tytułu umów o pracę, zlecenie oraz w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Wynagrodzenia i inne świadczenia	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Jacek Kłeczek	254	268
Krzysztof Szewczyk	214	202
Łukasz Wąsikiewicz	25	25
Bogumił Tokarz	63	56
Łukasz Koterwa	42	36
Andrzej Hopko	30	26
	628	613

Pożyczki udzielone Członkom Zarządów i organów nadzoru

W 2018 r. i 2017 r. nie udzielono żadnych pożyczek członkom Zarządów i Rad Nadzorczych spółek Grupy Kapitałowej oraz ich małżonkom, krewnym lub powinowatym w linii prostej do drugiego stopnia lub związanym z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z osobami zarządzającymi lub będącymi w organach nadzorczych jednostki dominującej lub spółek Grupy Kapitałowej, w których są znaczącymi udziałowcami (akcjonariuszami lub współnikami). Spółki tworzące Grupę Kapitałową nie udzielały też powyższym osobom zaliczek, gwarancji czy poręczeń.

Programy motywacyjne kadry kierowniczej

Oprócz wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę Prezes Zarządu jest uprawniony do jednorazowej premii z tytułu sprzedaży nieruchomości przez Spółkę lub udziałów w spółkach zależnych Spółki. Dodatkowo wszyscy pracownicy są uprawnieni do premii kwartalnych i rocznych zależnych od osiągniętych wyników finansowych.

Dnia 24 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło Uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Motywacyjnego. Uchwała ta została zmieniona przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki dnia 28 grudnia 2015 r. i 20 czerwca 2016 r.– uchwały te zostały opisane w notcie 23.

36. Udziały niekontrolujące

Poniższa tabela przedstawia informację o spółkach zależnych w Grupie, w których występuje istotny kapitał udziałowców niesprawujących kontroli. Kapitał udziałowców niekontrolujących, a także zyski i straty oraz inne całkowite dochody im przypadające uwzględniają udziałowców niesprawujących kontroli zarówno spółek zależnych bezpośrednio od Jednostki Dominującej, jak też ich spółek zależnych.

Informacje finansowe zawarte w poniższej tabeli nie uwzględniają wyłączeń pomiędzy spółkami objętymi konsolidacją.

31 grudnia 2018 roku	Marathon 2 Sp. z o.o.	Savia Karpaty Sp. z o.o.
Procentowy udział w kapitale własnym udziałowców niesprawujących kontroli	53,00%	53,00%
Aktywa trwałe	9 862	44 929
Aktywa obrotowe	11	1 132
Zobowiązania długoterminowe	12 313	25 782
Zobowiązania krótkoterminowe	2	1 342
Aktywa netto	(2 442)	17 835
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	(1 293)	4 361

	Marathon 2 Sp. z o.o.	Savia Karpaty Sp. z o.o.
Przychody ze sprzedaży	-	3 827
Zysk/(strata) netto	(248)	1 660
Inne całkowite dochody	-	-
Zyski i (straty) oraz inne całkowite dochody ogółem	(248)	1 660
Zysk netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli	(131)	880
Inne całkowite dochody przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(9)	2 139
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	282	(83)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(283)	(2 029)
Przepływy pieniężne netto, razem	(10)	27
Dywidenda przypadająca na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-

31 grudnia 2017 roku	Marathon 2 Sp. z o.o.	Savia Karpaty Sp. z o.o.
Procentowy udział w kapitale własnym udziałowców niesprawujących kontroli	53,00%	53,00%
Aktywa trwałe	9 867	42 558
Aktywa obrotowe	21	1 101
Zobowiązania długoterminowe	(12 082)	(28 512)
Zobowiązania krótkoterminowe	(1)	(1 177)
Aktywa netto	(2 195)	13 970
Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	(1 162)	3 481
Przychody ze sprzedaży	-	4 199
Zysk/strata netto	(361)	400
Inne całkowite dochody	-	-
Zyski i straty oraz inne całkowite dochody ogółem	(361)	400
Zysk netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli	(191)	212
Inne całkowite dochody przypadające na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(9)	2 102
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	196	(202)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(195)	(1 968)
Przepływy pieniężne netto, razem	(8)	(68)
Dywidenda przypadająca na udziałowców niesprawujących kontroli	-	-

37. Struktura zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w roku kończącym się	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
Pracownicy umysłowi	19	18

38. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 18 stycznia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. wyemitowała 10.639 obligacji serii A o łącznej wartości 10.639 tys. zł, które w tym samym dniu zostały w całości przydzielone obligatariuszom.

W dniu 24 stycznia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych 7 Sp. z o.o. nabyła całość tj. 8.000 udziałów w spółce Themis Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie za kwotę 3.015 tys. euro.

W dniu 28 marca 2019 r. spółka Themis Development Sp. z o.o. zawarła ze spółką Dachser Sp. z o.o. umowę najmu przyszłej powierzchni magazynowo - biurowej oraz cross – dockingowej, która powstanie w planowanej przez Themis inwestycji polegającej na budowie Centrum Logistycznego w Kątach Wrocławskich. Umowa najmu ze Spółką Dachser Sp. z o.o. została zawarta na czas oznaczony 7 lat licząc od dnia wydania najemcy przedmiotu najmu. Grupa szacuje, iż przychody netto z umowy najmu za cały okres obowiązywania wyniosą łącznie około 26.062 tys. zł.

W dniu 1 kwietnia 2019 r. spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o., zawarła ze spółką XPO Supply Chain Poland Sp. z o.o. (dalej: XPO) aneks do umowy najmu powierzchni magazynowo – biurowej, który przewiduje zwiększenie powierzchni magazynowej oraz biurowej przez XPO oraz wydłużenie okresu najmu na czas oznaczony o kolejne 5 lat licząc od dnia 1 lipca 2019 roku. Grupa szacuje, iż przychody netto z umowy najmu za cały pięcioletni okres wynikający z aneksu wyniosą łącznie około 11.268 tys. zł.

W dniu 10 kwietnia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Sosnowiec 1 Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIR Poland Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ul. Orłąt Lwowskich zabudowanej halami magazynowymi nr 1, 3 i 4.

W dniu 10 kwietnia 2019 roku spółka Biuro Inwestycji Kapitałowych Kraków 2 Sp. z o.o. zawarła ze spółką MIR Poland Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Półtánki zabudowanej halą magazynowo -biurową.

Kraków, dnia 24 kwietnia 2019 r.

Mirosław Koszany
Prezes Zarządu

Roman Wąsikiewicz
Członek Zarządu

Karolina Nowak
Dyrektor finansowy
Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe