

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy Kapitałowej MZN Property



za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku

Warszawa, 27 kwietnia 2020 roku

SPIS TREŚCI

I.	Wybrane informacje finansowe skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	5
II.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
III.	Skonsolidowany rachunek zysków i strat	7
IV.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
V.	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	9
VI.	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	11
VII.	INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
VII.1.	Informacje ogólne	12
VII.2.	Skład Grupy Kapitałowej MZN Property.....	14
VII.3.	Połączenie spółek	18
VII.4.	Skład Zarządu MZN Property S.A.....	18
VII.5.	Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej	18
VII.6.	Zatwierdzenie do publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego	19
VII.7.	Okresy, za jakie prezentowane jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe	19
VII.8.	Waluta skonsolidowanego sprawozdania finansowego	19
VII.9.	Zasady przeliczania pozycji wyrażonych w walucie obcej	19
VII.10.	Korekta błędu oraz zmiana zasad rachunkowości	20
VII.11.	Założenie kontynuacji działalności gospodarczej.....	20
VII.12.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
VII.13.	Istotne zasady rachunkowości	26
VII.14.	Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	43
VII.15.	Segmenty operacyjne	46
VII.16.	Dodatkowe noty objaśniające.....	51
1.	Wartości niematerialne	51
2.	Wartość firmy	58
3.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	68
4.	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu	69
5.	Długoterminowe aktywa finansowe - udziały i akcje.....	71
6.	Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	72
7.	Zapasy	73
8.	Należności krótkoterminowe	73
8.1	Zmiana stanu odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla należności z tytułu dostaw i usług	73
8.2	Ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług	73
9.	Środki pieniężne.....	75
10.	Wyjaśnienie wybranych pozycji korekt w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.....	75
11.	Inne aktywa.....	76
12.	Kapitał	77

13.	Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników oraz członków organów spółek z Grupy Kapitałowej w kapitale Spółki Dominującej.....	82
14.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	86
15.	Zobowiązania finansowe.....	86
16.	Zobowiązania krótkoterminowe	87
17.	Rezerwy na zobowiązania	87
18.	Inne pasywa	87
19.	Podstawowy zysk na akcję i wypłacone dywidendy	87
20.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności).....	88
21.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura terytorialna)	88
22.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności).....	88
23.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura terytorialna)	88
24.	Transakcje barterowe	88
25.	Koszty według rodzaju	89
26.	Pozostałe przychody operacyjne	89
27.	Pozostałe koszty operacyjne	89
28.	Przychody finansowe z tytułu odsetek.....	89
29.	Inne przychody finansowe	89
30.	Koszty finansowe	89
31.	Struktura podatku dochodowego	90
32.	Sprawy sądowe	91
33.	Instrumenty finansowe	91
33.1	Kategorie aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych	91
33.2	Pożyczki i należności	93
33.3	Pochodne instrumenty finansowe	94
33.4	Pozostałe aktywa finansowe.....	94
33.5	Kredyty, pożyczki, inne instrumenty finansowe	94
33.6	Zabezpieczenie spłaty zobowiązań	95
33.7	Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych.....	97
33.8	Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej	100
33.9	Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych	101
34.	Dane dotyczące zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.....	102
35.	Aktywa i zobowiązania warunkowe	103
36.	Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidzianej do zaniechania w następnym okresie	103
37.	Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby	103

38.	Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego, w tym na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska naturalnego.....	104
39.	Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji	104
40.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	105
41.	Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji	110
42.	Informacje o przeciętnym zatrudnieniu w Grupie Kapitałowej MZN Property, z podziałem na grupy zawodowe.....	110
43.	Informacje o wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki Dominującej, jednostek od niego zależnych, współzależnych i z nim stowarzyszonych	110
44.	Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za bieżący okresu	110
45.	Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	110
46.	Dokonane korekty błędów oraz zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego.....	111
47.	Niepewność co do możliwości kontynuowania działalności	112
48.	W przypadku niestosowania w sprawozdaniu finansowym do wyceny udziałów i akcji w Spółkach podporządkowanych – metod praw własności – informacja o skutkach, jakie spowodowałoby jej zastosowanie oraz jak wpłynęłoby na wynik finansowy.....	112
49.	Wynagrodzenie kadry kierowniczej Grupy Kapitałowej	112
50.	Koszty świadczeń pracowniczych.....	113
51.	Wynagrodzenie biegłego rewidenta	113

I. Wybrane informacje finansowe skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane skonsolidowane dane finansowe	01.01.-31.12.2019		01.01.-31.12.2018	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	33 179	7 713	26 464	6 202
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	2 150	500	1 495	350
Zysk (strata) brutto	2 095	487	1 496	351
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej	1 729	402	931	218
Zysk (strata) netto przypadający udziałom niekontrolującym	12	3	2	0
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	31.12.2019		31.12.2018	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Aktywa razem	32 935	7 734	31 856	7 408
Aktywa trwałe	27 957	6 565	27 114	6 306
Aktywa obrotowe	4 978	1 169	4 742	1 103
Prace rozwojowe w toku wytwarzania	6 748	1 585	4 442	1 033
Rzeczowe aktywa trwałe	369	87	458	107
Należności krótkoterminowe	2 986	701	3 438	800
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	984	231	1 209	281
Zobowiązania krótkoterminowe	3 044	715	3 736	869
Zobowiązania długoterminowe	38	9	8	2
Kapitał własny	29 853	7 010	28 112	6 538
Kapitał podstawowy	4 248	998	4 248	988
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	01.01.-31.12.2019		01.01.-31.12.2018	
	Tys. PLN	Tys. EUR	Tys. PLN	Tys. EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 716	631	2 261	530
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 453	-570	-4 207	-986
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-488	-113	1 446	339
Zmiana stanu środków pieniężnych	-225	-52	-500	-117
Liczba akcji (szt.)	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221
Średnioważona liczba akcji (szt.)	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221
Średnioważona rozwodniona liczba akcji (szt.)	42 478 221	42 478 221	42 478 221	42 478 221
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (PLN/EUR)	0,04	0,01	0,02	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	0,04	0,01	0,02	0,01
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	31.12.2019		31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	0,70	0,17	0,66	0,15
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR)	0,70	0,17	0,66	0,15

II. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa	Nota	31.12.2019	31.12.2018
I. Aktywa trwałe		27 957	27 114
1. Wartości niematerialne	1	4 742	6 138
2. Wartość firmy	-	0	0
3. Prace rozwojowe w toku wytwarzania	1	6 748	4 442
4. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2	15 956	15 956
5. Rzeczowe aktywa trwałe	3	369	458
6. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	4	29	0
7. Należności długoterminowe	-	0	0
8. Długoterminowe aktywa finansowe - udziały i akcje	5	52	52
9. Długoterminowe aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-	0	0
10. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	61	68
11. Inne rozliczenia międzyokresowe	11	0	0
II. Aktywa obrotowe		4 978	4 742
1. Zapasy	7	811	25
2. Należności krótkoterminowe	8	2 986	3 438
- w tym należności z tytułu podatku dochodowego	31	0	241
3. Krótkoterminowe aktywa finansowe	33	100	0
4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9,10	984	1 209
5. Inne aktywa	11	97	70
Aktywa razem		32 935	31 856

Pasywa	Nota	31.12.2019	31.12.2018
I. Kapitał własny		29 853	28 112
A. Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		29 810	28 081
1. Kapitał podstawowy	12	4 248	4 248
2. Kapitał zapasowy	12	26 966	25 903
3. Zyski zatrzymane/ niepokryte straty	12	-1 404	-2 070
- zysk/strata z lat ubiegłych	-	-3 133	-3 001
- zysk/strata netto	-	1 729	931
B. Przypadający udziałom niekontrolującym	12	43	31
II. Zobowiązania długoterminowe		38	8
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	24	8
2. Rezerwy na zobowiązania	-	0	0
3. Zobowiązania z tytułu leasingu	4	14	0
4. Inne zobowiązania finansowe	-	0	0
III. Zobowiązania krótkoterminowe		3 044	3 736
1. Zobowiązania z tytułu leasingu	4	8	0
2. Inne zobowiązania finansowe	15,33	1 235	1 655
3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	16	1 018	1 639
4. Inne zobowiązania	16	705	251
- w tym zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	31	28	0
5. Rezerwy na zobowiązania	17	35	153
6. Inne pasywa	18	43	38
Pasywa razem		32 935	31 856

III. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	01.01.-31.12. 2019	01.01.-31.12. 2018
A. Działalność kontynuowana			
I. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY		33 179	26 464
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	20,21	33 179	26 464
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	22,23	0	0
II. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		30 878	24 820
1. Amortyzacja	25	1 534	599
2. Zużycie materiałów i energii	25	277	314
3. Usługi obce	25	23 852	18 998
4. Podatki i opłaty	25	95	92
5. Wynagrodzenia	25	3 805	3 906
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	25	617	579
7. Pozostałe koszty rodzajowe	25	698	332
8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	25	0	0
III. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY		2 301	1 644
1. Pozostałe przychody operacyjne	26	117	101
2. Pozostałe Koszty operacyjne	27	268	250
IV. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		2 150	1 495
1. Przychody finansowe	28,29	56	55
2. Koszty finansowe	30	111	54
V. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ		2 095	1 496
VI. ZYSK (STRATA) BRUTTO		2 095	1 496
VII. PODATEK DOCHODOWY		354	563
1. Podatek dochodowy - część bieżąca		330	507
2. Podatek dochodowy - część odroczone		24	56
VII. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		1 741	933
B. Działalność zaniechana		0	0
C. Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym		1 741	933
1. Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		1 729	931
2. Przypadający udziałom niekontrolującym		12	2
Liczba akcji (szt.)	19	42 478 221	42 478 221
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (szt.)	19	42 478 221	42 478 221
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł)	19	0,04	0,02
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (szt.)	19	42 478 221	42 478 221
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł)	19	0,04	0,02

IV. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	01.01.-31.12. 2019	01.01.-31.12. 2018
I. Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym		1 741	933
II. Inne całkowite dochody, w tym:		0	0
1. Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	33	0	0
2. Rachunkowość zabezpieczeń	33	0	0
3. Skutki aktualizacji majątku trwałego	1-4	0	0
4. Zyski i straty aktuarialne	-	0	0
5. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-	0	0
6. Udział w innych całkowitych dochodach jednostek stowarzyszonych	-	0	0
7. Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	-	0	0
III. Całkowite dochody ogółem, w tym:		1 741	933
a) przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	12	1 729	931
b) przypadające akcjonariuszom niesprawującym kontroli	12	12	2

V. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Udziały (akcje) własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane			Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego	Kapitał przypadający udziałom niekontrolującym	Razem
					Zysk z lat ubiegłych	Strata z lat ubiegłych	Zyski (strata) netto			
Stan na 1 stycznia 2019	4 248	0	25 903	0	931	-3 001	0	28 081	31	28 112
Korekta błędu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stan na 1 stycznia 2019 po korekcie błędu	4 248	0	25 903	0	931	-3 001	0	28 081	31	28 112
Zmiany w okresie	0	0	1 063	0	-931	-132	1 729	1 729	12	1 741
Zwiększenie/ zmniejszenie w okresie	0	0	1 063	0	-931	-132	0	0	0	0
- podział zysku netto	0	0	1 063	0	-931	-132	0	0	0	0
Zysk (strata) netto jednostki dominującej	0	0	0	0	0	0	1 729	1 729	0	1 729
Zysk (strata) udziałów niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0	12	12
Stan na 31 grudnia 2019	4 248	0	26 966	0	0	-3 133	1 729	29 810	43	29 853

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Udziały (akcje) własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane			Kapitały przypadające akcjonariuszom podmiotu dominującego	Kapitał przypadający udziałom niekontrolującym	Razem
					Zysk z lat ubiegłych	Strata z lat ubiegłych	Zyski (strata) netto			
Stan na 1 stycznia 2018	4 248	0	25 903	0	0	-2 759	0	27 392	29	27 420
Korekta błędu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stan na 1 stycznia 2018 po korekcie błędu	4 248	0	25 903	0	0	-2 759	0	27 392	29	27 421
Zmiany w okresie	0	0	0	0	0	-242	931	689	2	691
Zwiększenie/ zmniejszenie w okresie	0	0	0	0	0	-242	0	-242	0	-242
- podział zysku netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- utrata kontroli nad jednostkami zależnymi (likwidacja)	0	0	0	0	0	-242	0	-242	0	-242
Zysk (strata) netto jednostki dominującej	0	0	0	0	0	0	931	931	0	931
Zysk (strata) udziałów niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
Stan na 31 grudnia 2018	4 248	0	25 903	0	0	-3 001	931	28 081	31	28 112

VI. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	Nota	01.01. - 31.12. 2019	01.01.-31.12. 2018
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-	2 095	1 496
II. Korekty razem		621	765
1. Amortyzacja		1 534	599
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	0	0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	28	53	31
4. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-	6	0
5. Zmiana stanu rezerw	17	-118	174
6. Zmiana stanu zapasów	7	-786	1
7. Zmiana stanu należności	8	452	3 276
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterm. z wyjątkiem pożyczek i kredytów	15,16	-166	-3 106
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	11	-25	36
10. Inne korekty	-	0	0
11. Zapłacony podatek dochodowy	35	-329	-246
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)		2 716	2 261
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		128	48
1. Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	2	0
2. Z aktywów finansowych, w tym:	-	126	0
- spłata udzielonych pożyczek	-	124	0
- odsetki	-	2	0
3. Inne wpływy inwestycyjne	-	0	48
II. Wydatki	-	2 581	4 255
1. Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1,3	2 357	4 202
2. Inwestycje w nieruchomości	-	0	0
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-	224	53
- udzielone pożyczki	-	124	0
- na nabycie aktywów finansowych	-	100	53
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		-2 453	-4 207
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		1 263	1 710
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	0	0
2. Kredyty i pożyczki	15,33	1 263	1 710
3. Inne wpływy finansowe	-	0	0
II. Wydatki		1 751	264
1. Spłata kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych	15,33	1 679	175
2. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	4,33	16	57
3. Odsetki	28,33	56	16
4. Inne wydatki finansowe	-	0	16
5. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		-488	1 446
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)		-225	-500
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		-225	-500
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu		1 209	1 709
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:		984	1 209
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		0	0

VII. INFORMACJE DODATKOWE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

VII.1. Informacje ogólne

Grupa Kapitałowa MZN Property, dawniej Grupa Kapitałowa Morizon, (dalej jako „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) składa się ze Spółki dominującej MZN Property Spółka Akcyjna (dalej także jako „Spółka”, „Emitent”, „Spółka dominująca”, „Jednostka dominująca”) i jej Spółek zależnych: Virtal Sp. z o.o., Grupa Morizon Sp. z o.o., Lendi Property Sp. z o.o., FinPack Sp. z o.o., Lendi Sp. z o.o., Lendi Finance Sp. z o.o. oraz MZN Finance Sp. z o.o.

Spółka MZN Property S.A. (wcześniej Morizon S.A.) powstała w wyniku podjętej uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 2 września 2010 roku w sprawie przekształcenia spółki Morizon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę Morizon Spółka Akcyjna. Kapitał zakładowy Spółki został określony na 938 000 zł i został podzielony na 9 380 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja. Poprzednik prawny Spółki został powołany dnia 9 stycznia 2008 roku na mocy aktu notarialnego Repertorium A nr 116/2008. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy – KRS z dnia 15 grudnia 2010 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym zarejestrowane zostało przekształcenie, a tym samym do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem KRS 0000372685 została wpisana Spółka - Morizon Spółka Akcyjna. W dniu 3 sierpnia 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Morizon S.A. uchwałą nr 3 zadecydowało o zmianie dotychczasowej firmy Spółki z Morizon Spółka Akcyjna na MZN Property Spółka Akcyjna. Zmiana została zarejestrowana przez sąd w dniu 21 września 2017 roku.

Od dnia 13 kwietnia 2015 roku siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Rakowiecka 36 lok. 341. Wcześniej siedziba mieściła się w Gdyni, przy ul. Sportowej 8. Na dzień sporządzenia niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółka posiada numery REGON 220543196 oraz NIP 9570986959.

Dnia 12 stycznia 2011 roku nastąpiła zmiana Statutu Spółki (Repertorium A nr 423/2011), w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii B o wartości nominalnej 0,10 każda akcja. W rezultacie na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 22 marca 2011 roku kapitał zakładowy Spółki podwyższono z kwoty 938 000 zł do kwoty 1 094 852 zł w drodze emisji 1 568 520 akcji serii B o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Akcje serii B są akcjami zwykłymi na okaziciela.

Na początku kwietnia 2011 roku miał miejsce debiut Spółki pod nazwą Morizon S.A. na rynku NewConnect prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Uchwałą nr 3/03/2013 z dnia 15 marca 2013 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego, Zarząd Spółki postanowił podwyższyć kapitał zakładowy Spółki z kwoty 1 094 852 zł do kwoty 1 249 852 zł w drodze emisji:

- 1 400 000 akcji zwykłych imiennych serii C o wartości nominalnej 0,10 zł każda;

- 150 000 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

W rezultacie na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 27 maja 2013 roku kapitał zakładowy spółki podwyższono z kwoty 1 094 852 zł do kwoty 1 249 852 zł.

Na mocy aktu notarialnego Repertorium A nr 140/2014 w dniu 17 stycznia 2014 r. uchwałą nr 2 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w granicach kapitału docelowego, Zarząd Spółki postanowił podwyższyć kapitał zakładowy z kwoty 1 249 852 zł do kwoty 2 089 296,10 zł w drodze emisji 8 394 441 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,10 zł za jedną akcję.

Ponadto na mocy aktu notarialnego Repertorium A 622/2014 również w dniu 17 stycznia 2014 r. uchwałą nr 5 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego, Zarząd Morizon S.A. postanowił podwyższyć kapitał zakładowy Spółki z kwoty 2 089 296,10 zł do kwoty 3 573 671,70 zł w drodze emisji 14 843 756 sztuk akcji imiennych zwykłych serii F o wartości nominalnej 0,10 zł za jedną akcję.

W rezultacie na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 5 marca 2014 r., dokonano rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 2 323 819,70 zł, w drodze emisji 8 394 441 akcji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,10 zł oraz 14 843 756 akcji imiennych zwykłych serii F o wartości nominalnej 0,10 zł.

W dniu 23 września 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta podjęło uchwałą w sprawie zmiany Statutu Emitenta polegającej na zamianie imiennych akcji serii C na akcje zwykłe na okaziciela. Uchwała została zaprotokołowana przez notariusza Bartłomieja Jabłońskiego (Rep. A nr 13465/2014). Powyższa zmiana Statutu została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Gdańsk-Północ, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 listopada 2014 roku.

Uchwałą nr 2 z dnia 14 kwietnia 2016 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału docelowego, Zarząd Spółki postanowił podwyższyć kapitał zakładowy Spółki z kwoty 3 573 671,70 zł do kwoty 3 911 685,90 zł w drodze emisji 3 380 142 akcji zwykłych imiennych serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Objęcie akcji przez nowych akcjonariuszy nastąpiło w zamian za wkład niepieniężny, który stanowił 31.700 udziałów, o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 1 585 000 zł, stanowiących 60,4% kapitału zakładowego spółki FinPack Sp. z o.o.

W dniu 20 marca 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Morizon S.A. zaprotokołowane w formie aktu notarialnego (Rep. A 3220/2017) działając na podstawie art. 430 oraz art. 431 § 1 i § 2, art. 432 § 1, art. 433 § 2 w zw. z art. 431 § 7 Kodeksu spółek handlowych, uchwałą nr 3 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji serii H oraz pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii H w całości, zmiany Statutu Spółki oraz ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki, dokonało podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w liczbie nie większej niż 8 500 000 akcji. Na podstawie oświadczenia Zarządu z dnia 4 lipca 2017 roku sporządzonego w formie aktu notarialnego (Rep. A 7632/2017), w przedmiocie dookreślenia wysokości objętego

kapitału zakładowego w ramach podwyższenia kapitału zakładowego, Zarząd Emitenta, działając na podstawie art. 441 § 2 pkt 7, art. 431 § 7 w zw. z art. 310 § 2 i § 4 Kodeksu spółek handlowych, dokonał dookreślenia wysokości podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta stwierdzając, że w wyniku przeprowadzenia subskrypcji otwartej akcji na okaziciela serii H, na podstawie umów objęcia akcji, zostało skutecznie objęte i w pełni opłacone wkładem pieniężnym 3 361 362 akcji na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 336 136,20 zł. W związku z powyższym, kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z dotychczasowej wysokości 3 911 685,90 zł do wysokości 4 247 822,10 zł, tj. o kwotę 336 136,20 zł, w drodze emisji 3 361 362 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Tym samym wysokość objętego kapitału zakładowego MZN Property S.A. wynosi na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego 4 247 822,10 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 września 2017 roku.

Dnia 5 lipca 2017 roku Spółka dominująca, jeszcze pod nazwą Morizon S.A., zadebiutowała na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Zgodnie z uchwałą nr 1136/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 25 września 2017 roku, dzień 26 września 2017 roku był ostatnim dniem notowań praw do akcji zwykłych na okaziciela serii H MZN Property S.A. Na podstawie uchwały nr 1137/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 25 września 2017 roku, z dniem 27 września 2017 roku 3 361 362 zwykłe na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, zostały wprowadzone w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym. W/w akcje zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 27 września 2017 roku i oznaczone kodem „PLMORZN00016”.

W dniu 16 lutego 2018 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dopuścił i wprowadził w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym 3 380 142 akcji na okaziciela serii G (należących do Alterium Holding Sp. z o.o., spółki zależnej członków Zarządu FinPack Sp. z o.o.).

Na dzień sporządzenia niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego kapitał zakładowy MZN Property S.A. wynosi 4 247 822,10 zł i dzieli się na 42 478 221 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Czas trwania Spółki dominującej jest nieoznaczony. Podstawowym przedmiotem działania MZN Property S.A. jest działalność usługowa w zakresie działalności portali internetowych (PKD 6312Z).

VII.2. Skład Grupy Kapitałowej MZN Property

W skład Grupy Kapitałowej MZN Property, oprócz Spółki dominującej, w latach 2017-2019 wchodziły następujące spółki zależne:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Rodzaj działalności	Dzień nabycia kontroli	Udział w kapitale		
					31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
1	Virtual Sp. z o.o.	Gdańsk, ul. Gradowa 11	73, 12,C, Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet)	29 czerwca 2011 roku	90%	90%	90%

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Rodzaj działalności	Dzień nabycia kontroli	Udział w kapitale		
					31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
2	Grupa Morizon Sp. z o.o.	Warszawa, ul. Rakowiecka 36/341	63,12,Z, Działalność portali internetowych	22 stycznia 2014 roku	100%	100%	100%
3	Real Estate Software Sp. z o.o. w likwidacji	Poznań, ul. Wojskowa 4	62,01,Z, Działalność związana z oprogramowaniem	22 stycznia 2014 roku	-	-	100% (za pośrednictwem Grupa Morizon Sp. z o.o.)
4	Realo.pl Sp. z o.o. w likwidacji	Poznań, ul. Wojskowa 4	62,01,Z, Działalność związana z oprogramowaniem	22 stycznia 2014 roku	-	-	100% (za pośrednictwem Grupa Morizon Sp. z o.o.)
5	FinPack Sp. o.o.	Szczecin, Al. Wojska Polskiego 47/6	66,19,Z, Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych	27 kwietnia 2016 roku	100%	100%	100%
6	Lendi Sp. z o.o.	Szczecin, Al. Wojska Polskiego 47/6	66,19,Z, Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych	5 października 2016 roku	100%	100%	99%* (za pośrednictwem FinPack Sp. z o.o.)
7	Lendi Finance Sp. z o.o.	Pruszcz Gdański, ul. Jana z Kolna 1	66,19,Z, Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych	26 września 2017 roku	100%	100%	99%** (za pośrednictwem FinPack Sp. z o.o.)
8	Lendi Property Sp. z o.o.	Warszawa, ul. Rakowiecka 36/150	62,01,Z, Działalność związana z oprogramowaniem	27 listopada 2017 roku	100%	100%	99% (za pośrednictwem Grupa Morizon Sp. z o.o.)
9	MZN Finance Sp. z o.o.	Warszawa, ul. Rakowiecka 36/150	66,19,Z, Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych	30 maja 2018 roku	100%	100%	-

*. W dniu 5 lipca 2018 r. MZN Property S.A. nabyła od FinPack Sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym Lendi Sp. z o.o.

** W dniu 5 lipca 2018 r. MZN Property S.A. nabyła od FinPack Sp. z o.o. 99% udziałów w kapitale zakładowym Lendi Sp. z o.o. oraz 1 udział od osoby fizycznej, w wyniku czego stała się właścicielem wszystkich udziałów Lendi Finance Sp. z o.o.

MZN Property S.A. sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MZN Property metodą pełną. Poniżej zaprezentowano informacje dotyczące poszczególnych podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej oraz nabycia przez Spółkę dominującą kontroli nad poszczególnymi Spółkami zależnymi.

Spółka zależna Virtal Sp. z o.o. została założona przez Morizon S.A. aktem notarialnym Rep. A nr 3301/2011 w dniu 29 czerwca 2011 roku przed notariuszem Marcinem Rydzkowskim. Kapitał zakładowy Spółki w momencie założenia wynosił 200 000 zł i dzielił się na 4 000 udziałów o wartości 50 zł każdy. Morizon S.A. objął 3 200 udziałów o wartości nominalnej 50 zł, o łącznej wartości nominalnej 160 000 zł. Całość pokryta została wkładem pieniężnym. W dniu 31 października 2014 roku na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 3400/2014 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Virtal Sp. z o.o. powzięło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 200 000 zł do kwoty 400 000 zł, tj. o kwotę 200 000 zł, poprzez utworzenie 4 000 nowych udziałów o wartości 50 zł każdy udział. Nowe udziały zostały objęte przez Morizon S.A. za kwotę 250 000 zł, tj.

200 000 zł tytułem wkładu na kapitał zakładowy oraz 50 000 zł tytułem nadwyżki stanowiącej agio z emisji. Spółka posiada łącznie 7 200 udziałów o wartości nominalnej 360 tys. zł, tj. 90% udziałów w kapitale zakładowym Virtual Sp. z o.o.

Nabycie kontroli nad spółką Grupa Morizon Sp. z o.o. (dawniej Melog.com Sp. z o.o.) odbyło się w drodze podpisania umowy inwestycyjnej z dnia 3 grudnia 2013 roku zawartej pomiędzy MZN Property Spółka Akcyjna, a Jarosławem Świącickim i Tomaszem Świącickim oraz warunkowej umowy sprzedaży z dnia 3 grudnia 2013 roku zawartej pomiędzy MZN Property S.A., a Gruppo Immobiliare.it s.r.l. W dniu 17 stycznia 2014 roku została podpisana umowa objęcia akcji i wniesienia udziałów tytułem wkładu niepieniężnego pomiędzy MZN Property S.A., a Jarosławem Świącickim i Tomaszem Świącickim, którzy na dzień podpisania umowy byli głównymi udziałowcami Grupa Morizon Sp. z o.o. Na podstawie wyżej powołanej umowy objęcia akcji i wniesienia udziałów, która weszła w życie z dniem 22 stycznia 2014 roku, głównym udziałowcem Grupa Morizon Sp. z o.o. stała się Spółka MZN Property S.A., która nabyła 1 214 udziałów. W dniu 17 stycznia 2014 roku została podpisana umowa sprzedaży pozostałych udziałów w Grupa Morizon Sp. z o.o. pomiędzy MZN Property S.A., a Jarosławem Świącickim i Tomaszem Świącickim, którzy na dzień podpisania umowy byli głównymi akcjonariuszami Grupa Morizon Sp. z o.o. Zgodnie z wyżej powołaną umową sprzedaży udziałów, nastąpiła sprzedaż 46 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy udział przez Jarosława Świącickiego oraz 42 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy udział przez Tomasza Świącickiego na rzecz MZN Property S.A. Umowa ta weszła w życie z dniem 22 stycznia 2014 roku. W dniu 22 stycznia 2014 roku nastąpiło zbycie 1 066 udziałów przez Gruppo Immobiliare.it s.r.l. na rzecz MZN Property S.A. na podstawie warunkowej umowy sprzedaży udziałów zawartej w dniu 3 grudnia 2013 roku.

Grupa Morizon Sp. z o.o. na dzień objęcia kontroli przez MZN Property S.A. była jedynym właścicielem spółek Real Estate Software Sp. z o.o. oraz Realo.pl Sp. z o.o.

Spółka Real Estate Software Sp. z o.o. została założona w dniu 2 października 2007 roku aktem notarialnym Rep A nr 5623/2007 przed notariuszem Agnieszką Kacprzycką-Pisarek w Warszawie. Grupa Morizon Sp. z o.o. objęła 100% kapitału zakładowego, który wyniósł 50 000 zł i dzielił się na 1 000 udziałów o wartości 50 zł każdy. Kapitał zakładowy został pokryty wkładem pieniężnym. W dniu 27 września 2012 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Real Estate Software Sp. z o.o. powzięło uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego. Na mocy uchwały kapitał zakładowy Spółki podwyższono o kwotę 220 000 zł w drodze utworzenia 4 400 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Podwyższenie zostało pokryte wkładem pieniężnym przez dotychczasowego udziałowca spółkę Grupa Morizon Sp. z o.o. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Real Estate Software Sp. z o.o., Uchwałę nr 1 z dnia 1 lutego 2018r. (Rep. A 787/2018) postanowiło rozwiązać Spółkę, stawiając ją w stan likwidacji. W dniu 23 listopada 2018 r. wykreślono Spółkę z Krajowego Rejestru Sądowego. Postanowienie o wykreśleniu uprawomocniło się dnia 12 grudnia 2018 r.

Realo.pl Sp. z o.o. została założona w dniu 7 listopada 2012 roku aktem notarialnym Rep. A nr 7961/2012 przed notariuszem Agnieszką Kacprzycką w Warszawie. Grupa Morizon Sp. z o.o. objął 100% kapitału zakładowego, którego wartość ustalono na 5 000 zł tj. 100 udziałów o wartości 50 zł każdy. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Realo.pl Sp. z o.o. Uchwałę nr 1 z dnia 12 kwietnia 2018r. (Rep. A 3995/2018) postanowiło rozwiązać Spółkę, stawiając ją w stan likwidacji. W dniu 18 stycznia 2019 r. wykreślono Spółkę z Krajowego Rejestru Sądowego. Postanowienie o wykreśleniu uprawomocniło się dnia 01 lutego 2019 r.

Celem wyżej wymienionych likwidacji było uproszczenie skomplikowanej struktury Grupy, powstałej w wyniku kilku akwizycji.

Morizon Operations Sp. z o.o. została założona w dniu 27 listopada 2017 roku aktem notarialnym Rep. A nr 13175/2017 przed notariuszem Bartłomiejem Jabłońskim w Warszawie. Grupa Morizon Sp. z o.o. objęła 99% kapitału zakładowego w/w Spółki, którego wartość ustalono na 5 000 zł (tj. 100 udziałów o wartości 50 zł każdy). Zarząd Spółki dominującej w drodze analizy obrotów i wyników finansowych w/w Spółki podjął decyzję o objęciu Spółki zależnej konsolidacją od dnia 01 stycznia 2018 roku. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Morizon Operations Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w dniu 31 lipca 2018 r. podjęło uchwałę w sprawie zmiany firmy Spółki, zmiany Umowy Spółki i ustalenia tekstu jednolitego Umowy Spółki. Na podstawie uchwały nr 1 (Rep. 7613/2018) dotychczasowa firma "Morizon Operations Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" została zmieniona na "Lendi Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością". W dniu 31 lipca 2018 r. Spółka MZN Property S.A. nabyła od Grupa Morizon Sp. z o.o. 100 % udziału w kapitale zakładowym spółki Morizon Operations Sp. z o.o.

W dniu 27 kwietnia 2016 roku MZN Property S.A. nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki FinPack Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie od jej dotychczasowych wspólników, tj. Alterium Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie oraz Polskiej Fundacji Przedsiębiorczości z siedzibą w Szczecinie.

Lendi Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie została utworzona w dniu 5 października 2016 roku. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego. Zarząd Spółki Dominującej w drodze analizy obrotów oraz wyników finansowych w/w spółki podjął decyzję o objęciu Spółki zależnej konsolidacją od dnia 01 stycznia 2018 roku. W dniu 5 lipca 2018 r. spółka MZN Property S.A. nabyła od spółki FinPack Sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym Lendi Sp. z o.o., którego wysokość na dzień zakupu wynosiła 50 000 zł (tj. 1000 udziałów o wartości 50 zł każdy). Na podstawie par. 7 ust. 2 Umowy Spółki w związku z art. 257 par. 1 Kodeksu spółek handlowych Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników LENDI Sp. z o.o. postanawia podwyższyć kapitał zakładowy Spółki na mocy dotychczasowych postanowień Umowy Spółki o kwotę 450 000,00 złotych z kwoty 50 000,00 zł do kwoty 500 000,00 zł. Nowoutworzone udziały zostaną objęte przez jednego wspólnika Spółki to jest MZN Property S.A. w Warszawie w zamian za wkład pieniężny w kwocie 450 000,00 zł.

W dniu 26 września 2017 roku w ramach Grupy MZN Property została utworzona spółka Lendi Finance Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszczu Gdańskim. Przedmiotem działalności opisywanej spółki zależnej, podobnie jak Lendi Sp. z o.o., jest działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego w segmencie pożyczek i kredytów gotówkowych, przy czym Lendi Finance Sp. z o.o. specjalizuje się w sprzedaży produktów Nest Bank. Zarząd Spółki Dominującej w drodze analizy obrotów oraz wyników finansowych w/w spółki podjął decyzję o objęciu Spółki zależnej konsolidacją od dnia 01 stycznia 2018 roku. Spółka MZN Property S.A. dnia 5 lipca 2018 r. nabyła 100% udziałów w/w Spółki, wysokość kapitału zakładowego na dzień zakupu wynosiła 5 000 zł (tj. 100 udziałów o wartości 50 zł każdy).

W dniu 30 kwietnia 2018 roku została założona Spółka MZN Finance Sp. z o.o. (akt notarialny Rep. A 4462/2018 przed notariuszem Bartłomiejem Jabłońskim). Spółka Dominująca MZN Property S.A. objęła 100 % kapitału zakładowego w/w Spółki w wysokości 50 000 zł. Przedmiotem działalności MZN Finance Sp. z o.o. jest działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego, głównie w segmencie kredytów hipotecznych. MZN Finance Sp. z o.o. od początku swego istnienia oraz w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem, nie prowadziła działalności gospodarczej, a jej dane finansowe były nieistotne

z punktu widzenia sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej MZN Property. W związku z powyższym na podstawie art. 4 ust.1 ustawy o rachunkowości oraz par. 5 i 8 MSR 8 spółka MZN Finance Sp. z o.o. została wyłączona z konsolidacji w oparciu o zasadę istotności – nadrzędną zasadę rachunkowości.

VII.3. Połączenie spółek

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie nastąpiło połączenie spółek.

VII.4. Skład Zarządu MZN Property S.A.

Skład Zarządu MZN Property S.A. na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Jarosław Świącicki – Prezes Zarządu,
- Sławomir Topczewski – Wiceprezes Zarządu.

Na przestrzeni 2019 roku i do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki dominującej.

VII.5. Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej

Skład Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

- Dariusz Piszczatowski
- Piotr Boliński
- Tomasz Świącicki
- Michał Pyzik
- Przemysław Sypniewski

W dniu 6 marca 2019 roku, Pan Maciej Bogucki - Członek Rady Nadzorczej MZN Property S.A., złożył oświadczenie o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 5 marca 2019 roku.

Z dniem 6 czerwca 2019 roku nastąpiło odwołanie całego składu Rady Nadzorczej, w związku z zakończeniem w dniu 17 stycznia 2019 roku II kadencji Rady Nadzorczej.

W dniu 6 czerwca 2019 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało w skład Rady Nadzorczej MZN Property S.A. III kadencji Pana Dariusza Piszczatowskiego, Pana Piotra Bolińskiego, Pana Tomasza Świącickiego, Pana Michała Pyzika, Pana Andrzeja Zygorowicza i Pana Przemysława Sypniewskiego.

W dniu 14 czerwca 2019 roku, Pan Andrzej Zygorowicz - Członek Rady Nadzorczej MZN Property S.A., złożył oświadczenie o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej ze skutkiem na dzień 14 czerwca 2019 roku.

VII.6. Zatwierdzenie do publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 27 kwietnia 2020 roku. Właściciele MZN Property S.A. ani inne osoby nie są uprawnione do wprowadzania poprawek do skonsolidowanego sprawozdania finansowego po jego publikacji.

VII.7. Okresy, za jakie prezentowane jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz zawiera dane porównywalne za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2018.

VII.8. Waluta skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną Grupy oraz walutą sprawozdawczą jest złoty polski. Wszystkie kwoty, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach złotych („tys. zł”). Do zaokrąglenia danych liczbowych zastosowano ogólne zasady arytmetyczne. Oznacza to, że kwoty mniejsze niż 500 zł pomija się, natomiast wartości równe 500 zł i powyżej zaokrągla się do 1 tys. zł.

Przyjęcie zasady zaokrąglenia danych zastosowano we wszystkich częściach sprawozdania finansowego, chyba, że wskazano inaczej. Zaokrąglenia danych liczbowych w prezentowanym w sprawozdaniu finansowym nie spowodowały zniekształcenia obrazu sytuacji finansowo-majątkowej.

VII.9. Zasady przeliczania pozycji wyrażonych w walucie obcej

Następujące kursy zostały zastosowane do wyceny bilansowej:

- pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (bilansu) przeliczone są według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego na dzień bilansowy
 - na dzień 31 grudnia 2019 roku 1 EUR = 4,2585 PLN,
 - na dzień 31 grudnia 2019 roku 1 USD = 3,7597 PLN,
 - na dzień 31 grudnia 2018 roku 1 EUR = 4,3000 PLN,
 - na dzień 31 grudnia 2018 roku 1 USD = 3,7977 PLN,
- pozycje skonsolidowanego sprawozdania zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczone zostały według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie sprawozdawczym
 - w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku 1 EUR = 4,3018 PLN,
 - w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku 1 EUR = 4,2669 PLN.

VII.10. Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2019 rok nie wprowadzono korekt błędów, które miałyby wpływ na dane finansowe za porównywalne okresy.

W 2019 roku nie dokonywano zmian stosowanych zasad rachunkowości.

VII.11. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy. Ustalając zdolność Grupy do kontynuowania działalności, Zarząd uwzględnił wszystkie informacje dostępne na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, w tym także występowanie trendów i zjawisk związanych bezpośrednio lub pośrednio z pandemią COVID-19. Informacje dotyczące ryzyka ewentualnego zaprzestania lub istotnego ograniczenia działalności Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej związane z pandemią zostały szczegółowo opisane w dodatkowej notce nr 45 do niniejszego sprawozdania finansowego.

VII.12. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku.

MSSF obejmują standardy i Interpretacje Stałego Komitetu ds. Interpretacji (SKI) i Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską (UE) i obowiązywały na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity z dn. 29 marca 2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 757) Grupa jest zobowiązana do publikowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu porównawczych sprawozdań finansowych Grupy.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe, z wyjątkiem sprawozdania z przepływów pieniężnych, zostało sporządzone zgodnie z zasadą memoriału.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami przydatności i istotności, a także wiernej prezentacji ujętymi w 3 rozdziale założeń koncepcyjnych MSSF.

Z dniem 1 stycznia 2019 roku zaczęły obowiązywać następujące standardy, które zostały wdrożone przez Emitenta:

Nowy MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard wprowadza jeden model ujęcia leasingu w księgach rachunkowych leasingobiorcy, zbieżny z ujęciem leasingu finansowego w ramach MSR 17. Zgodnie z MSSF 16 umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie. Zasadniczym elementem różniącym definicje leasingu MSR 17 i MSSF jest wymóg sprawowania kontroli nad użytkowanym, konkretnym składnikiem aktywów, wskazanym w umowie wprost lub w sposób dorozumiany. Przeniesienie prawa do użytkowania ma miejsce wówczas, gdy mamy do czynienia ze zidentyfikowanym aktywem, w odniesieniu do którego leasingobiorca ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych i kontroluje wykorzystanie danego aktywa w danym okresie.

Emitent dokonał analizy wpływu zastosowania MSSF 16 na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej. Przedmiotem przeprowadzonych analiz były wszystkie umowy leasingu finansowego, leasingu operacyjnego oraz najmu. Grupa nie posiada prawa użytkowania wieczystego gruntu.

Na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16, tj. na dzień 1 stycznia 2019 roku, Grupa była leasingobiorcą jednej umowy leasingu serwerów oraz 4 samochodów osobowych. Zgodnie z MSR 17 leasing serwerów został rozpoznany jako leasing finansowy zgodnie z MSR 17, z kolei umowy najmu samochodów osobowych zostały przez Grupę sklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17, ze względu na fakt, iż stwierdzono, że nie następuje przeniesienie całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów, a wartość wykupu przedmiotu leasingu kształtuje się na wysokim poziomie, tj. ok. 90% wartości przedmiotu leasingu, powodując że Grupa nie dokona wykupu aktywów.

Grupa wykorzystuje powierzchnie biurowe w oparciu o umowy najmu w Warszawie, Szczecinie, Gdańsku (siedziby Spółek) oraz w Pruszczu Gdańskim:

Adres	powierzchnia w m ²	okres obowiązywania umowy	okres wypowiedzenia umowy
ul. Rakowiecka 36/341, 02-532 Warszawa	602	nieokreślony	6 m-ce
Al. Wojska Polskiego 47/6, 70-473 Szczecin	195	nieokreślony	3 m-ce
ul. Gradowa 11, 80-802 Gdańsk	50	nieokreślony	3 m-ce
ul. Jana z Kolna 1, 83-000 Pruszcz Gdański	187	3 lata	40 dni

Okres obowiązywania umowy, specyfika działalności Spółek z Grupy (możliwość natychmiastowej realokacji pracowników i sprzętu) oraz fakt, iż umowy te mogą zostać wypowiedziane przez Wynajmującego w dowolnym momencie, powodują iż Grupa skorzystała ze zwolnienia dopuszczonego przez MSSF 16 i zidentyfikowała w/w umowy jako umowy leasingu krótkoterminowego.

W wyniku analizy powyższych kwestii Zarząd Jednostki Dominującej ocenił, iż nowy standard nie miał istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ wszystkie istotne zawarte umowy leasingu były do tej pory traktowane jako leasing finansowy zgodnie z MSR 17 „Leasing”, tj. wykorzystywane na ich podstawie aktywa były rozpoznawane i prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako środki trwałe oraz analogiczne zobowiązania były rozpoznawane

w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i wyceniane po zamortyzowanym koszcie. Zgodnie z MSSF 16 leasingobiorca aktualizuje wycenę zobowiązania z tytułu leasingu po wystąpieniu określonych zdarzeń (np. zmiany w odniesieniu do okresu leasingu, zmiany w przyszłych opłatach leasingowych wynikającej ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalenia tych opłat). Co do zasady, leasingobiorca ujmuje aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania. W ramach w/w umów nie wystąpiły powyższe zdarzenia, w związku z czym nie stwierdzono konieczności zmiany wyceny aktywów i zobowiązań na dzień wejścia w życie MSSF 16 w stosunku do wyceny dokonanej wcześniej zgodnie z MSR 17.

Grupa dokonała wdrożenia MSSF 16 przy zastosowaniu zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. bez przekształcania danych porównawczych, z ujęciem łącznego efektu pierwszego zastosowania standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania. Ponadto Grupa zastosowała następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 Spółka nie dokonywała ponownej oceny, czy dana umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing; Grupa zamierza zastosować standard wyłącznie do umów, które przed tym dniem zidentyfikowano jako leasingi zgodnie z MSR 17 oraz KIMSF 4 – zastosowano dla umów najmu samochodów osobowych,
- Grupa nie będzie stosowała MSSF 16 dla umów najmu, dzierżawy, leasingu zawartych na okres krótszy lub równy 12 miesięcy czy też do aktywów o niskiej wartości – zastosowano dla umów najmu lokali biurowych.

Wdrożenie MSSF 16 nie ma wpływu na zyski zatrzymane na dzień pierwszego zastosowania, przy założeniu niezmiennych warunków umów, które nie zostały przy początkowym ujęciu rozpoznane jako leasing zgodnie z MSR 17 lub KIMSF 4.

Grupa dokonała kalkulacji aktywów i zobowiązań z tytułu leasingu w oparciu o zasady MSSF 16.

Dla umów sklasyfikowanych na dzień 31 grudnia 2018 roku jako leasingi finansowe zgodnie z MSR 17, wartość prawa do użytkowania została określona w kwocie równej wartości aktywów podlegających leasingowi według MSR 17. Wartość zobowiązania z tytułu leasingu na dzień pierwszego zastosowania jest równa kwocie zobowiązania z tytułu leasingu finansowego zgodnie z MSR 17.

W związku z zastosowaniem MSSF 16 Grupa rozpoznała na dzień pierwszego zastosowania, tj. na dzień 1 stycznia 2019 roku, prawa do korzystania w kwocie 28 tys. zł oraz zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 5 tys. zł. Oprócz umów sklasyfikowanych jako leasing zgodnie z MSR 17, na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 nie ujawniano nowych leasingów. W sprawozdaniu z sytuacji finansowej prawa z tytułu korzystania zostały zaprezentowane w pozycji „Aktywa z tytułu prawa do użytkowania”, natomiast zobowiązania z tytułu leasingu w pozycji „Zobowiązania z tytułu leasingu” w podziale na część krótkoterminową i długoterminową.

Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej	31.12.2019	01.01.2019	31.12.2018
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	29	28	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	22	5	5
- długoterminowe	14	0	0
- krótkoterminowe	8	5	5

* w związku z zastosowanym uproszczeniem w zakresie zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. bez przekształcania danych porównawczych, w zakresie wdrożenia MSSF 16, dane na 31.12.2018 roku oraz na 31.12.2019 roku nie są danymi porównywalnymi, tj. nie zawierają wartości umowy najmu ujawnionej jako leasing z dniem 01 stycznia 2019 roku.

Poniżej zaprezentowano uzgodnienie między zobowiązaniami do płatności z tytułu leasingu operacyjnego ujawnionymi zgodnie z MSR 17 w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 roku, a zobowiązaniem z tytułu leasingu na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16.

Zobowiązanie do płatności z tytułu leasingu operacyjnego ujawnione na 01.01.2019 r.	01.01.2019	31.12.2018
Koszty związane z leasingiem krótkoterminowym – powierzchnie biurowe	589	0
Koszty związane z leasingiem krótkoterminowym - samochody	120	0
Zwolnienie dla leasingów aktywów o niskiej wartości	0	0
Zmiana klasyfikacji prawa użytkowania wieczystego gruntu na leasing	0	0
Nieujęcie zmiennych opłat leasingowych	0	0
Opcje wydłużenia umowy	0	0
Zobowiązanie do płatności z tytułu leasingu operacyjnego	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego na 31.12.2018 r.	5	5
Zobowiązanie z tytułu leasingu na 01.01.2019 r.	5	5

W związku z zastosowanymi uproszczeniami dozwolonymi przez MSSF 16 (patrz wyżej) wdrożenie MSSF 16 nie miało wpływu na zyski zatrzymane na dzień pierwszego zastosowania, przy założeniu niezmiennych warunków umów, które nie zostały przy początkowym ujęciu rozpoznane jako leasing zgodnie z MSR 17 lub KIMS F 4.

Jednostka Dominująca MZN Property S.A. na dzień 31.12.2018 roku nie posiadała zawartych umów leasingu ani innych umów spełniających kryteria umowy leasingu zgodnie z MSSF 16 ani MSR 17, w związku z czym nie stwierdzono wpływu wdrożenia MSSF 16 na sprawozdanie finansowe Emitenta.

Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Zmiana polega na dopuszczeniu kwalifikowania do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie takich instrumentów, które w przypadku wcześniejszej spłaty powodują, że jednostka otrzyma kwotę mniejszą niż suma kapitału i naliczonych odsetek (tzw. ujemne wynagrodzenie).

Zmiana standardu nie miała wpływu na sprawozdanie finansowe ze względu na to, że nie wystąpiły transakcje objęte zmianami.

Nowa KIMS F 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”

Interpretacja do MSR 12 „Podatek dochodowy” rozstrzyga podejście do sytuacji, gdy interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy. Kierownictwo powinno w pierwszej kolejności ocenić, czy jest prawdopodobne, że jego interpretacja zostanie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, należy przyjąć do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, należy uwzględnić niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Spółka powinna ocenić ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

Zmiana MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

Zmiana standardu uściśla, że do instrumentów finansowych innych, niż wyceniane metodą praw własności, w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach należy stosować MSSF 9 nawet jeśli instrumenty te stanowią element inwestycji netto w takiej jednostce.

Zmiana standardu nie wpłynęła na sprawozdanie finansowe, ponieważ Grupa nie posiada takich instrumentów finansowych (lub) stosowała takie zasady wcześniej.

Zmiany MSR 12 „Podatek dochodowy”, MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”, MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” i MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”

Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):

- MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
- MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
- MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działalnościach.
- MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

Zmiany nie wpłynęły na sprawozdania finansowe w sposób istotny, ponieważ:

- Grupa nie jest stroną transakcji będących przedmiotem zmiany MSR 12,
- wszystkie dostosowania składnika aktywów o istotnej wartości są finansowane przez Grupę ze środków pozyskiwanych z zewnątrz specjalnie w tym celu,
- Grupa nie prowadzi wspólnej działalności w rozumieniu MSSF 11.

Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku i ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Spółki.

Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”

Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Konceptyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło

powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF.

Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji. (należy zmienić, jeśli jest inaczej). Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.

Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejęcia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Grupy. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki Dominującej analizuje wpływ przyszłych transakcji nabycia przedsięwzięć na dane finansowe wykazywane w sprawozdaniach finansowych za kolejne okresy.

Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF

Rada przygotowała nową wersję założeń koncepcyjnych sprawozdawczości finansowej. Dla spójności zostały zatem odpowiednio dostosowane referencje do założeń koncepcyjnych zamieszczone w poszczególnych standardach.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później, Spółka dominująca analizuje wpływ zmian na jej skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

Rada MSR wprowadziła zmiany do zasad rachunkowości zabezpieczeń w związku z planowaną reformą referencyjnych stóp procentowych (WIBOR, LIBOR itd.). Stopy te są często pozycją zabezpieczaną, na przykład w przypadku zabezpieczenia instrumentem IRS. Planowane zastąpienie dotychczasowych stóp nowymi stopami referencyjnymi budziło wątpliwości, co do tego, czy planowana transakcja jest nadal wysoce prawdopodobna, czy nadal oczekuje się przyszłych zabezpieczanych przepływów lub czy istnieje powiązanie ekonomiczne między pozycją zabezpieczaną i zabezpieczającą. Zmiana do standardów określiła, że należy w szacunkach założyć, że zmiany stóp referencyjnych nie nastąpią.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. W związku z tym, że Grupa nie stosuje instrumentów pochodnych opartych na stopach procentowych, zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdania finansowe.

Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:

- doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
- intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Grupa analizuje wpływ zmian na jej sprawozdania finansowe.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

VII.13. Istotne zasady rachunkowości

Podstawa sporządzenia

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego, za wyjątkiem niektórych aktywów trwałych i instrumentów finansowych, które są wyceniane w wartościach przeszacowanych albo wartości godziwej zgodnie z określoną poniżej polityką rachunkowości.

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu porównawczych sprawozdań finansowych Grupy. Najważniejsze zasady rachunkowości stosowane przez Grupę przedstawione zostały poniżej.

Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. Spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz Spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych Spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez Spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z konsolidacji mogą podlegać Spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmują się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą spółkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmuje się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Spółki zależne sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości, dlatego na potrzeby konsolidacji dostosowywane są one do MSSF.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy Spółkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski i straty wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane.

Spółka zależna podlega konsolidacji w okresie od dnia objęcia nad nią kontroli przez Grupę, a przestaje być konsolidowana od dnia ustania kontroli. Sprawowanie kontroli przez Spółkę dominującą ma miejsce wtedy, gdy ponosi ona ryzyko lub ma prawo do zmiennych zysków Spółek zależnych i może wpływać na te zyski poprzez swoją władzę nad jednostką. W szczególności gdy Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio, poprzez swoje Spółki zależne, więcej niż połowę liczby głosów w danej Spółce, chyba że możliwe jest do udowodnienia, że taka własność nie stanowi o sprawowaniu kontroli. Sprawowanie kontroli ma miejsce również wtedy, gdy Spółka ma możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną danej Spółki.

Udziały niekontrolujące prezentowane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i obejmują tę część aktywów netto Spółki zależnej, która przypada na podmiot inny niż Spółka Dominująca. Zyski i straty oraz każdy składnik innych całkowitych dochodów przypisuje się do właścicieli Spółki Dominującej oraz udziałów niekontrolujących. Łączne całkowite dochody przypisuje się do właścicieli Spółki Dominującej oraz udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną.

Wartość firmy

Wartość firmy powstała przy przejęciu wynika z wystąpienia na dzień przejęcia nadwyżki wartości godziwej przekazanej zapłaty nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych Spółki zależnej.

Wartość firmy wycenia się jako nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty, kwoty udziałów niedających kontroli w Spółce przejmowanej oraz wartości godziwej poprzednio posiadanych przez jednostkę

przejmującą udziałów w Spółce przejmowanej nad kwotę wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto i zobowiązań wycenionych na dzień przejęcia. Jeżeli po ponownej weryfikacji wartość netto wycenionych na dzień przejęcia możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań przekracza sumę przekazanej zapłaty, wartości udziałów niedających kontroli w Spółce przejmowanej oraz wartości godziwej udziałów w tej Spółce uprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą, nadwyżkę tę ujmuje się bezpośrednio w wyniku jako zysk na okazjnym nabyciu.

Wartość firmy ujmuje się początkowo jako składnik aktywów po koszcie, a następnie wycenia według kosztu pomniejszonego o skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli występują ku temu przesłanki. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Dla celów testowania utraty wartości, wartość firmy alokuje się na poszczególne Spółki Grupy generujące przepływy pieniężne, które powinny odnieść korzyści z synergii będących efektem połączenia.

Inwestycje w Spółkach zależnych, stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach

Udziały i akcje w Spółkach zależnych wykazywane są według kosztu historycznego po uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty wartości.

Spółki stowarzyszone są to Spółki, na które Spółka dominująca bezpośrednio lub poprzez Spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są ani jej Spółkami zależnymi, ani wspólnymi przedsięwzięciami.

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli.

Inwestycje Grupy w Spółkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w Spółce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się początkowo według kosztu, a następnie koryguje w celu uwzględnienia udziału Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach Spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli udział Grupy w stratach Spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia przekracza wartość jej udziałów w tym podmiocie, Grupa zaprzestaje ujmowania swojego udziału w dalszych stratach. Dodatkowe straty ujmuje się wyłącznie w zakresie odpowiadającym prawnym lub zwyczajowym zobowiązaniom przyjętym przez Grupę lub płatnościom wykonanym w imieniu Spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Inwestycję w Spółce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się metodą praw własności od dnia, w którym dany podmiot uzyskał status wspólnego przedsięwzięcia lub Spółki stowarzyszonej. W dniu dokonania inwestycji w spółkę stowarzyszoną lub we wspólne przedsięwzięcie kwotę, o jaką koszty inwestycji przekraczają wartość udziału Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań tego podmiotu, ujmuje się jako wartość firmy i włącza w wartość bilansową tej inwestycji. Kwotę, o jaką udział Grupy w wartości godziwej netto w możliwych do zidentyfikowania aktywach i zobowiązaniach przekracza koszty inwestycji, ujmuje się bezpośrednio w wyniku finansowym w okresie, w którym dokonano tej inwestycji.

Przy ocenie konieczności ujęcia utraty wartości inwestycji Grupy w Spółce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu stosuje się wymogi MSSF 9. W razie potrzeby całość kwoty bilansowej inwestycji testuje się na utratę wartości zgodnie z MSR 36 „Utrata wartości aktywów” jako pojedynczy składnik aktywów, porównując jego wartość odzyskiwalną z wartością bilansową. Ujęta utrata wartości stanowi część wartości bilansowej inwestycji. Odwrócenie tej utraty wartości ujmuje się zgodnie z MSR 36 w stopniu odpowiadającym późniejszemu zwiększeniu wartości odzyskiwalnej inwestycji.

Grupa przestaje stosować metodę praw własności w dniu, kiedy dana inwestycja przestaje być jej spółką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz w sytuacji, gdy zostaje sklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży. Różnicę między wartością bilansową Spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia na dzień zaprzestania stosowania metody praw własności a wartością godziwą zatrzymanych udziałów i wpływów ze zbycia części udziałów w tym podmiocie uwzględnia się przy obliczaniu zysku lub straty ze zbycia danej Spółki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

Grupa kontynuuje stosowanie metody praw własności, jeżeli inwestycja w spółkę stowarzyszoną staje się inwestycją we wspólne przedsięwzięcie lub odwrotnie: jeżeli inwestycja we wspólne przedsięwzięcie staje się inwestycją w spółkę stowarzyszoną. W przypadku takich zmian udziałów właścicielskich nie dokonuje się przeszacowania wartości

Jeżeli Grupa zmniejsza udział w Spółce stowarzyszonej lub we wspólnym przedsięwzięciu, ale nadal rozlicza go metodą praw własności, przenosi na wynik finansowy część zysku lub straty uprzednio ujmowaną w pozostałych całkowitych dochodach, odpowiadającą zmniejszeniu udziału, jeżeli ten zysk lub strata podlega reklasyfikacji na wynik finansowy w chwili zbycia związanych z nim aktywów lub zobowiązań.

Udziały we wspólnych działaniach

Wspólne działania to rodzaj wspólnego ustalenia umownego, w którym strony sprawujące współkontrolę mają prawa do aktywów netto oraz obowiązki wynikające z zobowiązań tego ustalenia. Współkontrola to określony w umowie podział kontroli nad działalnością gospodarczą, który ma miejsce, gdy strategiczne decyzje finansowe i operacyjne związane z tą działalnością wymagają wspólnej zgody stron posiadających współkontrolę.

Jeśli Spółka będąca częścią Grupy prowadzi działalność w ramach wspólnych działań, to Grupa jako strona tego działania ujmuje w związku z posiadaniem w nim udziału następujące pozycje:

- aktywa, w tym swój udział w aktywach stanowiących współwłasność,
- zobowiązania, w tym swój udział we wspólnie podjętych zobowiązaniach,
- przychody ze sprzedaży swojego udziału w produktach wytwarzanych przez wspólne działanie,
- swój udział w przychodach ze sprzedaży produktów wspólnego działania,
- poniesione koszty, w tym swój udział w kosztach ponoszonych wspólnie.

Grupa rozlicza aktywa, zobowiązania, przychody i koszty związane ze swoimi udziałami we wspólnych działaniach zgodnie z odpowiednimi MSSF dotyczącymi poszczególnych składników aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów.

Jeżeli Spółka należąca do Grupy zawiera transakcje ze wspólnym działaniem, którego stroną jest inna Spółka nie należąca do grupy, uznaje się, że Grupa zawarła transakcję z innymi stronami wspólnego działania, a zyski i straty jakie wynikają z tej transakcji ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy tylko w zakresie dotyczącym udziału drugiej strony we wspólnym działaniu.

W przypadku, gdy Spółka należąca do Grupy zawiera transakcję ze wspólnym działaniem, w którym inna Spółka należąca do Grupy jest stroną, Grupa nie ujmuje swojego udziału w zyskach i stratach do momentu odsprzedaży tych aktywów stronie trzeciej.

Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

Aktywa trwałe i grupy do zbycia klasyfikuje się jako przeznaczone do zbycia, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji zbycia niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy wystąpienie transakcji zbycia jest bardzo prawdopodobne, a składnik aktywów (lub grupa do zbycia) jest dostępny do natychmiastowego zbycia w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do zbycia zakłada zamiar kierownictwa Spółki do dokonania transakcji zbycia w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Jeżeli Grupa ma zamiar dokonać sprzedaży, która prowadziłaby do utraty kontroli nad Spółką zależną, wszystkie aktywa i zobowiązania tej Spółki zależnej są klasyfikowane jako przeznaczone do zbycia jeżeli wszystkie wyżej wymienione kryteria są spełnione oraz niezależnie od tego czy Spółka zachowa udziały niedające kontroli po tej transakcji zbycia.

Aktywa trwałe (i grupy do zbycia) sklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

Środki trwałe

Środki trwałe nabyte w oddzielnych transakcjach wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości. Amortyzację nalicza się metodą liniową w przewidywanym okresie użytkowania tych aktywów. Szacunkowy okres użytkowania oraz amortyzacja podlegają weryfikacji na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego, a skutki zmian tych szacunków odnoszone są do przyszłych okresów. Środki trwałe o wartości poniżej 3 500 zł ujmuje się jako koszty zużycia materiałów.

W poszczególnych grupach stosowane są następujące amortyzacji:

Urządzenia techniczne i maszyny (komputery)	14 - 30 %
Środki transportu	20 %

Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży/likwidacji lub zaprzestania użytkowania pozycji rzeczowych aktywów trwałych określa się, jako różnicę między przychodami ze sprzedaży, a wartością bilansową tych pozycji i ujmuje się je w rachunku zysków i strat. Te zyski i straty ujmowane są w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w momencie przejęcia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z wymogami MSSF 15. Kwotę wynagrodzenia w ramach transakcji zbycia składnika rzeczowych aktywów trwałych ustala się zgodnie z wymogami MSSF 15 dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnych transakcjach wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości. Amortyzację nalicza się metodą liniową w przewidywanym okresie użytkowania tych aktywów. Wartości niematerialne i prawne o wartości poniżej 3 500 zł traktuje się jako koszty okresu. Szacunkowy okres użytkowania

oraz amortyzacja podlegają weryfikacji na koniec każdego rocznego okresu sprawozdawczego, a skutki zmian tych szacunków odnoszone są do przyszłych okresów.

Stosowane stawki amortyzacyjne:

Koszty zakończonych prac rozwojowych	20 %
Inne wartości niematerialne i prawne (oprogramowanie komputerowe)	50 %

Grupa ujmuje jako składnik wartości niematerialnych koszty zakończonych prac rozwojowych związanych z wytworzeniem oprogramowania komputerowego, definiowanego jako proces projektowania, tworzenia, testowania i utrzymywania kodu źródłowego programów komputerowych w celu stworzenia ostatecznej wersji programu, która zdalna jest do użytku i generowania korzyści ekonomicznych.

Ponadto Grupa jako składnik aktywów trwałych ujmuje także nakłady poniesione w związku z realizowanymi pracami rozwojowymi, które do dnia bilansowego nie zostały ukończone. Nakłady poniesione na ten cel są prezentowane jako „Prace rozwojowe w toku wytwarzania”.

Prace rozwojowe Grupy realizowane w powyższych obszarach klasyfikowane są jako prace rozwojowe w rozumieniu MSR 38 „Wartości niematerialne”, zgodnie z którym do prac rozwojowych zaliczane jest między innymi projektowanie, wykonanie i testowanie wybranych rozwiązań w zakresie nowych lub udoskonalonych materiałów, urządzeń, produktów, procesów, systemów lub usług.

Koszty te ujmowane są w bilansie jako składnik wartości niematerialnych po spełnieniu następujących warunków:

- z technicznego punktu widzenia istnieje możliwość ukończenia składnika wartości niematerialnych, tak aby nadawał się do użytkowania,
- istnieje możliwość udowodnienia zamiaru ukończenia składnika wartości niematerialnych oraz jego użytkowania,
- istnieje zdolność do użytkowania składnika wartości niematerialnych,
- znany jest sposób, w jaki składnik wartości niematerialnych będzie wytwarzał prawdopodobne przyszłe korzyści ekonomiczne,
- zapewnione są stosowne środki techniczne, finansowe i inne, które mają służyć ukończeniu prac rozwojowych oraz użytkowaniu składnika wartości niematerialnych,
- istnieje możliwość wiarygodnego ustalenia nakładów poniesionych w czasie prac rozwojowych, które można przyporządkować danemu składnikowi wartości niematerialnych.

Nakłady poniesione w okresie prowadzenia prac badawczych oraz nakłady nie spełniające w/w warunków, ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat w dacie ich poniesienia.

Okres użytkowania wyników zakończonych prac rozwojowych wynosi 5 lat i jest weryfikowany co najmniej na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Wartości niematerialne przejęte przy połączeniu jednostek gospodarczych identyfikuje się i ujmuje odrębnie od wartości firmy, jeśli spełniają one definicję wartości niematerialnych, a ich wartość godziwą da się wiarygodnie wycenić. Koszt takich aktywów odpowiada ich wartości godziwej na dzień przejęcia.

Po początkowym ujęciu wartości takie wykazuje się po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości w taki sam sposób, jak wartości niematerialne nabyte w oddzielnych transakcjach. Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie

użytkowania nie są amortyzowane, lecz podlegają na każdy dzień bilansowy testom na utratę wartości. Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania w Grupie nie występują.

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

- wartość firmy, przy czym po raz pierwszy test na utratę wartości przeprowadza się do końca okresu, w którym miało miejsce połączenie,
- wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz
- wartości niematerialne, które jeszcze nie są użytkowane.

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych, udziałów w podmiotach powiązanych oraz aktywach z tytułu prawa do użytkowania dokonywana jest ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.

Wartość firmy jest alokowana do tych ośrodków wypracowujących środki pieniężne, z których oczekuje się korzyści synergii wynikających z połączenia jednostek gospodarczych, przy czym ośrodkami wypracowującymi przepływy pieniężne są co najmniej segmenty operacyjne.

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości ośrodka w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

Leasing – Grupa jako leasingobiorca

Dla każdej umowy Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania

zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Na dzień rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Podatek odroczony oblicza się metodą zobowiązań bilansowych jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości, odnosząc się do różnic między wartościami bilansowymi aktywów i pasywów, a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do obliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwę na podatek odroczony ujmuje się od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości w jakiej prawdopodobne jest pomniejszenie przyszłych zysków podatkowych o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Pozycja aktywów lub zobowiązanie z tytułu podatku odroczonego nie powstaje, jeśli różnica przejściowa powstaje z tytułu wartości firmy lub z tytułu pierwotnego ujęcia (poza sytuacją ujęcia po połączeniu jednostek gospodarczych) innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie wpływa ani na wynik podatkowy, ani na wynik księgowy.

Rezerwę na podatek odroczony ujmuje się od przejściowych różnic podatkowych powstałych w wyniku inwestycji w Spółki zależne, chyba że Spółka jest zdolna kontrolować moment odwrócenia różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnica przejściowa się nie odwróci. Aktywa z tytułu podatku odroczonego wynikające z przejściowych różnic w odliczeniach związanych z takimi inwestycjami i udziałami ujmuje się w zakresie odpowiadającym prawdopodobnym zyskom podlegającym opodatkowaniu, które będzie można skompensować różnicami przejściowymi, jeśli zachodzi prawdopodobieństwo, że w przewidywalnej przyszłości różnice te się odwrócą.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega przeglądowi na każdy dzień bilansowy, a w przypadku gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla odzyskania składnika aktywów lub jego części, wartość tę odpowiednio się pomniejsza.

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego oblicza się przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne, zgodnie z przepisami (stawkami) podatkowymi obowiązującymi na dzień bilansowy. Wycena aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego odzwierciedla konsekwencje podatkowe sposobu, w jaki Grupa spodziewa się odzyskać lub rozliczyć wartość bilansową aktywów i zobowiązań na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizacyjnego na nieściągalne należności oraz odpisu z tytułu oczekiwanych strat kredytowych. Grupa stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości. Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący rok obrotowy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności.

Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nie przekraczającym trzech miesięcy, łatwo wymienne na gotówkę, dla których zmiany wartości jest nieznaczące.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w rachunku przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się na dzień sprawozdawczy po kursie średnim Narodowego Banku Polskiego („NBP”). Różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych w walutach obcych i operacji z obrotu walut obcych zalicza się w ciężar wyniku roku obrotowego.

Kapitał własny

Kapitały własne oraz kapitał zapasowy wycenia się według wartości nominalnej wyemitowanych akcji zgodnie ze Statutem Spółki Dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego. Różnice między wartością rynkową uzyskanej zapłaty a wartością nominalną akcji ujmuje się w kapitale zapasowym. Koszty emisji akcji związane z podwyższeniem kapitału zmniejszają kapitał zapasowy.

W ramach kapitału własnego Grupa wykazuje również w odrębnej pozycji udział niekontrolujący.

W pozycji „Zyski zatrzymane” Grupa ujawnia niepodzielone zyski z lat ubiegłych (niepokryte straty) oraz wynik okresu.

Rezerwy

Rezerwy wykazuje się w przypadku wystąpienia w Grupie bieżących zobowiązań (prawnych lub zwyczajowych) będących konsekwencją zdarzeń z przeszłości, jeśli konieczność uregulowania ich przez Grupę jest prawdopodobna, a wielkość tych zobowiązań można wiarygodnie wycenić.

Ujmowana kwota rezerwy odzwierciedla możliwie najdokładniejszy szacunek kwoty wymaganej do rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy, z uwzględnieniem ryzyka i niepewności związanej z tym zobowiązaniem. W przypadku wyceny rezerwy metodą szacunkowych przepływów pieniężnych koniecznych do rozliczenia bieżącego zobowiązania, jej wartość bilansowa odpowiada wartości bieżącej tych przepływów.

Jeśli zachodzi prawdopodobieństwo, że część lub całość korzyści ekonomicznych wymaganych do rozliczenia rezerwy będzie można odzyskać od strony trzeciej, należność tę ujmuje się jako składnik aktywów, jeśli prawdopodobieństwo odzyskania tej kwoty jest odpowiednio wysokie i da się ją wiarygodnie wycenić.

Rezerwy na świadczenia pracownicze

Według MSR 19 nagrody jubileuszowe są innymi długoterminowymi świadczeniami pracowniczymi, natomiast odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Wartość bieżąca tych zobowiązań jest przez Grupę wyliczana na każdy dzień bilansowy. Zgodnie z przepisami prawa pracownicy spółek Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika. W Grupie nie są wypłacane nagrody jubileuszowe. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są o dane historyczne.

W spółkach z Grupy MZN Property zatrudniana jest młoda kadra. Zarząd Spółki dominującej dokonał szacunków przyszłych zobowiązań na odprawy emerytalne, jednak ich kwota nie była istotna, w związku z czym nie zostały wprowadzone do ksiąg rachunkowych.

Grupa tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności (niewykorzystane urlopy), które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy. Wysokość rezerwy jest zależna od średniego wynagrodzenia pracownika oraz informacji o rotacji zatrudnienia opartej o dane historyczne. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa wykazuje w aktywach bilansu w pozycji „Inne aktywa” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych.

W pozycji „Inne pasywa” zawartej w pasywach bilansu prezentowane są rozliczenia międzyokresowe kosztów przypadające na dany okres sprawozdawczy oraz, w uzasadnionych przypadkach, przychody przyszłych okresów.

Ujęcie przychodów ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w sprawozdaniu finansowym Grupy, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

Identyfikacja umowy z klientem

Grupa ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych Grupy); oraz
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

Dobro lub usługa są wyodrębnione, jeżeli spełniają oba następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne oraz
- obowiązek Grupy do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

Ustalenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, która zgodnie z oczekiwaniem Grupy będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej, stanowiącej pojedynczą, najbardziej prawdopodobną kwotę z przedziału możliwych kwot wynagrodzenia (tj. pojedynczy najbardziej prawdopodobny wynik umowy). Metoda ta najlepiej pozwala przewidzieć kwotę wynagrodzenia zmiennego, ponieważ jest ustalana indywidualnie dla danej umowy z uwzględnieniem wszystkich czynników, które mogą mieć wpływ na zmianę wynagrodzenia Grupy.

Grupa zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wyksięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

Gwarancje udzielone przez Grupę na sprzedane produkty oraz usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty usługi dostarczane przez Grupę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron, wyrażonym w ustalonej specyfikacji.

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu

Grupa ujmuje przychody w momencie wypełniania (lub w trakcie wypełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi klientowi. W Grupie MZN Property podział przychodów na kategorie zgodne z par. 114-115 oraz par. B87-B89 MSSF 15 jest tożsamy z podziałem wynikającym z podziału na segmenty operacyjne. Kluczowym i jednoznacznym kryterium podziału jest kategoria zgodna z par. B89 pkt. c) MSSF 15: rynek lub rodzaj klienta.

- segment nieruchomościowy osiąga przychody od kilku tysięcy przedsiębiorstw z branży nieruchomości (głównie agencji nieruchomości i deweloperów) oraz osób prywatnych sprzedających lub wynajmujących nieruchomości. Przychody ze sprzedaży usług dostępu do

witryn internetowych Grupa ujmuje poprzez uwzględnienie stopnia realizacji usługi na koniec okresu sprawozdawczego. Stopień zaawansowania usługi określany jest na podstawie liczby punktów niewykorzystanych przez klientów, pozostających w saldach na koniec okresu sprawozdawczego.

- segment finansowy z kolei działa w branży pośrednictwa kredytowego, osiągając przychody od kilkudziesięciu banków i pośredników kredytowych.

Każda z w/w kategorii przychodowych jest jednorodna pod względem oferowanych usług i terminów płatności. Obie charakteryzują się relatywnie niskim ryzykiem niepewności przychodów i przepływów pieniężnych. Grupa dla żadnych celów nie dokonuje innego rozbicia przychodów, gdyż w jej ocenie nie jest to konieczne dla zrozumienia specyfiki działalności, charakteru usługi czy też podejmowania kluczowych decyzji. Szczegóły dotyczące ujmowania przychodów ze sprzedaży w ramach każdego z wyodrębnianych przez Grupę segmentów operacyjnych zostały opisane w punkcie 2.2 niniejszego sprawozdania.

Przychody z tytułu odsetek i dywidend

Przychody z tytułu dywidend są ujmowane w momencie, kiedy zostaje ustanowione prawo właścicieli do otrzymania płatności.

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są narastająco według czasu powstawania, poprzez odniesienie do kwoty niespłaconego jeszcze kapitału i przy uwzględnieniu efektywnej stopy procentowej, czyli stopy efektywnie dyskontującej przyszłe wpływy pieniężne szacowane na oczekiwany okres użytkowania danego składnika aktywów do wartości bilansowej netto tego składnika.

Waluty obce

Walutą funkcjonalną spółek z Grupy jest złoty polski będący walutą podstawowego środowiska gospodarczego w jakim działa Spółka.

Transakcje przeprowadzane w walucie innej niż polski złoty ujmuje się po kursie waluty obowiązującym na dzień transakcji. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane według kursu obowiązującego na ten dzień, tj. kursu średniego ustalonego przez NBP. Aktywa i zobowiązania niepieniężne wyceniane w wartości godziwej i denominowane w walutach obcych wycenia się po kursie obowiązującym w dniu ustalenia wartości godziwej. Pozycje niepieniężne wyceniane według kosztu historycznego w walutach obcych nie podlegają powtórnemu przewalutowaniu.

Podatek bieżący

Bieżące obciążenie podatkowe oblicza się na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów w latach następnych oraz pozycji przychodów i kosztów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenie Grupy z tytułu podatku bieżącego oblicza się w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w bilansie, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji. Składnik aktywów finansowych wyłącza się z bilansu, w przypadku gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Grupa się ich zrzekła. Grupa wyłącza z bilansu zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów, lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Grupa wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15. Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na::

- aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te determinują zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w rachunku zysków i strat lub w innych całkowitych dochodach. Zyski lub straty ujmowane w rachunku zysków i strat prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe, z wyjątkiem odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług, które prezentowane są jako pozostałe koszty operacyjne. Wszystkie aktywa finansowe, z wyjątkiem wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości. Składnik aktywów finansowych podlega odpisom aktualizującym, jeżeli istnieją obiektywne dowody świadczące o utracie jego wartości. Przesłanki utraty wartości analizowane są dla każdej kategorii aktywów finansowych odrębnie, co zostało zaprezentowane poniżej. Aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty w terminie wymagalności, ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9).

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe w pozycjach „Udzielone pożyczki i należności”, „Należności” oraz „Środki pieniężne”. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta. Z uwagi na nieistotne kwoty Grupa nie wyodrębnia przychodów z tytułu odsetek od instrumentów finansowych jako osobnej pozycji, lecz ujmuje je w przychodach finansowych.

Straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie pomniejszone o zyski z tytułu odwrócenia odpisów aktualizujących Grupa ujmuje w wyniku w pozycji „Straty z tytułu oczekiwanych strat kredytowych”. Zyski i straty powstałe w związku z wyłączeniem aktywów należących do tej kategorii ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółka ujmuje w wyniku w pozycji „Zysk (strata) z zaprzestania ujmowania aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie”. Pozostałe zyski i straty z aktywów finansowych ujmowane w wyniku, w tym różnice kursowe, prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli 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,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, zyski i straty z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe związane z tymi aktywami obliczane są i ujmowane w wyniku finansowym w taki sam sposób, jak ma to miejsce w przypadku aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Pozostałe zmiany wartości godziwej tych aktywów ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała aktywów finansowych kwalifikujących się do tej kategorii.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Grupa zalicza aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- akcje i udziały Spółek innych niż Spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych.

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują inwestycje w instrumenty kapitałowe niebędące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu ani warunkową zapłatą w ramach połączenia przedsięwzięć, w odniesieniu do których w momencie początkowego ujęcia Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru dotyczącego przedstawiania w pozostałych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej tych instrumentów. Wyboru tego Grupa dokonuje indywidualnie i odrębnie w odniesieniu do poszczególnych instrumentów kapitałowych.

W tej kategorii Grupa ujmuje akcje i udziały Spółek innych niż Spółki zależne lub stowarzyszone.

Skumulowane zyski lub straty z wyceny w wartości godziwej, uprzednio rozpoznane przez pozostałe całkowite dochody, nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku w żadnych okolicznościach, włączając zaprzestanie ujmowania tych aktywów. Dywidendy z instrumentów kapitałowych zaliczonych do tej kategorii ujmowane są w wyniku w pozycji „Przychodów finansowych” po spełnieniu warunków rozpoznania przychodów z tytułu dywidend określonych w MSSF 9, chyba, że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów inwestycji.

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości. Sposób dokonywania tej oceny i szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych różni się dla poszczególnych klas aktywów finansowych:

- dla należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością, z uwzględnieniem dostępnych informacji dotyczących przyszłości,
- w odniesieniu do pozostałych klas aktywów, w przypadku instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, Grupa zakłada ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego od momentu jego początkowego ujęcia był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Szczegóły stosowane dla poszczególnych rodzajów aktywów finansowych zostały zaprezentowane we wprowadzeniu do niniejszego sprawozdania.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane są na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia, składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej, powiększonej, w przypadku składnika aktywów niekwalifikowanego jako wyceniony w wartości godziwej przez wynik finansowy, o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do nabycia.

Składnik aktywów finansowych zostaje usunięty z bilansu, gdy Grupa traci kontrolę nad prawami umownymi składającymi się na dany instrument finansowy; zazwyczaj ma to miejsce w przypadku sprzedaży instrumentu lub gdy wszystkie przepływy środków pieniężnych przypisane danemu instrumentowi przechodzą na niezależną stronę trzecią.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające wykazywane są w następujących pozycjach bilansu:

- Kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne,
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania,
- Pochodne instrumenty finansowe.

Na dzień nabycia Grupa wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat w działalności finansowej.

Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa co do zasady nie korzysta z instrumentów pochodnych. W przypadku gdyby takie instrumenty posiadała, korzystałaby z nich w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami stóp procentowych czy też zmianami kursu walut obcych. Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość jest ujemna.

Zyski i straty z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych są bezpośrednio odnoszone do zysku lub straty netto roku obrotowego.

Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest ustalana w oparciu o bankową wycenę danego instrumentu.

Rachunkowość zabezpieczeń

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa nie stosowała zasad rachunkowości zabezpieczeń.

VII.14. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Profesjonalny osąd

Szacunek to proces ustalania wartości składnika sprawozdania finansowego wymagającego własnego osądu na podstawie najbardziej aktualnych, dostępnych i wiarygodnych informacji. Na Spółkach Grupy Kapitałowej ciąży obowiązek ciągłej weryfikacji szacunków w zależności od zmieniających się okoliczności stanowiących podstawę ich dokonania. Do najczęściej występujących szacunków zaliczane są:

- stawki amortyzacyjne,
- utrata wartości aktywów trwałych,
- rezerwy,
- odpisy aktualizujące,
- podatek odroczony.

Zmiany szacunku poszczególnego składnika sprawozdania finansowego należy uwzględnić przy obliczaniu zysku/straty netto w okresie, w którym ma miejsce zmiana szacunku, jeśli dotyczy tego okresu lub okresie, w którym ma miejsce zmiana i w przyszłych okresach, jeżeli dotyczy wszystkich tych okresów. Skutki zmiany szacunku w celu uzyskania porównywalności danych należy zaprezentować przy zachowaniu kryteriów klasyfikacyjnych zastosowanych w latach poprzednich, tzn. ująć w tej samej pozycji sprawozdania z zysków i strat, w której sklasyfikowano wcześniej wartość szacunku.

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Zarząd Spółki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Mimo, iż przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy kierownictwa Emitenta na temat bieżących działań i zdarzeń, faktycznie

zrealizowane wartości oraz rzeczywiste wyniki mogą różnić się od tych przewidywanych i szacowanych przez Zarząd Spółki dominującej.

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest istotne ryzyko korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym okresie sprawozdawczym. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji.

Stawki amortyzacyjne oraz okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Zarząd Jednostki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na koniec ostatniego roku obrotowego Zarząd Jednostki Dominującej ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych

W ramach analizy modelu biznesowego stwierdzono, że w Grupie występuje jeden model zarządzania, tj. należności utrzymywane w celu ściągnięcia (dotyczy to należności handlowych wszystkich spółek z Grupy). W związku z powyższym należności z tytułu dostaw i usług są kwalifikowane do kategorii 'aktywa finansowe utrzymywane w celu ściągnięcia', które są wyceniane według zamortyzowanego kosztu i podlegają odpisowi z tytułu utraty wartości. W związku z faktem, iż należności Grupy nie zawierają istotnego elementu finansowania, odpis z tytułu utraty wartości został wyliczony na podstawie oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia należności.

Grupa stosuje model uproszczony strat kredytowych dla należności z tytułu dostaw i usług od odbiorców (bez względu na termin zapadalności). Dla oszacowania oczekiwanej straty kredytowej dla należności od odbiorców Grupa wykorzystuje uproszczoną matrycę odpisów w poszczególnych przedziałach wiekowych oszacowaną w oparciu o historyczne poziomy spłacalności należności od kontrahentów. Grupa uwzględnia informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności. Grupa uwzględnia segmentację kontrahentów ze względu na poziom ryzyka kredytowego poprzez oszacowanie oraz zastosowanie różnych macierzy rezerw dla segmentów operacyjnych: wyszukiwania nieruchomości (SEGMENT I) oraz usług finansowych (SEGMENT II). W przypadku kontrahentów segmentu usług finansowych dane historyczne w zakresie spłacalności należności z tytułu dostaw i usług wykazują, że ryzyko oczekiwanych strat kredytowych praktycznie nie istnieje.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki Dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów.

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd Spółki Dominującej szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej. W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd.

Zgodnie z polityką rachunkowości oraz MSR 36 Utrata wartości aktywów Spółka dominująca corocznie, podczas sporządzania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadza testy na utratę wartości prac rozwojowych w toku wytwarzania. W celu określenia wartości użytkowej aktywów Zarząd Spółki dominującej oszacował prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej. W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Zarząd Spółki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Mimo, iż przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy kierownictwa Emitenta na temat bieżących działań i zdarzeń, faktycznie zrealizowane wartości oraz rzeczywiste wyniki mogą różnić się od tych przewidywanych i szacowanych przez Zarząd.

Podatek dochodowy bieżący, aktywa i rezerwa na odroczony podatek dochodowy, inne podatki

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien. Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględniła także postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzulę GAAR należy stosować tak w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. W konsekwencji ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego może wymagać istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych, a kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych. Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach Spółek Grupy Kapitałowej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że Spółki osiągną wystarczający dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wycenia się przy zastosowaniu stawek podatkowych, które według obowiązujących przepisów będą stosowane na moment zrealizowania aktywa lub rozwiązania rezerwy, przyjmując za podstawę przepisy podatkowe, które obowiązywały prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.

Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Tytuł	31.12.2019	31.12.2018	Zmiana
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	61	68	-7
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24	8	16
Rezerwa na koszty personalne	35	153	118
Pozostałe rezerwy	0	0	0
Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	455	610	-155
Odpisy aktualizujące środki trwałe	0	0	0
Odpis aktualizujący wartość firmy	10 038	10 038	0

VII.15. Segmenty operacyjne

Sprawozdawczość dotycząca segmentów jest zgodna ze sprawozdawczością wewnętrzną, przedstawianą osobom zarządzającym Grupą i podejmującym decyzje na poziomie operacyjnym. Grupa jako osoby zarządzające przyjmuje Członków Zarządu oraz Członków Rady Nadzorczej Jednostki dominującej.

Pomiar zysków i strat oraz metody wyceny aktywów i zobowiązań dotyczących poszczególnych segmentów są tożsame z pomiarem oraz metodami stosowanymi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta .

Aktywa, zobowiązania, przychody i koszty, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, nie są alokowane do segmentów operacyjnych.

Do najistotniejszych aktywów nie ujmowanych w ramach segmentów operacyjnych należą: wartość firmy, środki pieniężne, pożyczki udzielone, aktywa z tytułu podatku odroczonego, należności z tytułu podatków i innych świadczeń.

Do najistotniejszych zobowiązań nie ujmowanych w ramach segmentów operacyjnych należą zobowiązania z tytułu podatków oraz innych zobowiązań nie dotyczących działalności danego segmentu.

Do najistotniejszych przychodów, które nie są alokowane na poszczególne segmenty należą przychody ze sprzedaży towarów i materiałów oraz incydentalne przychody nie związane bezpośrednio z działalnością podstawową Grupy.

Do najistotniejszych kosztów nie zaliczanych do kosztów danego segmentu należą koszty związane z doradztwem w zakresie przekształceń własnościowych Spółki dominującej oraz inne incydentalne koszty nie mające bezpośredniego powiązania z podstawową działalnością Grupy.

Model biznesowy Grupy

Grupa Kapitałowa MZN Property w swojej działalności wykorzystuje kombinację kilku modeli biznesowych zapewniających z jednej strony stabilność, a z drugiej możliwość osiągnięcia wzrostu przychodów wraz ze wzrostem oglądalności portali.

Główne źródła przychodów Grupy to:

- stałe opłaty od partnerów biznesowych zależne od liczby publikowanych ofert i inwestycji,
- opłaty od ogłoszeniodawców indywidualnych,
- opłaty za pozycjonowanie ogłoszeń w wynikach wyszukiwania,

- opłaty za efekt - opłaty za dostarczone agencjom nieruchomości i deweloperom kontakty (tzw. leady) od osób zainteresowanych ogłoszeniami,
- opłaty za emisję reklam,
- opłaty z tytułu reklamy pośrednictwa finansowego (reklama produktów finansowych dot. nieruchomości),
- opłaty za dzierżawę aplikacji do obsługi biur nieruchomości,
- opłaty za obsługę kampanii internetowych, budżetów reklamowych oraz za pozycjonowanie serwisów internetowych w wyszukiwarkach,
- opłaty prowizyjne od zawartych transakcji z udziałem klientów poleconych przez Grupę,
- opłaty z tytułu pośrednictwa finansowego (udzielenie kredytów i pożyczek za pośrednictwem FinPack, Lendi, Lendi Finance),
- opłaty za dzierżawę aplikacji FinPack.

Zarządzanie Grupą odbywa się w podziale na segmenty, odpowiednio do rodzaju oferowanych usług. Każdy z segmentów stanowi część składową Grupy osiągającą przychody i ponoszącą koszty, zgodnie z MSSF 8 Segmenty operacyjne.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Emitenta ustalił, na podstawie raportów, których używa do podejmowania strategicznych decyzji, dwa główne segmenty branżowe uwzględniające rodzaje wykonywanych usług, tj.:

- segment nieruchomości (portale i usługi online) oraz
- segment finansowy.

Grupa Kapitałowa MZN Property prowadzi działalność w zakresie usług reklamy, publikacji ogłoszeń online oraz marketingu i sprzedaży nieruchomości za pośrednictwem sieci Internet. Grupa jednocześnie świadczy usługi pośrednictwa kredytowego – zarówno poprzez własną sieć ekspertów, jak i z wykorzystaniem Internetu – w szczególności wydawanych przez Grupę portali nieruchomościowych. Jest także dostawcą oferowanych w modelu SaaS zaawansowanych aplikacji bazodanowych do obsługi biur nieruchomości i dla pośredników finansowych.

Celem Grupy jest realizacja kompleksowej oferty rozwiązań dla rynku nieruchomości i powiązanego z nim rynku pośrednictwa finansowego. Grupa systematycznie rozbudowuje narzędzia online niezbędne do uruchomienia kompletnej platformy OneStopShop – zintegrowanego ekosystemu nieruchomościowo – finansowego.

Ze względów operacyjnych, działalność krytycznych dla Grupy segmentów biznesowych prowadzona jest przez spółki zależne. Koordynacja działań w Grupie oraz nadzór nad wszystkimi aktywami prowadzony jest przez Jednostkę Dominującą - MZN Property S.A.

Segment nieruchomości

Działalność segmentu nieruchomości skoncentrowana jest w spółce zależnej Grupa Morizon Sp. z o.o. (Morizon). Morizon zarządza należącymi do Grupy Kapitałowej serwisami nieruchomości. Flagowym serwisem jest Morizon.pl, pozostałe serwisy to m.in. noweinvestycje.pl, domy.pl, oferty.net i nportal.pl. Serwisy te zostały dołączone do Grupy w trakcie kolejnych akwizycji. Przejęcie kolejnych serwisów umożliwiło Grupie zwiększenie bazy klientów, powiększenie zasięgu całej Grupy oraz wzrost wartości przychodów ze sprzedaży, m.in. poprzez udostępnienie atrakcyjnej oferty dla klientów

wszystkich serwisów należących do Grupy. W serwisach klienci instytucjonalni (biura nieruchomości i deweloperzy) oraz klienci indywidualni z całej Polski prezentują swoje oferty sprzedaży lub wynajmu nieruchomości.

Spośród wszystkich użytkowników serwisów Grupy, większość – ponad 80%, to użytkownicy serwisu flagowego - Morizon.pl. Użytkownicy serwisu mogą wyszukać interesującą ich nieruchomość i za jego pośrednictwem skontaktować się z ogłoszeniodawcą, będącym właścicielem oferty. Morizon.pl jest w rosnącym stopniu platformą komunikacji dla uczestników obrotu nieruchomościami z całej Polski, umożliwia skuteczną prezentację, wyszukanie, sprzedaż, zakup oraz wynajem lokalu mieszkalnego i innych nieruchomości. Morizon.pl to także źródło informacji o szeroko pojętym rynku nieruchomości - na stronach serwisu kupujący, sprzedający, wynajmujący, najemcy oraz osoby zainteresowane finansowaniem swoich potrzeb nieruchomościowych mogą znaleźć szereg wskazówek i odpowiedzi na pytania, a także gotowe wzory przydatnych dokumentów wykorzystywanych na rynku nieruchomości.

Klientami Morizon są podmioty prezentujące swoje oferty nieruchomości w serwisie, tj. agencje obrotu nieruchomościami, firmy deweloperskie, osoby prywatne oraz reklamodawcy, w tym instytucje finansowe. Większość opłat ponoszonych przez klientów Grupy jest w modelu abonamentowym, ale w rosnącym stopniu również w oparciu o rozliczenie leadowe.

Ponadto Grupa oferuje też inne usługi wspierające zawieranie transakcji i prowadzenie obrotu nieruchomościami – w szczególności umożliwia osobom poszukującym nieruchomości na serwisach Grupy pozyskanie finansowania za pośrednictwem własnej sieci ekspertów finansowych.

Morizon jest wiodącym dostawcą informacji o szeroko pojętym rynku nieruchomości w Polsce. Publikowane od 2006 roku szczegółowe raporty nt. cen mieszkań (do końca 2014 jako raporty publikowane w serwisie Domy.pl, a od 2015 r. jako raporty serwisu morizon.pl) oraz wyniki prowadzonych badań i analiz preferencji zakupowych klientów, struktury podaży ofert nieruchomości są wykorzystywane przez różne podmioty, w tym instytucje, urzędy oraz media.

Morizon jest partnerem regionalnych organizacji zrzeszających pośredników w obrocie nieruchomościami oraz organizacji ogólnopolskich, m.in. Polskiej Federacji Rynku Obrotu Nieruchomościami (PFRN). Jest także inicjatorem ustanowionego na dzień 30 marca każdego roku święta branżowego – Dnia Pośrednika w Obrocie Nieruchomościami, które jest obchodzone od 2010 roku.

Morizon zapewnia również swoim partnerom – agencjom nieruchomości/pośrednikom – nowoczesne, stale rozwijane narzędzia do bieżącej pracy z klientami (B2C) i partnerami z branży (B2B). Dostarczane aplikacje - Agencja3000 i Agencja5000 - umożliwiają gromadzenie i przetwarzanie danych o ofertach i o klientach, a także ich wymianę między biurami/pośrednikami oraz wysyłanie na strony WWW i portale ogłoszeniowe.

Grupa MZN Property świadczy również usługi marketingu internetowego – w szczególności typu SEM i SEO. Usługi te świadczone są przez należącą w 90% do MZN Property spółkę Virtual. Spółka Virtual część swojej działalności kieruje do firm z segmentu nieruchomości, w tym do agencji nieruchomości i deweloperów.

Segment finansowy

Oprogramowanie dla ekspertów kredytowych

Dzięki wejściu do Grupy w drugim kwartale 2016 roku FinPack Sp. z o.o., Grupa MZN Property poszerzyła swoją ofertę o usługi finansowe. FinPack jest producentem dominującego na rynku rozwiązania FinTech, radykalnie upraszczającego procesowanie kredytów hipotecznych.

System m.in. umożliwia bardzo dokładne i wiarygodne porównanie szczegółów wszystkich produktów hipotecznych, umożliwia zbadanie zdolności kredytowej oraz w znacznym stopniu automatyzuje i upraszcza wypełnianie wniosków o kredyt hipoteczny. System oferowany jest odpłatnie (w modelu SaaS) zewnętrznym pośrednikom finansowym. FinPack stał się największym dostawcą tego typu oprogramowania w Polsce.

Pośrednictwo kredytowe

Na bazie sukcesu rynkowego oferowanego rozwiązania technologicznego, segment finansowy rozbudowany został o ogólnopolską sieć własnych ekspertów kredytowych. Początkowo działalność pośrednictwa kredytowego była prowadzona poprzez Spółkę FinPack. W 2018 roku Lendi Sp. z o.o. również należąca do grupy MZN Property, uzyskała status pośrednika kredytu hipotecznego w rozumieniu ustawy o kredycie hipotecznym. Lendi jako pośrednik posiada bezpośrednio umowy pośrednictwa z największymi bankami w Polsce. Od 2019 roku działalność pośrednictwa w Grupie MZN Property w rosnącym stopniu prowadzona jest przez spółkę Lendi.

17 sierpnia 2018 r. uruchomiono w serwisie morizon.pl Eksperta Online – pierwszą w Polsce internetową platformę dystrybucji kredytów hipotecznych („Platforma”). Oficjalna prezentacja nowego systemu połączona z konferencją prasową miała miejsce 25 października 2018 roku.

Dzięki dołączeniu do Grupy sieci ekspertów, rozpoczęto samodzielną obsługę zapytań kredytowych pozyskanych poprzez własne portale wyszukiwania nieruchomości. Obecnie eksperci procesują kredyty zarówno bazując na swojej własnej sieci kontaktów, jak i na bazie klientów pozyskanych online z portali Grupy.

Systemy oferowane przez Grupę zostały w 2017 i 2018 roku rozbudowane o moduły do oferowania pożyczek gotówkowych i firmowych. W oparciu o nowe rozwiązania od początku 2018 roku sieć ekspertów jest rozbudowywana i wyposażana w nowe produkty kredytowe. Od tego roku Lendi Sp. z o.o. rozbudowuje także sieć francyz. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania podpisano 29 umów francyzowych rozsianych po terytorium Polski. Dzięki posiadanej przewadze technologicznej Grupa zamierza osiągnąć istotną pozycję na rynku zarówno pośrednictwa hipotecznego jak i gotówkowego.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w systemach wykorzystywanych w Lendi dostępne są oferty następujących banków: Alior Bank, Bank BPS, Bank Poczty, BNP Paribas, BOŚ Bank, Citi Handlowy, Credit Agricole, Getin Bank, ING Bank Śląski, Millennium Bank, mBank, Nest Bank, neoBank, Pekao S.A., Pekao BH, PKO BP, Santander Bank Polska.

Działalność Grupy MZN Property w segmencie kredytów hipotecznych, pożyczek gotówkowych oraz kredytów firmowych skoncentrowana jest głównie w spółkach Lendi Sp. z o.o. oraz Lendi Finance Sp. z o.o. przy czym Lendi Finance specjalizuje się w oferowaniu produktów finansowych Nest Bank.

Jednocześnie FinPack Sp. z o.o. koncentruje się na rozwoju rozwiązań FinTech dla branży pośrednictwa finansowego.

Emitent dla każdego segmentu prezentuje wartość przychodów i kosztów oraz zrealizowany wynik ze sprzedaży. Z uwagi na fakt, iż Emitent nie ma możliwości przypisania środków trwałych, należności oraz zobowiązań poszczególnych segmentów do poszczególnych kanałów sprzedaży, Emitent nie prezentuje aktywów i pasywów w podziale na poszczególne segmenty. Grupa nie ma również możliwości przypisania do każdego segmentu kosztów finansowania zewnętrznego (w tym kosztów odsetkowych) oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wyszczególnienie	SEGMENTY OPERACYJNE		RAZEM
	Segment wyszukiwania nieruchomości (SEGMENT I)	Segment oferowania usług finansowych (SEGMENT II)	
za okres 01.01 - 31.12.2019			
A. Działalność kontynuowana			
I. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	17 667	15 512	33 179
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	17 667	15 512	33 179
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0
II. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	15 319	15 559	30 878
1. Amortyzacja	1 514	20	1 534
2. Zużycie materiałów i energii	128	149	277
3. Usługi obce	10 224	13 628	23 852
4. Podatki i opłaty	29	66	95
5. Wynagrodzenia	2 464	1 341	3 805
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	363	254	617
7. Pozostałe koszty rodzajowe	597	101	698
8. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0
III. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	2 348	-47	2 301
1. Pozostałe przychody operacyjne	117	0	117
2. Pozostałe Koszty operacyjne	240	28	268
IV. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	2 225	-75	2 150
1. Przychody finansowe	56	0	56
2. Koszty finansowe	73	38	111
V. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	2 208	-113	2 095
VI. ZYSK (STRATA) BRUTTO	2 208	-113	2 095
VII. PODATEK DOCHODOWY	332	22	354
1. Podatek dochodowy - część bieżąca	330	0	330
2. Podatek dochodowy - część odroczone	2	22	24
VII. Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 876	-135	1 741
B. Działalność zaniechana	0	0	0
C. Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym	1 876	-135	1 741
1. Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 864	-135	1 729
2. Przypadający udziałom niekontrolującym	12	0	12

Grupa MZN Property realizowała sprzedaż na rzecz jednego kontrahenta, która przekroczyła 10-cio procentowy próg udziału w łącznych skonsolidowanych przychodach za poszczególne okresy sprawozdawcze zakończone 31 grudnia 2019 oraz 31 grudnia 2018 roku. Spółka FinPack zrealizowała sprzedaż w roku 2019 dla jednego kontrahenta w kwocie 3 697 tys. zł, co stanowiło 11% sumy skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży ogółem. Skala współpracy ma tendencje malejącą, podczas gdy w I półroczu 2019 roku średniomiesięczne obroty z w/w klientem wynosiły 459 tys. zł, to w II półroczu 2019 roku zmniejszyły się do 157 tys. zł i nadal będą wykazywały tendencję malejącą.

VII.16. Dodatkowe noty objaśniające

1. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Grupę Kapitałową obejmują wytworzone we własnym zakresie prace rozwojowe, oprogramowanie komputerowe wykorzystywane w podstawowej działalności Spółki dominującej oraz Spółki zależnej Grupa Morizon Sp. z o.o. oraz inne wartości niematerialne. Koszty prac rozwojowych ujmowanych przez Grupę jako składnik wartości niematerialnych związane są z wytworzeniem oprogramowania komputerowego, definiowanego jako proces projektowania, tworzenia, testowania i utrzymywania kodu źródłowego programów komputerowych w celu stworzenia ostatecznej wersji programu, która zdatna jest do użytku i generowania korzyści ekonomicznych. Inwestycje realizowane przez Grupę Emitenta w 2019 roku dotyczące systemów informatycznych obejmowały swoim zakresem kilka kategorii rozwiązań.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa posiadała następujące wartości niematerialne:

Wartości niematerialne	31.12.2019	31.12.2018
koszty zakończonych prac rozwojowych	4 728	6 124
inne wartości niematerialne	14	14
prace rozwojowe w toku wytwarzania	6 748	4 442
Wartości niematerialne razem	11 490	10 580

Wartości niematerialne (struktura własnościowa)	31.12.2019	31.12.2018
Własne	11 490	10 580
Wartości niematerialne razem	11 490	10 580

Zakończone prace rozwojowe dotyczą głównie nakładów poniesionych na witrynę internetową morizon.pl, która jest główną platformą osiągnięcia przychodów przez segment nieruchomości. W 2016 roku Grupa zakończyła prace rozwojowe w zakresie projektu rozwojowego „Integracja” dotyczącego integracji systemów informatycznych zarządzających portalami internetowymi Emitenta umożliwiającą centralne zarządzanie publikowanymi ofertami, jak również prace dotyczące projektu rozwojowego „Agencja5000” będącego produktem oferowanym klientom działającym w branży nieruchomości. Są to projekty zakończone i amortyzowane. Dzięki wdrożeniu Projektu Integracja koordynowanie działań operacyjnych stało się zdecydowanie mniej kapitałochłonne, jak również umożliwiło rozszerzenie zakresu działalności i zwiększenie przychodów ze sprzedaży oraz rentowności Spółek należących do Grupy. W dniu 31 grudnia 2018 przyjęto do użytkowania i amortyzowania poniesione nakłady na projekty Mobile, Finance oraz EcoSystem. Prowadzone przez Grupę prace

rozwojowe polegały na wytworzeniu oprogramowania komputerowego, definiowanego jako proces projektowania, tworzenia, testowania i utrzymywania kodu źródłowego programów komputerowych w celu stworzenia ostatecznej wersji programu, która zdatna będzie do użytku i generowania korzyści ekonomicznych.

Projekt Integracja

Projekt Integracja realizowany był równolegle w Spółkach Grupy Kapitałowej MZN Property (w MZN Property S.A. oraz w Grupa Morizon Sp. z o.o.) w celu osiągnięcia efektów synergii działalności operacyjnej pomiędzy Spółkami z Grupy. Głównym założeniem prac rozwojowych było ujednoczenie systemów informatycznych w zakresie podstawowych funkcjonalności umożliwiających optymalne zarządzanie i kontrolowanie przepływu informacji, danych oraz realizowanych procesów sprzedażowych poprzez portale internetowe podmiotów. Główną funkcjonalnością realizowanych w ramach tych projektów prac rozwojowych było umożliwienie centralnego zarządzania ofertami publikowanymi na portalach internetowych Spółek oraz przeniesienie portali wydawanych przez Spółki na jednolitą platformę technologiczną.

Projekt Mobile

"Projekt Mobile" polega na rozwijaniu aplikacji mobilnych Grupy MZN Property umożliwiających wygodne wyszukiwanie nieruchomości. Przyczyną rozpoczęcia realizacji prac nad projektem był coraz większy udział kanału mobilnego i działania konkurencji w tym obszarze. Ponadto za powodzeniem realizacji projektu przemawiał fakt, iż Grupa posiada doświadczenie w obszarze aplikacji internetowych i mobilnych, co gwarantuje możliwość ukończenia projektu rozwojowego.

Projekt Finance

Przedmiotem projektu jest stworzenie narzędzia, które ułatwi wybór oferty kredytowej i sfinansowanie zakupu nieruchomości klientowi końcowemu.

Główne cele projektu to:

- skrócenie czasu potrzebnego do wyboru oferty kredytowej,
- zapewnienie większej od konkurencji jakości dostarczanych do banku wniosków,
- zbudowanie przez Grupę MZN Property przewagi konkurencyjnej, dzięki wyższej marżowości wynikającej z wyższej konwersji przekazywanych do banku wniosków,
- zmaksymalizowanie poziomu zadowolenia klienta, a więc i jego motywacji do rekomendowania usług Grupy MZN Property.

Projekt adresowany jest do:

- klienta końcowego (kupujący nieruchomość) - oszczędność czasu i pieniędzy, a docelowo możliwość realizacji niemal całego procesu zdalnie,
- instytucji finansowej – wyższa jakość dostarczanych wniosków i lepsze dopasowanie bank-klient.

Realizacja projektu rozwojowego umożliwi uzyskanie dodatkowego źródła przychodu z nowej linii biznesowej ("Morizon Finance").

Projekt EcoSystem

Projekt obejmuje integrację części nieruchomościowej i finansowej w jeden zamknięty ekosystem, integrujący narzędzia finansowe realizowane w ramach "Projektu Finance" z częścią nieruchomościową będącą efektem "Projektu Integracja", którego wdrożenie zostało zakończone

w 2016 roku. Dzięki realizacji tego projektu, pozyskani klienci będą mogli być monetyzowani kilkakrotnie, co znacząco wpłynie na przychody Grupy. Grupa zyska też wiedzę o ich preferencjach nieruchomościowych oraz finansowych w jednym miejscu.

Zgodnie z określonym w MSR 38 zakresem nakładów obejmujących koszt wytworzenia prac rozwojowych, na wartość prowadzonych przez Grupę projektów składają się nakłady związane z:

- wynagrodzeniami pracowników Grupy MZN Property,
- usługami informatycznymi od zleceniobiorców.

Zmiany wartości niematerialnych

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych)	koszty zakończonych prac rozwojowych	koszty prac rozwjowych w toku wytwarzania	inne wartości niematerialne	wartości niematerialne razem
wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2019	9 452	4 442	1 168	15 062
zwiększenia (z tytułu)	0	2 306	3	2 309
- przemieszczenie wewnętrzne	0	0	0	0
- z zakupu bezpośredniego	0	2 306	3	2 309
- inne	0	0	0	0
zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	0
- przemieszczenie wewnętrzne	0	0	0	0
- likwidacja	0	0	0	0
wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2019	9 452	6 748	1 171	17 371
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2019	3 328	0	1 154	4 482
- amortyzacja za okres	1 396	0	3	1 399
- likwidacja	0	0	0	0
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2019	4 724	0	1 157	5 881
wartość netto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2019	4 728	6 748	14	11 490

Zmiany wartości niematerialnych (wg grup rodzajowych)	koszty zakończonych prac rozwojowych	koszty prac rozwjowych w toku wytwarzania	inne wartości niematerialne	wartości niematerialne razem
wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 01.01.2018	4 614	5 289	1 172	11 075
zwiększenia (z tytułu)	4 838	3 991	1	8 830
- przemieszczenie wewnętrzne	4 838	0	0	4 838
- z zakupu bezpośredniego	0	3 991	1	3 992
- inne	0	0	0	0
zmniejszenia (z tytułu)	0	4 838	5	4 843
- przemieszczenie wewnętrzne	0	4 838	0	4 838
- likwidacja	0	0	5	5
wartość brutto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2018	9 452	4 442	1 168	15 062
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2018	2 870	0	1 157	4 027
- amortyzacja za okres	458	0	2	460
- likwidacja	0	0	5	5
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2018	3 328	0	1 154	4 482
wartość netto wartości niematerialnych na dzień 31.12.2018	6 124	4 442	14	10 580

* W roku 2018 zaprezentowano niższą wartość początkową wartości niematerialnych i prawnych oraz skumulowanej amortyzacji, zmiana nie wpływa na wartość netto wartości niematerialnych i prawnych.

Prace rozwojowe w toku

Na dzień 31 grudnia 2019 roku na wartość prac rozwojowych w toku wytwarzania składały się koszty prac rozwojowych, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania. Łączna wartość poniesionych nakładów na prace rozwojowe w toku wytwarzania, prowadzone przez Grupę MZN Property wyniosła 6 748 tys. zł.

Projekt	Wartość poniesionych nakładów łącznie	Rok rozpoczęcia prac	Planowana data zakończenia prac
Cube	5 740	2017	30 czerwca 2021 r.
Morizon 2.0	717	2019	30 czerwca 2020 r.
Morizon 4 Business	291	2019	30 czerwca 2020 r.
Suma	6 748		

Zgodnie z określonym w MSR 38 zakresem nakładów obejmujących koszt wytworzenia prac rozwojowych, na wartość prowadzonych przez Grupę projektów składają się nakłady związane z:

- wynagrodzeniami pracowników Grupy MZN Property,
- usługami informatycznymi od zleceńbiorców.

Projekt CUBE

Realizację projektu informatycznego "CUBE" rozpoczęto w drugiej połowie 2017 roku. Efektem działań „online” jest pozyskanie: klientów wraz z danymi osobowymi oraz klientów anonimowych (baza użytkowników OneStopShop). Przy użyciu narzędzi marketingu internetowego Grupa dociera do użytkowników, którzy mogą być zainteresowani nieruchomościami i zachęca ich do odwiedzenia serwisów lub instalacji aplikacji należących do Grupy. Na podstawie odwiedzin, tworzona jest baza użytkowników.

Główne korzyści ekonomiczne dla Grupy wynikające z realizacji projektu „CUBE” to zwiększanie liczby leadów, oraz podnoszenie jakości leadów umożliwiające podwyższenie cen abonamentów klientom biznesowym (biura nieruchomości, deweloperzy), zwiększenie przychodów z usług w modelach flat-fee i efektywnościowym (sprzedaż leadów, ogłoszenia prywatne) oraz dodatkowe przychody wynikające z możliwości sprzedaży nowych usług w modelu prowizyjnym (kredyty, pożyczki, transakcje na rynku pierwotnym). Poprzez działania wykorzystujące wszystkie kanały komunikacji (email, sms, telefon, narzędzia marketing automation) odbiorcy są zachęceni do skorzystania z wybranych ofert - zarówno ogłoszeniodawców, jak i reklamodawców oraz spółek zależnych. Rodzaj wykorzystywanych kanałów zależy od zgód pozyskanych od odbiorców.

Morizon 2.0

Projekt polega na unowocześnieniu platformy technologicznej morizon.pl przy użyciu najnowszych technologii, a następnie wdrożenie jej w innych serwisach grupy.

Cele tego przedsięwzięcia to:

- unowocześnienie architektury platformy (architektura oparta na API), co zwiększy elastyczność i łatwość dalszego rozwoju platformy (w tym możliwość zlecania ich podwykonawcom przy zachowaniu kontroli nad całościową architekturą rozwiązania), a także umożliwi stworzenie nowych wersji natywnych aplikacji mobilnych;

- wykorzystanie techniki RWD w celu lepszego dostosowania serwisu do wyświetlania na wielu różnych urządzeniach (komputery, tablety, smartfony);
- zwiększenie wydajności aplikacji w celu zwiększenia konwersji;
- zmiana interfejsu graficznego zgodnie z aktualnie obowiązującymi trendami i praktykami.

M4B (Morizon for Business)

Projekt obejmuje dostosowanie narzędzi służących do kompleksowej obsługi klientów biznesowych współpracujących z Grupą Morizon do nowych potrzeb i wyzwań.

W szczególności:

- przygotowanie w pełni responsywnej wersji aplikacji webowej do obsługi klientów B2B - Agencja 5000 RWD;
- dostosowanie modułów służących do rozliczeń klientów do nowych modeli abonamentowych oraz wprowadzanych usług;
- opracowanie nowych mechanizmów do zarządzania cennikami i polityką rabatową;
- zaimplementowanie nowych mechanizmów eksportu danych do serwisów partnerskich.

Zgodnie z polityką rachunkowości oraz MSR 36 Utrata wartości aktywów Spółka dominująca corocznie, podczas sporządzania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadza testy na utratę wartości prac rozwojowych w toku wytwarzania. Na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 roku Zarząd odstąpił od przeprowadzenia testów na utratę wartości prac rozwojowych w toku wytwarzania, które jednostka rozpoczęła w roku 2019 (łącznie nakłady: 1 008 tys. zł.). Prace te mają charakter udoskonalenia istniejących rozwiązań, mający na celu utrzymanie wysokiego poziomu technologicznego stosowanych rozwiązań informatycznych. Zgodnie z polityką rachunkowości oraz MSR 36 Utrata wartości aktywów Spółka dominująca przeprowadziła testy na utratę wartości prac rozwojowych w toku wytwarzania, które na dzień 31 grudnia 2019 roku wykazywały wartość 5 740 tys. zł (Projekt CUBE).

W celu określenia wartości użytkowej aktywów Zarząd Spółki dominującej oszacował prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej. W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Zarząd Spółki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Mimo, iż przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy kierownictwa Emitenta na temat bieżących działań i zdarzeń, faktycznie zrealizowane wartości oraz rzeczywiste wyniki mogą różnić się od tych przewidywanych i szacowanych przez Zarząd.

Należy zwrócić uwagę, iż założenia przyjęte przez Zarząd Spółki dominującej do przeprowadzonych testów na utratę wartości aktywów w postaci wartości niematerialnych stanowiły wartości szacunkowe (w tym założenia w zakresie wzrostu przychodów oraz przepływów pieniężnych), w związku z tym obarczone są ryzykiem związanym z tym, że zależą od powodzenia realizacji przyszłych przedsięwzięć testowanych spółek, a osiągnięte w rzeczywistości wyniki mogą różnić się od wartości ustalonej na podstawie przeprowadzonych prognoz i tym samym wpływać na wycenę wartości niematerialnych wykazanej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

TEST NA UTRATĘ WARTOŚCI PRAC ROZWOJOWYCH W TOKU WYTWARZANIA - "PROJEKT CUBE"	
<p>W 2017 roku w Grupie Kapitałowej rozpoczęto realizację projektu informatycznego "Cube", którego efektem działań ma być zbudowanie bazy wiedzy o użytkownikach serwisów Grupy. Główne korzyści ekonomiczne dla Grupy wynikające z realizacji projektu „Cube” to zwiększenie liczby leadów rok do roku, umożliwiające podwyższenie cen abonamentów klientom biznesowym (biura nieruchomości, deweloperzy), zwiększenie przychodów z usług w modelu flat-fee (sprzedaż leadów, ogłoszenia prywatne) oraz dodatkowe przychody wynikające z możliwości sprzedaży nowych usług w modelu prowizyjnym (kredyty, pożyczki, transakcje na rynku pierwotnym).</p> <p>Na dzień 31 grudnia 2019 roku nakłady na Projekt „Cube” wyniosły 5 740 tys. zł. Zarząd Spółki dominującej przeprowadził test na utratę wartości Projektu Cube” W wyniku przeprowadzonego testu nie stwierdzono przesłanek do utworzenia odpisów aktualizujących wyróżnioną wartość.</p>	
Wartość bilansowa "Projektu CUBE"	5 740 tys. zł
- opis poszczególnych kluczowych założeń kierownictwa	<p>Przepływy pieniężne dotyczące poszczególnych segmentów działalności generujących przepływy związane z projektem Cube wydzielono kluczem przychodowym. Przepływy pieniężne związane z projektem zostały określone jako przepływ alternatywny/marginalny, będący sumą potencjalnego spadku przepływu (erozji) w przypadku wstrzymania wydatków na projekt Cube oraz przyrostu przepływu z tytułu klientów pozyskanych w ramach projektu Cube.</p> <p>Założono, że nakłady na Cube mają neutralny wpływ na pozostałe strumienie przychodów – tj. koszt nakładów odtworzeniowych na Cube w przyszłości będzie można proporcjonalnie do przychodów rozłożyć na pozostałe strumienie.</p> <p>Przyjęto konserwatywne założenie, że pozytywny cashflow z innych planowanych usług – w szczególności leadów finansowych, uzyskiwany dzięki Cube będzie rósł o 50 tys. zł rocznie.</p>
- opis przyjętej przez kierownictwo metody wyceny wartości przypisanej poszczególnym kluczowym założeniom oraz stwierdzenie, czy powyższe wartości odzwierciedlają dotychczasowe doświadczenia lub, jeśli jest to stosowne rozwiązanie, czy są spójne z przesłankami pochodzącymi z zewnętrznych źródeł informacji, a jeśli nie są, to w jakim stopniu i dlaczego odbiegają od dotychczasowych doświadczeń oraz zewnętrznych źródeł informacji	Wyceny dokonano przy zastosowaniu metody skorygowanych zdyskontowanych przepływów finansowych. Okres prognozy obejmuje lata 2020-2024.
- okres czasu, na jaki kierownictwo opracowało prognozy przepływów pieniężnych na podstawie zatwierdzonych przez nie budżetów/prognoz finansowych	Od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.
- stopa wzrostu zastosowana do ekstrapolacji prognoz przepływów pieniężnych wykraczających poza okres objęty przez najbardziej aktualne budżety/prognozy oraz uzasadnienie zastosowania każdej stopy wzrostu, która przewyższa średnie długoterminowe stopy wzrostu dla produktów, branży, kraju lub państw, w których działa Spółka, lub rynku, z którym związany jest dany ośrodek (zespoły ośrodków)	Do ekstrapolacji prognoz przepływów pieniężnych poza okresem szczegółowej prognozy na potrzeby przeprowadzonych testów na utratę wartości opisywanych aktywów, przyjęto wskaźnik wzrostu przychodów na poziomie 2% - prognozowane PKB pomniejszone o prognozowaną inflację.
- współczynnik dyskonta wykorzystany w prognozie wolnych przepływów pieniężnych	Współczynnik dyskonta ustalono na poziomie 0,982318. W wyliczeniu wartości współczynnika dyskonta uwzględniono kwartalny koszt kapitału własnego, który określono na poziomie 1,80%. Szczegóły kalkulacji kosztu kapitału własnego wykazano poniżej.
- opis podejścia kierownictwa do ustalania jednej wartości (lub kilku wartości) przypisanej do każdego kluczowego założenia, czy wartości te odzwierciedlają przeszłe doświadczenia lub, jeśli to odpowiednie, czy są spójne z zewnętrznymi źródłami informacji, a jeśli nie, w jaki stopniu i dlaczego różnią się od wcześniejszych doświadczeń i zewnętrznych źródeł informacji.	Wartości przyjęte do wyceny odzwierciedlają przeszłe doświadczenia i są spójne z zewnętrznymi źródłami informacji.

WACC

WACC	
Udział kapitału własnego	63,4%
Udział kapitału obcego	36,6%
stopa wolna od ryzyka *	2,19%
premia rynkowa za ryzyko **	4,61%
beta dla spółki ***	1,50
koszt kapitału własnego ROCZNY	9,10%
nominalny koszt kapitału obcego	5,42%
stopa podatku dochodowego	19,00%
efektywny koszt kapitału obcego	4,39%
WACC ROCZNY	7,38%
Koszt kapitału spółki niezadłużonej	
Koszt roczny kapitału spółki	7,38%
Koszt kwartalny kapitału spółki	1,80%

Wyszczególnienie	Wartość w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
Suma zdyskontowanych przepływów gotówkowych	-288
Wartość rezydualna Cube	14 111
Zdyskontowana wartość rezydualna Cube	9 885
Wycena Cube	9 597

*oprocentowanie 4-letnich obligacji Skarbu Państwa - <https://pl.investing.com/rates-bonds/poland-4-year-bond-yield-historical-data>

**średnia stopa zwrotu WIG za okres 01.01.2016-31.12.2019 pomniejszona o stopę wolną od ryzyka,

***beta branżowa (Software - Internet) wynosi 0,95. Aby uwzględnić skalę biznesu beta przyjęta do obliczeń została zwiększona do 1,5.

Nie stwierdzono konieczności przeprowadzania testów na utratę wartości innych składników wartości niematerialnych, w tym kosztów zakończonych prac rozwojowych.

W 2019 roku Grupa nie odniosła nakładów na prace badawcze ani prace rozwojowe w wynik finansowy okresu sprawozdawczego.

Zgodnie z wynikami przeprowadzonych testów na utratę wartości, Grupa nie była zobligowana do dokonania odpisów aktualizujących wartość bilansową prac rozwojowych w toku wytwarzania.

Grupa nie użytkuje wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

Wartości niematerialne nie są przedmiotem zabezpieczenia zobowiązań Grupy, nie zostały też podpisane żadne umowy ograniczające dysponowanie.

W 2019 roku Grupa nie zawarła istotnych umów inwestycyjnych, na mocy których zobowiązała się nabyć w przyszłości składniki wartości niematerialnych.

2. Wartość firmy

Wartość firmy wycenia się jako nadwyżkę sumy przekazanej zapłaty wycenionej zgodnie z MSSF 3, kwoty udziałów niedających kontroli w Spółce przejmowanej oraz wartości godziwej poprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą udziałów w Spółce przejmowanej nad kwotą netto możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów i zobowiązań wycenionych na dzień przejęcia zgodnie z MSSF 3. Jeżeli wartość netto wycenionych na dzień przejęcia możliwych do zidentyfikowania aktywów i zobowiązań przekracza sumę przekazanej zapłaty, wartości udziałów niedających kontroli w Spółce przejmowanej oraz wartości godziwej udziałów w tej Spółce uprzednio posiadanych przez jednostkę przejmującą, nadwyżkę tę ujmuje się bezpośrednio w wyniku jako zysk na okazym nabyciu.

Wartość firmy	31.12.2019	31.12.2018
Wartość firmy na początek okresu	15 956	16 085
Zwiększenie wartości firmy w wyniku:	0	0
- nabycia	0	0
- realizacji zobowiązania warunkowego	0	0
Zmniejszenie wartości firmy w wyniku:	0	129
- likwidacja jednostek zależnych	0	129
- dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości	0	0
- dokonania odpisu do wartości rynkowej (odniesienie ceny nabycia udziałów w drodze wymiany za akcje w podwyższonym kapitale do transakcji nabycia udziałów za gotówkę)	0	0
Wartość firmy na koniec okresu	15 956	15 956

W dniu 17 stycznia 2014 roku została podpisana umowa objęcia akcji i wniesienia udziałów tytułem wkładu niepieniężnego pomiędzy MZN Property S.A., a Jarosławem Świącickim i Tomaszem Świącickim, którzy na dzień podpisania umowy byli głównymi udziałowcami Melog.com Sp. z o.o. (obecnie Grupa Morizon Sp. z o.o.) będącej jedynym właścicielem spółek: Real Estate Software Sp. z o.o. oraz Realo.pl Sp. z o.o. Na podstawie wspomnianej umowy z dniem 22 stycznia 2014 roku głównym udziałowcem Grupa Morizon Sp. z o.o. stała się spółka MZN Property S.A., która objęła 1 214 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy udział. W wyniku przeprowadzonej transakcji MZN Property S.A. posiadała udział w wysokości 51,27% w kapitale własnym Grupa Morizon Sp. z o.o. W zamian za objęcie

udziały, MZN Property S.A., na podstawie uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 17 stycznia 2014 roku, wyemitowała 14 843 756 akcji serii F o wartości nominalnej 0,1 zł każda. Cenę emisyjną ustalono na poziomie 1,12 zł za akcję. Łączna wartość emisji wyniosła 16 625 tys. zł.

W dniu 17 stycznia 2014 roku została podpisana umowa sprzedaży udziałów pomiędzy MZN Property S.A., a Jarosławem Świącickim i Tomaszem Świącickim, którzy na dzień podpisania umowy byli głównymi udziałowcami Grupa Morizon Sp. z o.o. Zgodnie z umową nastąpiła sprzedaż 46 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy udział przez Jarosława Świącickiego oraz 42 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy udział przez Tomasza Świącickiego na rzecz MZN Property S.A. Umowa weszła w życie z dniem 22 stycznia 2014 roku. W zamian za udziały MZN Property S.A. zobowiązała się dokonać zapłaty w łącznej kwocie 450 tys. zł. Rozliczenie zostało dokonane w ramach umowy pożyczki i przekazu zawartej dnia 23 stycznia 2014 roku pomiędzy MZN Property S.A. oraz Grupa Morizon Sp. z o.o., na podstawie której Grupa Morizon Sp. z o.o. dokonała płatności. Zawarta umowa sprzedaży udziałów zawierała klauzulę świadczenia dodatkowego, zgodnie z którą MZN Property S.A. będzie zobowiązany do zapłaty dodatkowego świadczenia na rzecz Jarosława Świącickiego oraz Tomasza Świącickiego w łącznej wysokości 400 tys. zł po spełnieniu warunków określonych w w/w umowie. Warunki zostały spełnione dla skonsolidowanych danych finansowych MZN Property S.A. w IV kwartale 2014 roku. W wyniku powyższej transakcji wartość firmy powstała na nabyciu uległa zwiększeniu o kwotę przekazanej zapłaty.

W dniu 22 stycznia 2014 roku nastąpiło zbycie 1 066 udziałów przez Gruppo Immobiliare.it s.r.l. na rzecz MZN Property S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 3 grudnia 2013 roku. Udziały nabyto w transakcji gotówkowej za równowartość kwoty 1 300 tys. EUR (tj. 5 414 tys. zł).

W dniu 22 marca 2016 roku została podpisana umowa sprzedaży udziałów Spółki FinPack Sp. z o.o. pomiędzy Polską Fundacją Przedsiębiorczości a MZN Property S.A. Zgodnie z umową nastąpiła sprzedaż 16 796 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. W zamian za udziały MZN Property S.A. zobowiązała się dokonać zapłaty w łącznej kwocie 1 478 786,05 zł. Zobowiązanie w całości zostało uregulowane przelewem w kwietniu 2016 roku.

W dniu 27 kwietnia 2016 roku została podpisana umowa objęcia akcji i wniesienie udziałów tytułem wkładu niepieniężnego pomiędzy Alterium Holding Sp. z o.o. a MZN Property S.A. Zgodnie z umową nastąpiło wniesienie przez Alterium Holding Sp. z o.o. do MZN Property S.A. 31.700 udziałów FinPack Sp. z o.o. w postaci wkładu niepieniężnego w zamian za objęcie 3 380 142 sztuk akcji serii G MZN Property S.A.

W dniu 27 kwietnia 2016 roku została podpisana umowa sprzedaży pozostałych udziałów Spółki FinPack Sp. z o.o. pomiędzy Alterium Holding Sp. z o.o. a MZN Property S.A. Zgodnie z umową nastąpiła sprzedaż 3 991 udziałów. W zamian za udziały MZN Property S.A. zobowiązała się dokonać zapłaty w łącznej kwocie 600 000 zł. Zobowiązanie w całości zostało uregulowane przelewem w kwietniu 2016 roku.

Na podstawie w/w umów MZN Property S.A. stał się jedynym właścicielem spółek: Grupa Morizon Sp. z o.o., FinPack Sp. z o.o. i pośrednio Real Estate Software Sp. z o.o. oraz Realo.pl Sp. z o.o. W trakcie roku 2018 zostały podjęte działania mające na celu uproszczenie skomplikowanej struktury Grupy MZN Property powstałej w wyniku kilku akwizycji. Zarząd Spółki dominującej podjął działania zmierzające do likwidacji Spółek: Real Estate Software Sp. z o.o. oraz Realo.pl Sp. z o.o. Nadzwyczajne Zgromadzenie

Wspólników Real Estate Software Sp. z o.o., Uchwałą nr 1 z dnia 1 lutego 2018r. (Rep. A 787/2018) postanowiło rozwiązać Spółkę, stawiając ją w stan likwidacji. W dniu 23 listopada 2018 r. wykreślono Spółkę z Krajowego Rejestru Sądowego. Postanowienie o wykreśleniu uprawomocniło się dnia 12 grudnia 2018 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Realo.pl Sp. z o.o. Uchwałą nr 1 z dnia 12 kwietnia 2018r. (Rep. A 3995/2018) postanowiło rozwiązać Spółkę, stawiając ją w stan likwidacji. W dniu 18 stycznia 2019 r. wykreślono Spółkę z Krajowego Rejestru Sądowego. Postanowienie o wykreśleniu uprawomocniło się dnia 01 lutego 2019 r.

W 2014 roku MZN Property S.A. utworzył odpis aktualizujący wartość udziałów Virtual Sp. z o.o. w kwocie 300 tys. zł doprowadzając tym samym do wyrównania wartości księgowej udziałów w/w spółki zależnej do udziału MZN Property S.A. w jej kapitale własnym. W 2017 roku nie stwierdzono konieczności tworzenia dalszych odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów finansowych.

W dniu 31 lipca 2018 r. MZN Property S.A. nabyła od Grupa Morizon Sp. z o.o. 100 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Morizon Operations Sp. z o.o. Morizon Operations Sp. z o.o. została założona w dniu 27 listopada 2017 roku aktem notarialnym Rep. A nr 13175/2017 przed notariuszem Bartłojem Jabłońskim w Warszawie. Grupa Morizon Sp. z o.o. objęła 99% kapitału zakładowego w/w spółki, którego wartość ustalono na 5 000 zł (tj. 100 udziałów o wartości 50 zł każdy). Na podstawie uchwały nr 1 (Rep. 7613/2018) dotychczasowa firma "Morizon Operations Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" została zmieniona na "Lendi Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością".

W dniu 5 lipca 2018 r. spółka MZN Property S.A. nabyła od spółki Finpack Sp. z o.o. 100% udziałów w kapitale zakładowym Lendi Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, którego wysokość na dzień zakupu wynosiła 50 000 zł (tj. 1000 udziałów o wartości 50 zł każdy). Lendi Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie została utworzona w dniu 5 października 2016 roku. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego w segmencie pożyczek i kredytów gotówkowych. Na podstawie par. 7 ust. 2 Umowy Spółki w związku z art. 257 par. 1 Kodeksu spółek handlowych Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników LENDI Sp. z o.o. postanowiło podwyższyć kapitał zakładowy Spółki na mocy dotychczasowych postanowień Umowy Spółki o kwotę 450 000,00 złotych z kwoty 50 000,00 zł do kwoty 500 000,00 zł. Nowoutworzone udziały zostaną objęte przez jednego wspólnika Spółki to jest MZN Property S.A. w Warszawie w zamian za wkład pieniężny w kwocie 450 000,00 zł.

Spółka MZN Property S.A. dnia 5 lipca 2018 r. nabyła 100% udziałów Lendi Finance Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszczu Gdańskim, wysokość kapitału zakładowego na dzień zakupu wynosiła 5 000 zł (tj. 100 udziałów o wartości 50 zł każdy). W dniu 26 września 2017 roku w ramach Grupy MZN Property została utworzona spółka Lendi Finance Sp. z o.o. z siedzibą w Pruszczu Gdańskim. Przedmiotem działalności Spółki, podobnie jak Lendi Sp. z o.o., jest działalność w zakresie pośrednictwa kredytowego w segmencie pożyczek i kredytów gotówkowych. Podjęte działania oraz likwidacja w/w Spółek zależnych powodująca również zanik części ośrodka wypracowującego środki pieniężne, wpłynęły na zmniejszenie wartości firmy o kwotę 129 tys. zł.

W 2014 roku MZN Property S.A. utworzył odpis aktualizujący wartość udziałów Virtual Sp. z o.o. w kwocie 300 tys. zł doprowadzając tym samym do wyrównania wartości księgowej udziałów w/w Spółki zależnej do udziału MZN Property S.A. w jej kapitale własnym. W 2018 roku nie stwierdzono

konieczności tworzenia dalszych odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów finansowych.

Wyliczenie wartości firmy powstałej przy nabyciu Spółek zależnych w 2014 i 2016 roku oraz jej zmiany do dnia 31 grudnia 2019 roku zaprezentowano w poniższych tabelach.

Zmiany w latach 2014 - 2019

Ustalenie wartości firmy powstałej na nabyciu Spółki Melog.com Sp. z o.o. wraz ze spółkami zależnymi	
cena przejęcia	22 489
suma przekazanej zapłaty*	22 489
udziały niedające kontroli	-
wartość godziwa udziałów posiadanych na dzień nabycia kontroli	-
wartość godziwa przejmowanych aktywów netto (skonsolidowane aktywa netto)	3 092
ustalenie wartości firmy	19 397
Odpis z tytułu trwałej utraty wartości	-10 038
Likwidacja części ośrodka wypracowującego środki pieniężne przypisanego do zlikwidowanych spółek zależnych	-129
wartość firmy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	9 230

* Udziały Melog.com zostały nabyte w wyniku trzech transakcji tj. w drodze wymiany udziałów w zamian za akcje w podwyższonym kapitale zakładowym Morizon S.A., w drodze zapłaty za pośrednictwem umowy pożyczki i przekazu oraz w drodze transakcji gotówkowych.

W 2014 roku Spółka dominująca dokonała częściowego odpisu wartości firmy w wyniku przeliczenia ceny nabycia z transakcji wymiany udziałów w zamian za akcje w podwyższonym kapitale MZN Property S.A (dawniej Morizon S.A.) do ceny nabycia za gotówkę. Utworzony odpis wyrównał cenę nabycia z transakcji wymiany udziałów do transakcji gotówkowych. Na dzień 31 grudnia 2017 roku bilansowa wartość firmy z nabycia Melog.com Sp. z o.o. (obecnie Grupa Morizon Sp. z o.o.) wynosiła 9 359 tys. zł. W roku 2018 przeprowadzono proces likwidacyjny Spółek Realo.pl Sp. z o.o. oraz Real Estate Software Sp. z o.o. (opis - pkt. VII.2), który przełożył się na obniżenie wartości firmy o kwotę 129 tys. zł. W wyniku dokonanych zmian wartość firmy z nabycia Melog.com Sp. z o.o. (obecnie Grupa Morizon Sp. z o.o.) na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 9 230 tys. zł.

Rok 2016

Ustalenie wartości firmy powstałej na nabyciu Spółki Finpack Sp. z o.o.	
cena przejęcia	6 845
suma przekazanej zapłaty*	6 845
udziały niedające kontroli	-
wartość godziwa udziałów posiadanych na dzień nabycia kontroli	-
wartość godziwa przejmowanych aktywów netto (skonsolidowane aktywa netto)	119
ustalenie wartości firmy	6 726
Odpis z tytułu trwałej utraty wartości	-
wartość firmy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	6 726

* Udziały Finpack Sp. z o.o. zostały nabyte w wyniku dwóch transakcji tj. w drodze wymiany udziałów w zamian za akcje w podwyższonym kapitale zakładowym MZN Property S.A oraz w drodze transakcji gotówkowych. Przeniesienie własności wszystkich udziałów nastąpiło w tym samym dniu, tj. w dniu 27 kwietnia 2016 r.

Zgodnie z zasadami MSR 36 Zarząd MZN Property S.A. przeprowadził test na utratę wartości niepodlegających amortyzacji aktywów trwałych, tj. wartości firmy powstałej po nabyciu Spółki Melog.com Sp. z o.o. (obecnie Grupa Morizon Sp. z o.o.) oraz wartości firmy powstałej na nabyciu Finpack Sp. z o.o. W przypadku Grupy Morizon Sp. z o.o. jako ośrodek wypracowujący środki pieniężne zidentyfikowano Spółkę jako całość. W przypadku Spółki Finpack Sp. z o.o. jako ośrodek wypracowujący

środki pieniężne zidentyfikowano segment FINANCE. Możliwą do odzyskania wartość ustalono na podstawie wartości dochodowej, obliczonej przy wykorzystaniu prognozowanych przepływów pieniężnych przez okres 5 lat. Przyszłe przepływy pieniężne zostały oszacowane w oparciu o najbardziej aktualną wiedzę Zarządu Spółki dominującej w zakresie umów zawartych przez odpowiednio Grupę Morizon Sp. z o.o., Finpack Sp. z o.o. oraz planowanych działań. Wartości przyjęte do wyceny odzwierciedlają przeszłe doświadczenia Grupy i są spójne z realizowaną przez Grupę MZN Property strategią, która obejmuje integrację podmiotów oraz realizację prac rozwojowych umożliwiających pozyskanie nowych źródeł przychodów. W testach wykorzystane zostały wskaźniki, które zostały skalkulowane na rzeczywistych danych testowanych Spółek, tj. wskaźniki oparte na rzeczywistej efektywności oraz zdolności do generowania przychodu.

Przepływ dla każdego okresu prognozy został określony na poziomie marży na sprzedaży skorygowanej dodatkowo o założony wskaźnik wzrostu oparty na historycznym wskaźniku zmienności marży na sprzedaży.

Stopa dyskontowa została obliczona w oparciu o średni ważony koszt kapitału (WACC). Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie stwierdzono utraty wartości aktywów w postaci wartości firmy powstałej na nabyciu Melog.com Sp. z o.o., jak i Finpack Sp. z o.o. Szczegółowe informacje dotyczące przeprowadzonych testów zaprezentowano poniżej.

Należy zwrócić uwagę, iż założenia przyjęte przez Zarząd Spółki dominującej do przeprowadzonych testów na utratę wartości aktywów w postaci wartości firmy stanowiły wartości szacunkowe (w tym założenia w zakresie wzrostu przychodów oraz przepływów pieniężnych), w związku z tym obarczone są ryzykiem związanym z tym, że zależą od powodzenia realizacji przyszłych przedsięwzięć testowanych spółek, a osiągnięte w rzeczywistości wyniki mogą różnić się od wartości ustalonej na podstawie przeprowadzonych prognoz i tym samym wpływać na wycenę wartości firmy wykazanej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

TEST NA UTRATĘ WARTOŚCI GRUPA MORIZON SP. Z O.O.

W wyniku nabycia w 2014 roku Spółki Melog.com Sp. z o.o. (obecnie Grupa Morizon Sp. z o.o.) w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym powstała wartość firmy w wysokości 19 397 tys. zł. W 2014 roku Spółka dominująca dokonała częściowego odpisu wartości firmy w wyniku przeliczenia ceny nabycia z transakcji wymiany udziałów w zamian za akcje w podwyższonym kapitale MZN Property S.A. do ceny nabycia za gotówkę. Utworzony odpis w kwocie 10 038 tys. zł, który wyrównał cenę nabycia z transakcji wymiany udziałów do transakcji gotówkowych. W trakcie roku 2018 dokonano likwidacji Spółek zależnych - Realo.pl Sp. z o.o. oraz Real Estate Software Sp. z o.o., w wyniku których nastąpił spadek wartości firmy o kwotę 129 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2019 roku bilansowa wartość firmy z nabycia Melog.com Sp. z o.o. wyniósł 9 230 tys. zł.

Zarząd Spółki dominującej przeprowadził test na utratę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2019 roku. Nie stwierdzono przesłanek do utworzenia odpisów aktualizujących wartość firmy. W poniższych tabelach zaprezentowano prognozowane przepływy, ustalenie stopy dyskonta oraz wartości Spółki Grupa Morizon Sp. z o.o. jako ośrodka wypracowującego środki pieniężne. Wartość odzyskiwalna ośrodka wypracowującego środki pieniężne (ustalona na poziomie wartości użytkowej ośrodka wypracowującego środki pieniężne nabytego w momencie nabycia kontroli nad Spółkami Grupy Melog.com) w wysokości 22 161 tys. zł jest wyższa od wartości bilansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku, dlatego nie wystąpiła konieczność utworzenia odpisu aktualizującego wartość firmy.

Wartość bilansowa	9 230 tys. zł
- opis poszczególnych kluczowych założeń kierownictwa	<p>Prognoza obejmowała okres 5 lat, tj. lata 2020-2024. W celu wyznaczenia przychodów ze sprzedaży oraz wolnych przepływów pieniężnych dokonano analizy dynamiki zmienności przychodów ze sprzedaży oraz uzyskiwanego zysku na bazie danych za lata 2016-2019. Dane dot. 2020 są zgodne z przyjętym budżetem. Dla prognozy przychodów 2021-2024 przyjęto stopę wzrostu w wysokości 5%.</p> <p>Biorąc pod uwagę stan aktualnej wiedzy i dalszych przewidywań dot. wpływu pandemii Covid-19 na rynek nieruchomości dostosowano prognozę wyników i cash flow Grupy Morizon w najbliższych latach. Konserwatywna prognoza zakłada 20% spadek przychodów Grupy Morizon w 2020 roku, jednak dzięki jednoczesnym dużym oszczędnościom po stronie kosztów założono utrzymanie pozytywnego CF operacyjnego. W roku 2021 założono utrzymujące się niższe przychody od bazowego roku 2019 - ale z tendencją wzrostową, która umożliwi uzyskanie ok. 10% wzrostów przychodów rok do roku w kolejnych latach.</p>
- opis przyjętej przez kierownictwo metody wyceny wartości przypisanej poszczególnym kluczowym założeniom oraz stwierdzenie, czy powyższe wartości odzwierciedlają dotychczasowe doświadczenia lub, jeśli jest to stosowne rozwiązanie, czy są spójne z przesłankami pochodzącymi z zewnętrznych źródeł informacji, a jeśli nie są, to w jakim stopniu i dlaczego odbiegają od dotychczasowych doświadczeń oraz zewnętrznych źródeł informacji	Wyceny dokonano przy zastosowaniu metody FCFE (Free Cash Flow to Equity).
- okres czasu, na jaki kierownictwo opracowało prognozy przepływów pieniężnych na podstawie zatwierdzonych przez nie budżetów/prognoz finansowych	Od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.
- stopa wzrostu zastosowana do ekstrapolacji prognoz przepływów pieniężnych wykraczających poza okres objęty przez najbardziej aktualne budżety/prognozy oraz uzasadnienie zastosowania każdej stopy wzrostu, która przewyższa średnie długoterminowe stopy wzrostu dla produktów, branży, kraju lub państw, w których działa Spółka, lub rynku, z którym związany jest dany ośrodek (zespoły ośrodków)	Do ekstrapolacji prognoz przepływów pieniężnych poza okresem szczegółowej prognozy na potrzeby przeprowadzonych testów na utratę wartości opisywanych aktywów, przyjęto wskaźnik wzrostu przychodów na poziomie 2% - prognozowane PKB pomniejszona o prognozowaną inflację.
- współczynnik dyskonta wykorzystany w prognozie wolnych przepływów pieniężnych	Współczynnik dyskonta ustalono na poziomie 0,982360. W wyliczeniu wartości współczynnika dyskonta uwzględniono kwartalny koszt kapitału własnego, który określono na poziomie 1,80%. Szczegóły kalkulacji kosztu kapitału własnego wykazano poniżej.
- opis podejścia kierownictwa do ustalania jednej wartości (lub kilku wartości) przypisanej do każdego kluczowego założenia, czy wartości te odzwierciedlają przeszłe doświadczenia lub, jeśli to odpowiednie, czy są spójne z zewnętrznymi źródłami informacji	Wartości przyjęte do wyceny odzwierciedlają przeszłe doświadczenia i są spójne z zewnętrznymi źródłami informacji.

źródłami informacji, a jeśli nie, w jaki stopniu i dlaczego różnią się od wcześniejszych doświadczeń i zewnętrznych źródeł informacji.

WACC

WACC	
Udział kapitału własnego	63,4%
Udział kapitału obcego	36,6%
stopa wolna od ryzyka*	2,19%
premia rynkowa za ryzyko**	4,61%
beta dla spółki***	1,50
koszt kapitału własnego ROCZNY	9,10%
nominalny koszt kapitału obcego	5,42%
stopa podatku dochodowego	19,00%
efektywny koszt kapitału obcego	4,39%
WACC ROCZNY	7,38%
Koszt kapitału spółki	
Koszt roczny kapitału spółki	7,38%
Koszt kwartalny kapitału spółki	1,80%

Wyszczególnienie	Wartość w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
Suma zdyskontowanych przepływów gotówkowych	5 985
Wartość przepływu do wartości rezydualnej	2 914
Stopa wzrostu FCF po okresie prognozy (q)	2,00%
Koszt kapitału dla wartości rezydualnej	7,38%
Wsp. dyskontowy wartości rezydualnej	0,700512
Wartość końcowa (rezydualna)	55 273
Zaktualizowana wartość końcowa (rezydualna)	38 719
Wartość działalności operacyjnej dla właścicieli	44 704
+ wartość aktywów nieoperacyjnych	0
- wartość oprocentowanego zadłużenia	4 627
Wartość kapitału własnego na dzień wyceny	40 077
Minus wartość godziwa aktywów nabytych oraz wytworzonych po momencie nabycia kontroli na OWŚP	17 916
Skorygowana (oczyszczona) wartość OWŚP	22 161

*oprocentowanie 4-letnich obligacji Skarbu Państwa - <https://pl.investing.com/rates-bonds/poland-4-year-bond-yield-historical-data>

**średnia stopa zwrotu WIG za okres 01.01.2016-31.12.2019 pomniejszona o stopę wolną od ryzyka,

***beta branżowa (Software - Internet) wynosi 0,95. Aby uwzględnić skalę biznesu beta przyjęta do obliczeń została zwiększona do 1,5.

Zarząd przeprowadził analizę wrażliwości wartości odzyskiwalnej ośrodka wypracowującego środki pieniężne na zmiany stopy wzrostu oraz kosztu kapitału. Wyniki analizy zaprezentowano w tabeli poniżej:

		WACC (%)				
		6,38%	6,88%	7,38%	7,88%	8,38%
Stopa wzrostu w okresie rezydualnym (%)	1,0%	41 725	37 359	33 686	30 555	27 856
	1,50%	46 062	40 892	36 610	33 008	29 937
	2,0%	51 390	45 148	40 077	35 877	32 345
	2,50%	58 091	50 376	44 255	39 281	35 162
	3,0%	66 776	56 953	49 386	43 381	38 502

TEST NA UTRATĘ WARTOŚCI SEGMENTU FINANCE (FINPACK SP. Z O.O., LENDI SP. Z O.O., LENDI FINANCE SP. Z O.O.)

Segment Finance Grupy MZN Property składa się z trzech Spółek prowadzących działalność operacyjną: FinPack Sp. z o.o. - oferującej oprogramowanie dla profesjonalnych doradców kredytowych w modelu SaaS oraz prowadzącej pośrednictwo w obszarze kredytów hipotecznych. Lendi Sp. z o.o. – zajmującej się głównie pośrednictwem w obszarze kredytów gotówkowych (zarówno przez własną sieć doradców jak i pozyskane placówki franczyzowe), oraz Lendi Finance Sp. z o.o. – zajmującej się głównie sprzedażą produktów finansowych NestBank.

W wyniku nabycia w 2016 roku Spółki Finpack Sp. z o.o. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym powstała wartość firmy w wysokości 6 726 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2019 roku bilansowa wartość firmy z nabycia Finpack Sp. z o.o. oraz aktywów netto spółek z segmentu Finance wynosiła na 6 549 tys. zł.

Zarząd Spółki dominującej przeprowadził test na utratę wartości segmentu na dzień 31 grudnia 2018 roku. Nie stwierdzono przesłanek do utworzenia odpisów aktualizujących.

W poniższych tabelach zaprezentowano prognozowane przepływy, ustalenie stopy dyskonta oraz wartości spółek segmentu FINANCE jako ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Wartość odzyskiwalna ośrodka wypracowującego środki pieniężne (ustalona na poziomie wartości użytkowej) w wysokości 22 373 tys. zł jest wyższa od wartości bilansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku, dlatego nie wystąpiła konieczność utworzenia odpisu aktualizującego.

Wartość bilansowa	6 549 tys. zł
- opis poszczególnych kluczowych założeń kierownictwa	W celu wyznaczenia przychodów ze sprzedaży 2020-2024 dokonano analizy zmienności przychodów ze sprzedaży na podstawie danych za lata 2014-2019, ze szczególnym uwzględnieniem okresu dynamicznego wzrostu po włączeniu FinPack Sp. z o.o. do Grupy MZN Property. Integracja ta umożliwiła wdrożenie strategii rozwoju - „OneStopShop”, oraz zapewniła pozyskanie nowych źródeł przychodów (w tym pośrednictwo w kredytach gotówkowych i franczyzy), co daje podstawę do prognozowania wysokiej dynamiki przychodów w kolejnych latach. Z uwagi na sytuację gospodarczą w Polsce związaną z pandemią Covid-19 przewidujemy, iż dynamika wzrostu przychodów segmentu finansowego ulegnie wyhamowaniu 2020 roku, w szczególności w okresie wzmocnionych środków bezpieczeństwa podejmowanych przez państwo polskie. W kolejnych latach prognozujemy stopniowe zwiększanie skali działalności w kontekście pośrednictwa kredytowego poprzez ciągły wzrost liczby ekspertów kredytowych współpracujących ze Spółką Lendi. Jednocześnie prognozujemy spadający poziom średniej liczby uruchomionych kredytów i zatrzymanie niższego poziomu cen nieruchomości na najbliższe lata, a co za tym idzie, wzrost przychodów nie będzie liniowy. W roku 2021 wynosi 16%, w roku 2024 - 10%.
- opis przyjętej przez kierownictwo metody wyceny wartości przypisanej poszczególnym kluczowym założeniom oraz stwierdzenie, czy powyższe wartości odzwierciedlają dotychczasowe doświadczenia lub, jeśli jest to stosowne rozwiązanie, czy są spójne z przesłankami pochodzącymi z zewnętrznych źródeł informacji, a jeśli nie są, to w jakim stopniu i dlaczego odbiegają od dotychczasowych doświadczeń oraz zewnętrznych źródeł informacji	Wyceny dokonano przy zastosowaniu metody FCFE (Free Cash Flow to Equity).
- okres czasu, na jaki kierownictwo opracowało prognozy przepływów pieniężnych na podstawie zatwierdzonych przez nie budżetów/prognoz finansowych	Od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.
- stopa wzrostu zastosowana do ekstrapolacji prognoz przepływów pieniężnych wykraczających poza okres objęty przez najbardziej aktualne budżety/prognozy oraz uzasadnienie zastosowania każdej stopy wzrostu, która przewyższa średnie długoterminowe stopy wzrostu dla produktów, branży, kraju lub państw, w których działa Spółka, lub rynku, z którym związany jest dany ośrodek (zespoły ośrodków)	Dane dot. 2020 są zgodne z przyjętym budżetem, opartym na trendach z lat ubiegłych. Dla prognozy przychodów i wolnych przepływów pieniężnych 2021-2024 z przyczyn ostrożnościowych przyjęto degresywne stopy wzrostu. Do ekstrapolacji prognoz przepływów pieniężnych poza okresem szczegółowej prognozy na potrzeby przeprowadzonych testów na utratę wartości opisywanych aktywów, przyjęto wskaźnik wzrostu przychodów na poziomie 2 - prognozowane PKB pomniejszona o prognozowaną inflację.
- współczynnik dyskonta wykorzystany w prognozie wolnych przepływów pieniężnych	Współczynnik dyskonta ustalono na poziomie 0,981998. W wyliczeniu wartości współczynnika dyskonta uwzględniono kwartalny koszt kapitału własnego, który określono na poziomie 1,83%. Szczegóły kalkulacji kosztu kapitału własnego wykazano poniżej.

- opis podejścia kierownictwa do ustalania jednej wartości (lub kilku wartości) przypisanej do każdego kluczowego założenia, czy wartości te odzwierciedlają przeszłe doświadczenia lub, jeśli to odpowiednie, czy są spójne z zewnętrznymi źródłami informacji, a jeśli nie, w jaki stopniu i dlaczego różnią się od wcześniejszych doświadczeń i zewnętrznych źródeł informacji.	Wartości przyjęte do wyceny odzwierciedlają przeszłe doświadczenia i są spójne z zewnętrznymi źródłami informacji.
--	--

WACC	
WACC	
Udział kapitału własnego	72,8%
Udział kapitału obcego	27,2%
stopa wolna od ryzyka*	2,19%
premia rynkowa za ryzyko**	4,61%
beta dla spółki***	1,50
koszt kapitału własnego ROCZNY	9,10%
nominalny koszt kapitału obcego	4,13%
stopa podatku dochodowego	19,00%
efektywny koszt kapitału obcego	3,35%
WACC ROCZNY	7,54%
Koszt kapitału spółki niezadłużonej	
Koszt roczny kapitału spółki niezadłużonej	7,54%
Koszt kwartalny kapitału spółki niezadłużonej	1,83%
Wyszczególnienie	Wartość w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
Suma zdyskontowanych przepływów gotówkowych	4 883
Wartość przepływu do wartości rezydualnej	1 365
Stopa wzrostu FCF po okresie prognozy (q)	2,00%
Koszt kapitału dla wartości rezydualnej	7,54%
Wsp. dyskontowy wartości rezydualnej	0,695363
Wartość końcowa (rezydualna)	25 152
Zaktualizowana wartość końcowa (rezydualna)	17 490
Wartość działalności operacyjnej dla właścicieli	22 373
+ wartość aktywów nieoperacyjnych	0
- oprocentowane zadłużenie	0
Wartość kapitału własnego na dzień wyceny	22 373

*oprocentowanie 4-letnich obligacji Skarbu Państwa - <https://pl.investing.com/rates-bonds/poland-4-year-bond-yield-historical-data>

**średnia stopa zwrotu WIG za okres 01.01.2016-31.12.2019 pomniejszona o stopę wolną od ryzyka,

***beta branżowa (Business and Consumer Services) wynosi 0,87. Aby uwzględnić skalę biznesu beta przyjęta do obliczeń została zwiększona do 1,5.

Zarząd przeprowadził analizę wrażliwości wartości odzyskiwalnej ośrodka wypracowującego środki pieniężne na zmiany stopy wzrostu oraz kosztu kapitału. Wyniki analizy zaprezentowano w tabeli poniżej:

		WACC (%)				
		6,54%	7,04%	7,54%	8,04%	8,54%
Stopa wzrostu w okresie rezydualnym (%)	1,0%	23 160	21 206	19 552	18 134	16 905
	1,50%	25 061	22 762	20 846	19 224	17 833
	2,0%	27 379	24 627	22 373	20 493	18 902
	2,50%	30 273	26 903	24 204	21 993	20 149
	3,0%	33 984	29 743	26 437	23 789	21 620

3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	31.12.2019	31.12.2018
Środki trwałe, w tym:	345	458
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	235	269
- urządzenia techniczne i maszyny	112	154
- środki transportu	1	31
- inne środki trwałe	21	3
Środki trwałe w budowie	0	1
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	369	458
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	29	
Razem	398	458

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych)	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	środki trwałe, razem
wartość brutto środków trwałych na dzień 01.01.2019	280	949	83	77	2	1 391
zwiększenia (z tytułu)	0	130	0	0	0	130
- nabycie	0	50	0	0	0	50
- leasing finansowy	0	34	0	0	0	34
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0
- przemieszczenia wewnętrzne-po leasingu	0	46	0	0	0	0
zmniejszenia (z tytułu)	0	52	0	0	2	54
- przekazanie do środków trwałych	0	0	0	0	2	2
- sprzedaż	0	6	0	0	0	6
- przemieszczenia wewnętrzne-po leasingu	0	46	0	0	0	46
wartość brutto środków trwałych na dzień 31.12.2019	280	1 027	83	77	0	1 467
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2019	11	795	77	49	0	933
amortyzacja za okres	34	95	5	7	0	141
zmniejszenie (likwidacja/sprzedaż)	0	4	0	0	0	4
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2019	45	886	82	56	0	1 069
wartość netto środków trwałych na dzień 31.12.2019	234	141	1	21	0	398

Zmiany rzeczowych aktywów trwałych (wg grup rodzajowych)	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	środki trwałe w budowie	środki trwałe, razem
wartość brutto środków trwałych na dzień 01.01.2018	8	873	71	47	165	1 164
zwiększenia (z tytułu)	272	76	12	30	78	468
- nabycie	31	71	1	30	78	211
- leasing finansowy	0	0	0	0	0	0
- przyjęcie ze środków trwałych w budowie	241	0	0	0	0	241
- przemieszczenia wewnętrzne	0	5	11	0	0	16
zmniejszenia (z tytułu)	0	0	0	0	241	241
- przekazanie do środków trwałych	0	0	0	0	241	241
- likwidacja	0	0	0	0	0	0
wartość brutto środków trwałych na dzień 31.12.2018	280	949	83	77	2	1 391
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 01.01.2018	0	690	55	43	0	788
amortyzacja za okres	11	105	23	6	0	143
zmniejszenie (likwidacja/sprzedaż)	0	0	0	0	0	0
skumulowana amortyzacja (umorzenie) na dzień 31.12.2018	11	795	78	49	0	933
wartość netto środków trwałych na dzień 31.12.2018	269	154	5	28	2	458

Rzeczowe aktywa trwałe (struktura własnościowa)	31.12.2019	31.12.2018
własne	369	430
używane na podstawie umowy leasingu, w tym:	29	28
- urządzenia techniczne i maszyny	29	28
- środki transportu	0	0
Środki trwałe bilansowe, razem	398	458

Grupa nie posiada rzeczowych aktywów trwałych wykazywanych pozabilansowo, w tym gruntów użytkowanych wieczysto oraz środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu leasingu, za wyjątkiem użytkowanych na podstawie umowy najmu nieruchomości i samochodów wykorzystywanych dla celów prowadzonej działalności, które opisano w nocie nr 4.

4. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu

Grupa wdrożyła z dniem 1 stycznia 2019 roku MSSF 16 Leasing z zastosowaniem zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. bez przekształcania danych porównawczych, z ujęciem łącznego efektu pierwszego zastosowania standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	31.12.2019	01.01.2019
- grunty	0	0
- budynki i budowle	0	0
- urządzenia techniczne i maszyny	29	28
- środki transportu	0	0
- inne środki trwałe	0	0
Środki trwałe w budowie	0	0
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania, razem	29	28

Do leasingów Grupy należy przede wszystkim leasing serwerów. Zwiększenia aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu w okresie 2019 roku wynikały z przyjęcia do użytkowania przez Grupę aktywów z tytułu umowy leasingu serwera. Umowa leasingu została zawarta na okres trzech lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmiot leasingu na własność. Raty leasingu oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR1M. W umowie przewidziano opcję wykupu przedmiotu leasingu, umowa nie zawiera opcji przedłużenia okresu jej trwania.

Specyfikacja umów leasingu na dzień 31 grudnia 2019 roku została zamieszczona w poniższej tabeli:

Numer umowy	Data zawarcia umowy	Wartość początkowa środka trwałego w PLN	Okres, umowy w miesiącach	Waluta umowy	Zobowiązanie z tytułu leasingu na 31.12.2019
2814372019/WA/400297	21-06-2019	34	36	PLN	22
Razem		34	-	-	22

Grupa wykorzystuje powierzchnie biurowe w oparciu o umowy najmu w Warszawie, Szczecinie, Gdańsku (siedziby Spółek) oraz w Pruszczu Gdańskim:

Adres	powierzchnia w m ²	okres obowiązywania umowy	okres wypowiedzenia umowy
ul. Rakowiecka 36/341, 02-532 Warszawa	602	nieokreślony	6 m-ce
Al. Wojska Polskiego 47/6, 70-473 Szczecin	195	nieokreślony	3 m-ce
ul. Gradowa 11, 80-802 Gdańsk	50	nieokreślony	3 m-ce
ul. Jana z Kolna 1, 83-000 Pruszcz Gdański	186,65	3 lata	40 dni

Okres obowiązywania umowy, specyfika działalności Spółki (możliwość natychmiastowej realokacji pracowników i sprzętu) oraz fakt, iż umowy te mogą zostać wypowiedziane przez Wynajmującego w dowolnym momencie, powodują iż Grupa skorzystała ze zwolnienia dopuszczonego przez MSSF 16 i zidentyfikowała w/w umowy jako umowy leasingu krótkoterminowego.

Spółka zależna Lendi Sp. z o.o. zawarła umowę generalną o finansowanie pojazdów NR UG060001415 z dnia 23.02.2018 oraz zawarte do niej umowy szczegółowe: nr UG06070027 z dnia 02.03.2018, nr U06070031 z dnia 02.03.2018, nr UG06070031 z dnia 02.03.2018 oraz nr UG 06070033 z dnia 02.03.2018. Przedmiotem umowy są 4 samochody osobowe Volvo V40 D3 Drive-E Momentum. Po przeprowadzonej analizie stwierdzono, że nie następuje przeniesienie całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów, a wartość wykupu przedmiotu leasingu kształtuje się na wysokim poziomie, tj. ok. 90% wartości przedmiotu leasingu, powodująca że Grupa nie dokona wykupu aktywów. Grupa skorzystała ze zwolnienia dopuszczonego przez MSSF 16 i zidentyfikowała w/w umowy jako umowy leasingu krótkoterminowego.

Warunki umowy UG060001415 z dnia 23.02.2018	1 samochód	4 samochody
Czas trwania umowy	24 miesiące	24 miesiące
Maksymalny przebieg	80 000 km	80 000 km
Cena zakupu pojazdu	76 957,72 zł	307 830,88 zł
Stopa kontraktu	stała	stała
Czynsz inicjalny	0,00 zł	0,00 zł
Czynsz miesięczny	1 022,02 zł/mies.	4 088,08 zł/mies.
Opłata serwisowa		2 671,72 zł/mies.
Cena opcjonalna nabycia	76 957,72 zł	307 830,88 zł
Szczegółowo określony sposób korzystania z samochodu	TAK	TAK

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty leasingowe według stanu na dzień bilansowy wynoszą:

Umowy leasingu, najmu, dzierżawy - zgodnie z MSSF 16	31.12.2019
Do 1 roku	10
1-5 lat	15
Powyżej 5 lat	0
Minimalne opłaty leasingowe	25
Minus: Odsetki z tytułu leasingu	3
Wartość bieżąca zobowiązań z tytułu leasingu	22
Do 1 roku	8
1-5 lat	14
Powyżej 5 lat	0

Grupa nie ujmuje zobowiązań od leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość. Ponadto w wartości zobowiązań leasingowych nie ujmuje się warunkowych opłat leasingowych.

Koszty związane z leasingiem krótkoterminowym w latach 2018 – 2019 kształtowały się w następujący sposób:

Koszty związane z leasingami, dla których zastosowano zwolnienia dopuszczone w MSSF 16	01.01. - 31.12. 2019	01.01. - 31.12. 2018
Koszty związane z leasingiem krótkoterminowym – powierzchnie biurowe	566	589
Koszty związane z leasingiem krótkoterminowym - samochody	182	120
Koszty związane z leasingiem aktywów niskowartościowych	0	0
Koszty związane ze zmiennymi opłatami leasingowymi nieuwzględnione w wycenie zobowiązań finansowych	0	0
Razem	748	709

W roku 2019 koszty związane z leasingiem aktywów niskowartościowych nie wystąpiły.

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły żadne kwoty warunkowych opłat leasingowych. Grupa nie spodziewa się uzyskania w przyszłości opłat subleasingowych z tytułu nieodwoływania umów leasingu. W roku obrotowym 2019 nie wystąpiły przypadki niewywiązania się Grupy ze spłaty kapitału ani odsetek z tytułu umów leasingowych. Nie wystąpiły również przypadki naruszenia innych postanowień umownych.

5. Długoterminowe aktywa finansowe - udziały i akcje

Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg zbywalności)	31.12.2019	31.12.2018
Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	0	0
Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	0	0
Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	52	52
udziały i akcje (wartość bilansowa):	52	52
- wartość godziwa	0	0
- wartość rynkowa	0	0
- wartość według cen nabycia	52	52
obligacje (wartość bilansowa):	0	0
inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	0	0

Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg zbywalności)	31.12.2019	31.12.2018
Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	0	0
Wartość według cen nabycia, razem	52	52
Wartość na początek okresu, razem	52	60
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	0	0
Wartość bilansowa, razem	52	52

Wykazane w powyższej tabeli długoterminowe aktywa finansowe dotyczą udziałów w spółce zależnej MZN Finance Sp. z o.o. Szczegóły dotyczące transakcji nabycia zostały opisane w punkcie VI.2 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6. Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	68	128
odniesionych na wynik finansowy	68	128
Zwiększenia	49	81
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	49	81
- wycena oraz leasing	5	0
- rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	1	7
- rezerwa na urlopy	0	25
- nie wypłacone wynagrodzenia i ZUS	5	16
- odpisy aktualizujące należności	0	0
- koszty odsetek od pożyczek	38	4
- pozostałe	0	29
Zmniejszenia	56	141
odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	56	141
- wycena oraz leasing	3	5
- rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	0	5
- rezerwa na urlopy	22	18
- odpisy aktualizujące wartość należności	0	79
- nie wypłacone wynagrodzenia i ZUS	3	13
- odsetki naliczone	0	6
- pozostałe	28	15
Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	61	68
odniesione na wynik finansowy	61	68

7. Zapasy

Zapasy	31.12.2019	31.12.2018
- materiały	0	0
- półprodukty i produkty w toku	665	0
- produkty gotowe	0	0
- towary	38	0
- zaliczki na dostawy	107	25
Zapasy, razem	811	25

8. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe	31.12.2019	31.12.2018
- z tytułu dostaw i usług	2 782	2 989
- z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	172	420
- dochodzone na drodze sądowej	0	0
- inne	31	29
Należności krótkoterminowe – wartość bilansowa	2 986	3 438
Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych	455	610
Należności krótkoterminowe brutto	3 441	4 048

8.1 Zmiana stanu odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla należności z tytułu dostaw i usług

Zmiana stanu odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla należności od odbiorców	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Stan na początek okresu	610	513
zwiększenia	61	126
- utworzenie odpisu	61	126
zmniejszenia	216	29
- wykorzystanie	216	29
- rozwiązanie	0	0
Stan odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla należności od odbiorców na koniec okresu	455	610

8.2 Ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług

Grupa stosuje model uproszczony strat kredytowych dla należności z tytułu dostaw i usług w (bez względu na termin zapadalności). Dla oszacowania oczekiwanej straty kredytowej dla należności od odbiorców Grupa wykorzystuje macierz rezerw oszacowaną w oparciu o historyczne poziomy spłacalności należności od kontrahentów. Grupa uwzględnia informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności. Grupa uwzględnia segmentację kontrahentów ze względu na poziom ryzyka kredytowego poprzez oszacowanie oraz zastosowanie różnych macierzy rezerw dla segmentów operacyjnych: wyszukiwania nieruchomości (SEGMENT I) oraz usług finansowych (SEGMENT II). W przypadku kontrahentów segmentu usług finansowych dane historyczne w zakresie spłacalności należności handlowych wykazują, że ryzyko oczekiwanych strat kredytowych praktycznie nie istnieje.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd Spółki dominującymi zasadami Grupa dla segmentu wyszukiwania nieruchomości stosuje zasady ujmowania oczekiwanych strat kredytowych na koniec każdego miesiąca

w wysokości odpowiadającej 1,6% przychodów ze sprzedaży do jednostek spoza grupy kapitałowej. Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący rok obrotowy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa posiadała należności przeterminowane w łącznej kwocie 1 426 tys. zł. W 2019 roku utworzono odpisy aktualizujące wartość należności przeterminowanych w łącznej kwocie 61 tys. zł. Ustalono, że współczynnik niespłacalności zostanie ustalony dla przedziałów wiekowych:

- do 30 dni - 0,9%
- od 31-90 dni – 3,1%
- 91-180 dni – 11,2 %
- 181,360 dni – 20,6 %
- 361-720 dni – 28,2 %
- powyżej 720 dni – 16,1 %

Nieodłącznym elementem procesu zarządzania ryzykiem kredytowym realizowanym w Spółce dominującą jest bieżący monitoring stanu należności oraz wewnętrzny system raportowania. Grupa współpracuje z firmą windykacyjną, w związku z czym skuteczność odzyskiwania przeterminowanych należności jest relatywnie wysoka.

Strukturę wiekową należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2019 roku zaprezentowano w poniższej tabeli.

Należności z tytułu dostaw i usług - o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:	31.12.2019	31.12.2018
Terminowe	1 811	1 809
po terminie płatności	1 426	1 790
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	3 238	3 599
Odpis z tytułu oczekiwanej straty kredytowej	455	610
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	2 782	2 989
Należności z tytułu dostaw i usług w okresie przeterminowane - z podziałem na należności niespłacone w okresie:	31.12.2019	31.12.2018
do 1 miesiąca	437	453
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	156	250
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	71	183
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	138	208
powyżej 1 rok	624	695
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	1 426	1 790
odpisy z tytułu oczekiwanej straty kredytowej	233	610
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	1 193	1 180

Należności sporne nie wystąpiły.

9. Środki pieniężne

Środki pieniężne	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne	984	1 209
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	870	1 209
- inne aktywa pieniężne	114	0
Środki pieniężne, razem	984	1 209

10. Wyjaśnienie wybranych pozycji korekt w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych

Noty objaśniające do sprawozdania z przepływów pieniężnych	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
I. Zysk (strata) brutto	2 095	1 496
II. Korekty razem	621	765
1. Amortyzacja	1 534	599
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0	0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	53	31
4. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	6	0
5. Zmiana stanu rezerw	-118	174
6. Zmiana stanu zapasów	-786	1
7. Zmiana stanu należności	452	3 276
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-166	-3 106
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-25	36
10. Inne korekty z działalności operacyjnej	0	0
11. Zapłacony podatek dochodowy	-329	-246
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	2 716	2 261
Środki pieniężne razem na początek okresu	1 209	1 709
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	1 209	1 709
- inne środki pieniężne	0	0
Środki pieniężne razem na koniec okresu	984	1 209
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	870	1 209
- inne środki pieniężne	114	0

Wyszczególnienie	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Wpływy inwestycyjne – spłata udzielonych pożyczek	124	0
Wpływy inwestycyjne – spłata odsetek od pożyczek	2	0
Wpływy inwestycyjne - inne wpływy inwestycyjne	0	48
Wydatki inwestycyjne – udzielone pożyczki	124	0
Wydatki inwestycyjne – lokata powyżej 3 miesięcy	100	0
Wydatki inwestycyjne - nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 357	4 202
Wydatki inwestycyjne – na nabycie aktywów finansowych	100	53
Wpływy finansowe - kredyty i pożyczki	1 263	1 710
Wydatki finansowe - spłata kredytów i pożyczek	1 679	175
Wydatki finansowe - płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	16	57
Wydatki finansowe – odsetki	56	16
Wydatki finansowe - inne wydatki finansowe	0	16

Wydatki inwestycyjne na nabycie wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych w głównej mierze dotyczyły nakładów na prace rozwojowe w toku wytwarzania, które zostały opisane w notcie nr 2 do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

11. Inne aktywa

Inne aktywa	31.12.2019	31.12.2018
Rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	97	70
- ubezpieczenia	14	16
- licencja	39	6
- koszty przyszłej emisji	0	13
- inne	44	35
Inne aktywa, razem	97	70

12. Kapitał

Wartość nominalna akcji na dzień 31 grudnia 2019 roku

wartość nominalna jednej akcji (w zł)	seria/emisja	rodzaj akcji	rodzaj uprzywilejowania akcji	rodzaj ograniczenia praw do akcji	liczba akcji	wartość serii/emisji wg wartości nominalnej (zł)	sposób pokrycia kapitału	data rejestracji	prawo do dywidendy (od daty)	liczba akcji, razem	Kapitał zakładowy, razem (zł)
0,1	A	zwykłe na okaziciela	-	brak	9 380 000	938 000,0	kapitał zakładowy z przekształcenia majątku spółki Morizon Sp. z o.o.	15 grudnia 2010r.	począwszy od wypłat z zysku, jaki zostanie przeznaczony do podziału za rok obrotowy 2010, kończący się 31 grudnia 2010r.	9 380 000	938 000,0
0,1	B	zwykłe na okaziciela	-	brak	1 568 520	156 852,0	gotówka	22 czerwca 2011r.	począwszy od wypłat z zysku, jaki zostanie przeznaczony do podziału za rok obrotowy 2010, kończący się 31 grudnia 2010r.	1 568 520	156 852,0
0,1	C	zwykłe na okaziciela	-	brak	1 400 000	140 000,0	wkład niepieniężny (akcje w kapitale zakładowym Media Nieruchomości S.A.)	27 maja 2013r.	od dnia 1 stycznia 2013r.	1 400 000	140 000,0
0,1	D	zwykłe na okaziciela	-	brak	150 000	15 000,0	gotówka	27 maja 2013r.	od dnia 1 stycznia 2013r.	150 000	15 000,0
0,1	E	zwykłe na okaziciela	-	brak	8 394 441	839 444,1	gotówka, konwersja pożyczki	5 czerwca 2014r.	od dnia 1 stycznia 2013r.	8 394 441	839 444,1
0,1	F	zwykłe na okaziciela*	-	brak	14 843 756	1 484 375,6	wkład niepieniężny (udziały w kapitale zakładowym Grupa Morizon Sp. z o.o.)	5 czerwca 2014r.	od dnia 1 stycznia 2014r.	14 843 756	1 484 375,6
0,1	G	zwykłe na okaziciela	-	brak	3 380 142	338 014,2	wkład niepieniężny (udziały w kapitale zakładowym FinPack Sp. z o.o.)	14 czerwca 2016r.	od dnia 1 stycznia 2016	3 380 142	338 014,2
0,1	H	zwykłe na okaziciela	-	brak	3 361 362	336 136,2	gotówka	12 września 2017	od 1 stycznia 2017	3 361 362	336 136,2
										42 478 221	4 247 822,1

W dniu 14 kwietnia 2016 roku, Zarząd MZN Property S.A. działając na podstawie art. 444, 446 i 447 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych („ksh”) oraz na podstawie upoważnienia zawartego w § 4 Statutu Spółki, w związku z art. 336 § 1 ksh podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta o kwotę 338 014,20 zł w drodze emisji 3 380 142 akcji imiennych serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Objęcie akcji serii G miało nastąpić w trybie subskrypcji prywatnej z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru. Akcje Serii G zostały zaferowane w trybie subskrypcji prywatnej i objęte w zamian za aport w postaci 31 700 udziałów FinPack Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 1 585 000,00 zł, stanowiących 60,40% kapitału zakładowego spółki FinPack Sp. z o.o. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 czerwca 2016 r.

Zgodnie z treścią statutu obowiązującą na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał docelowy MZN Property S.A. został ustalony na poziomie 10.721.010 akcji. Upoważnienie dla Zarządu w zakresie podwyższenia kapitału docelowego zostało udzielone na okres do dnia 16 czerwca 2017 roku. Na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej MZN Property S.A. wynosił 3 911 685,90 zł i składał się z 39 116 859 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda, które zostały w pełni opłacone. Akcje nie w pełni opłacone nie występowały. MZN Property S.A. nie była w posiadaniu akcji własnych, a także jej Spółki zależne nie posiadały takich akcji w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku ani w roku poprzednim. Akcje zarezerwowane dla potrzeb emisji związanych z realizacją opcji i umów sprzedaży akcji nie występowały. Z żadną serią akcji nie wiążą się dodatkowe prawa, przywileje i ograniczenia, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w art. 336 ksh, zgodnie z którym akcje obejmowane w zamian za wkłady niepieniężne nie mogą zostać zbyte ani zastawione do dnia zatwierdzenia przez walne zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym nastąpiło pokrycie tych akcji.

W dniu 20 czerwca 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Morizon S.A. podjęło uchwałę nr 3 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 3 911 685,90 o kwotę nie większą niż 850 000,00 zł, czyli do kwoty nie większej niż 4 761 685,90 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało dokonane w drodze emisji nowych akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w liczbie nie większej niż 8 500 000 akcji. Akcje Serii H są akcjami zwykłymi, na okaziciela i zostały pokryte w całości wyłącznie wkładami pieniężnymi. Akcje Serii H uczestniczą w dywidendzie począwszy od wypłaty zysku za rok obrotowy 2017, to jest od 1 stycznia 2017 roku. Nowo wyemitowane akcje serii H zostały zaferowane w ramach subskrypcji otwartej przeprowadzonej w drodze oferty publicznej, przy uwzględnieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 1639 z późn. zm.). Dotychczasowi akcjonariusze zostali w całości pozbawieni prawa poboru Akcji serii H. Na podstawie oświadczenia z dnia 4 lipca 2017 roku o wysokości objętego kapitału zakładowego w ramach podwyższenia kapitału zakładowego oraz o dookreśleniu wysokości kapitału zakładowego w Statucie (Rep. A 7632/2017), Zarząd Emitenta, działając na podstawie art. 441 § 2 pkt 7, art. 431 § 7 w zw. z art. 310 § 2 i § 4 Kodeksu spółek handlowych, dokonał dookreślenia wysokości podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta stwierdzając, że w wyniku przeprowadzenia subskrypcji otwartej akcji na okaziciela serii H, na podstawie umów objęcia akcji, skutecznie objęte i w pełni opłacone wkładem pieniężnym zostały 3 361 362 akcje na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda,

tj. o łącznej wartości nominalnej 336 136,20 zł, które to akcje zostały objęte w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa w uchwale nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 czerwca 2017 roku. W związku z powyższym kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z dotychczasowej wysokości 3 911 685,90 zł do wysokości 4 247 822,10 zł, tj. o kwotę 336 136,20 zł, w drodze emisji 3 361 362 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Tym samym wysokość objętego kapitału zakładowego MZN Property S.A. wynosi 4 247 822,10 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 września 2017 roku.

Zgodnie z uchwałą nr 1136/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 25 września 2017 roku, dzień 26 września 2017 roku był ostatnim dniem notowań praw do akcji zwykłych na okaziciela serii H MZN Property S.A. Na podstawie uchwały nr 1137/2017 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 25 września 2017 roku, z dniem 27 września 2017 roku 3 361 362 zwykłe na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, zostały wprowadzone w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym. W/w akcje zostały zarejestrowane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 27 września 2017 roku i oznaczone kodem „PLMORZN00016”.

Akcjonariusze o znaczącym udziale

31 grudnia 2019 roku

Akcjonariusz	Liczba głosów na WZ (szt.)	Liczba akcji (szt.)	Wartość jednej akcji	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach (%)
Akcjonariusz	Liczba głosów	Liczba akcji	Wartość	Udział w	Udział w
Rockbridge TFI S.A.	10 200 907	10 200 907	0,10 zł	24,01%	24,01%
Jarosław Świącicki	7 843 970	7 843 970	0,10 zł	18,47%	18,47%
Tomasz Świącicki	7 069 336	7 069 336	0,10 zł	16,64%	16,64%
Wondelay Investments Ltd	3 151 882	3 151 882	0,10 zł	7,42%	7,42%
Alterium Holding Sp. z o.o.	3 380 142	3 380 142	0,10 zł	7,96%	7,96%
Dariusz Piszczatowski	2 284 800	2 284 800	0,10 zł	5,38%	5,38%
Sui Generis Investments Ltd	2 105 100	2 105 100	0,10 zł	4,96%	4,96%
Pozostali	6 442 084	6 442 084	0,10 zł	15,17%	15,17%
Razem	42 478 221	42 478 221		100,00%	100,00%

31 grudnia 2018 roku

Akcjonariusz	Liczba głosów na WZ (szt.)	Liczba akcji (szt.)	Wartość jednej akcji	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach (%)
Rockbridge TFI S.A.	10 200 907	10 200 907	0,10 zł	24,01%	24,01%
Jarosław Świącicki	7 838 970	7 838 970	0,10 zł	18,45%	18,45%
Tomasz Świącicki	7 069 336	7 069 336	0,10 zł	16,64%	16,64%
Wondelay Investments Ltd	3 453 607	3 453 607	0,10 zł	8,13%	8,13%
Alterium Holding Sp. z o.o.	3 380 142	3 380 142	0,10 zł	7,96%	7,96%
Dariusz Piszczatowski	2 175 200	2 175 200	0,10 zł	5,12%	5,12%
Sui Generis Investments Ltd	2 134 100	2 134 100	0,10 zł	5,02%	5,02%
Pozostali	6 225 959	6 225 959	0,10 zł	14,66%	14,66%
Razem	42 478 221	42 478 221		100,00%	100,00%

- w dniu 11 czerwca 2019 roku Emitent otrzymał od Pana Dariusza Piszczatowskiego informację, że w dniu 7 czerwca 2019 roku Pan Dariusz Piszczatowski nabył 46.000 akcji Emitenta; przed dokonaniem transakcji Pan Dariusz Piszczatowski posiadał łącznie 2.161.000 akcji Spółki, reprezentujących 5,12% kapitału zakładowego oraz 5,12% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu transakcji posiada łącznie 2.207.000 akcji Spółki, reprezentujących 5,20% kapitału zakładowego oraz 5,20% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.;
- w dniu 11 czerwca 2019 roku Emitent otrzymał od Sui Generis Investments Ltd informację, że Sui Generis Investments Ltd, zbył w dniu 8 stycznia 2019 roku łącznie 2.000 akcji Emitenta, w dniu 10 stycznia 2019 roku łącznie 1.000 akcji Emitenta, w dniu 7 czerwca 2019 roku łącznie 26.000 akcji Emitenta; przed dokonaniem powyższego zdarzenia Sui Generis Investments Ltd posiadał łącznie 2.134.100 akcji Emitenta, reprezentujących 5,02% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 5,02% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu powyższej transakcji posiada łącznie 2.105.100 akcji Emitenta, reprezentujących 4,96% kapitału zakładowego oraz bezpośrednio 4,96% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki;
- w dniu 13 czerwca 2019 roku Emitent otrzymał od Pana Jarosława Świąćickiego informację, że w dniu 13 czerwca 2019 roku Pan Jarosław Świąćicki nabył 2.000 akcji Emitenta; przed dokonaniem transakcji Pan Jarosław Świąćicki posiadał łącznie 7.838.970 akcji Spółki, reprezentujących 18,45% kapitału zakładowego oraz 18,45% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu transakcji posiada łącznie 7.840.970 akcji Spółki, reprezentujących 18,46% kapitału zakładowego oraz 18,46% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.;
- w dniu 14 czerwca 2019 roku Emitent otrzymał od Pana Dariusza Piszczatowskiego informację, że w dniu 14 czerwca 2019 roku Pan Dariusz Piszczatowski nabył 12.800 akcji Emitenta; przed dokonaniem transakcji Pan Dariusz Piszczatowski posiadał łącznie 2.207.000 akcji Spółki, reprezentujących 5,20% kapitału zakładowego oraz 5,20% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu transakcji posiada łącznie 2.219.800 akcji Spółki, reprezentujących 5,23% kapitału zakładowego oraz 5,23% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.;
- w dniu 17 czerwca 2019 roku Emitent otrzymał od Pana Dariusza Piszczatowskiego informację, że w dniu 17 czerwca 2019 roku Pan Dariusz Piszczatowski nabył 14.500 akcji Emitenta; przed dokonaniem transakcji Pan Dariusz Piszczatowski posiadał łącznie 2.219.800 akcji Spółki, reprezentujących 5,23% kapitału zakładowego oraz 5,23% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu transakcji posiada łącznie 2.234.300 akcji Spółki, reprezentujących 5,26% kapitału zakładowego oraz 5,26% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.;
- w dniu 18 czerwca 2019 roku Emitent otrzymał od Pana Jarosława Świąćickiego informację, że w dniu 17 czerwca 2019 roku Pan Jarosław Świąćicki nabył 3.000 akcji Emitenta; przed dokonaniem transakcji Pan Jarosław Świąćicki posiadał łącznie 7.840.970 akcji Spółki, reprezentujących 18,46% kapitału zakładowego oraz 18,46% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu transakcji posiada łącznie 7.843.970 akcji Spółki, reprezentujących 18,47% kapitału zakładowego oraz 18,47% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.;
- w dniu 9 lipca 2019 roku Emitent otrzymał od Pana Dariusza Piszczatowskiego informację, że nabył w dniach 5 lipca 2019 roku łącznie 46.000 akcji Emitenta, 8 lipca 2019 roku łącznie 1316 akcji

Emitenta oraz 9 lipca 2019 roku łącznie 3184 akcji Emitenta; przed dokonaniem transakcji Pan Dariusz Piszczatowski posiadał łącznie 2.234.300 akcji Spółki, reprezentujących 5,26% kapitału zakładowego oraz 5,26% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.; po dokonaniu transakcji posiada łącznie 2.284.800 akcji Spółki, reprezentujących 5,38% kapitału zakładowego oraz 5,38% głosów na Walnym Zgromadzeniu MZN Property S.A.

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, tj. na dzień 27 kwietnia 2020 roku:

Akcjonariusz	Liczba głosów na WZ (szt.)	Liczba akcji (szt.)	Wartość jednej akcji	Udział w kapitale podstawowym (%)	Udział w głosach (%)
Rockbridge TFI S.A.	10 200 907	10 200 907	0,10 zł	24,01%	24,01%
Jarosław Świecicki	7 843 970	7 843 970	0,10 zł	18,47%	18,47%
Tomasz Świecicki	7 069 336	7 069 336	0,10 zł	16,64%	16,64%
Wondelay Investments Ltd	3 151 882	3 151 882	0,10 zł	7,42%	7,42%
Alterium Holding Sp. z o.o.	3 380 142	3 380 142	0,10 zł	7,96%	7,96%
Dariusz Piszczatowski	2 284 800	2 284 800	0,10 zł	5,38%	5,38%
Sui Generis Investments Ltd	2 105 100	2 105 100	0,10 zł	4,96%	4,96%
Pozostali	6 442 084	6 442 084	0,10 zł	15,17%	15,17%
Razem	42 478 221	42 478 221		100,00%	100,00%

W okresie od dnia 31 grudnia 2019 do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w składzie głównego akcjonariatu.

Poza wyżej wskazanymi według wiedzy Zarządu MZN Property S.A. brak jest ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników lub członków organów spółek należących do Grupy Emitenta w kapitale MZN Property S.A.

Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy Grupy powstał z podziału zysku netto oraz z wydania udziałów i akcji powyżej wartości nominalnej (agio). W Spółce nie występują inne kapitały rezerwowe.

Kapitał zapasowy	31.12.2019	31.12.2018
ze sprzedaży akcji/udziałów powyżej ich wartości nominalnej	23 839	23 839
utworzony zgodnie ze statutem/umową - z podziału zysku netto	3 127	2 064
Kapitał zapasowy, razem	26 966	25 903

Udziały niekontrolujące

Kapitał akcjonariuszy niesprawujących kontroli obejmuje część aktywów netto podmiotu zależnego Virtal Sp. z o.o., która nie jest w sposób bezpośredni lub pośredni własnością akcjonariuszy Spółki dominującej.

Zmiana stanu udziałów niekontrolujących	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Stan na początek okresu	31	29
Zwiększenia	0	0
- rozliczenie podwyższenia kapitału	0	0
- udział udziałów niekontrolujących w zysku roku bieżącego	12	2
Zmniejszenia	0	0
- udział udziałów niekontrolujących w stracie roku bieżącego	0	0
Stan udziałów niekontrolujących na koniec okresu	43	31

13. Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników oraz członków organów spółek z Grupy Kapitałowej w kapitale Spółki Dominującej

Zestawienie stanu posiadania akcji MZN Property S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku posiadaczami akcji MZN Property S.A. były następujące osoby nadzorujące i zarządzające:

Zarząd:

Lp.	Akcjonariusz	Pełniona funkcja	Liczba akcji	Liczba głosów
1.	Jarosław Świącicki	Prezes Zarządu	7 843 970	7 843 970
2.	Sławomir Topczewski	Wiceprezes Zarządu	13 500	13 500

Rada Nadzorcza:

Lp.	Akcjonariusz	Pełniona funkcja	Liczba akcji	Liczba głosów
1.	Dariusz Piszczatowski (bezpośrednio i poprzez Sui Generis Investments Ltd.)	Przewodniczący Rady Nadzorczej	4 389 900	4 389 900
2.	Tomasz Świącicki	Członek Rady Nadzorczej	7 069 336	7 069 336

W dniu 11 maja 2016 roku FinPack Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie – będąca spółką zależną od Emitenta, zawarła z trzema Członkami Zarządu FinPack Sp. z o.o. („Zarządzający”) przy udziale Emitenta, kontrakty menedżerskie. Na mocy postanowień kontraktów, każdy z trzech Zarządzających uzyskał możliwość objęcia nie więcej niż 907.030 akcji Emitenta po cenie emisyjnej 0,50 zł każda, o ile zaistnieją przesłanki wskazane w treści kontraktów. W szczególności przesłanką jest osiągnięcie przychodów z działalności FinPack Sp. z o.o. na poziomie 18 mln zł w trzecim roku obowiązywania kontraktu, przy zachowaniu ustalonego poziomu zyskowności oraz z uwzględnieniem korekt zdefiniowanych szczegółowo w kontrakcie, a także realizacji wyznaczonych zadań, tzw. „milestones”.

Prawo objęcia akcji MZN Property S.A. przysługiwać będzie Zarządzającym po trzecim roku obowiązywania Kontraktu, jeżeli:

a) sprawozdanie finansowe FinPack Sp. z o.o. za okres 12 miesięcy liczony od dnia 1 maja 2018 roku wykaże, przychód na poziomie 18.000 tys. zł, przy czym zysk będzie wykazany na poziomie 5.200.000 zł, z uwzględnieniem korekt zdefiniowanych szczegółowo w kontrakcie,

b) FinPack Sp. z o.o. zrealizuje zadania do wykonania w tym okresie,

przy czym każdy Zarządzający będzie uprawniony do otrzymania odpowiednio nie więcej niż 566.894 akcji Emitenta.

Realizacja opcji na akcję MZN Property S.A. nastąpi na podstawie opinii biegłego rewidenta stwierdzającej osiągnięcie przez Spółkę parametrów określonych powyżej.

Akcje MZN Property S.A. będą dopuszczone do obrotu publicznego, z zastrzeżeniem, że daty emisji i daty dopuszczenia akcji do obrotu publicznego, będą ustalane z poszanowaniem zasługujących na

uwzględnienie interesów uprawnionych, oraz na zasadzie optymalizacji kosztów emisji i kosztów dopuszczenia akcji do obrotu publicznego.

W okresie 12 miesięcy od dnia objęcia akcji, Zarządzający zobowiązują się nie dokonywać jakichkolwiek czynności rozporządzających akcjami lub zobowiązujących do zbycia akcji oraz nie ustanawiać żadnych obciążeń na akcjach.

Opisane opcje na akcje wynikające z zawartych kontraktów menedżerskich w Spółce zależnej od Emitenta spełniają wymogi klasyfikacji jako transakcji płatności w formie akcji w rozumieniu MSSF 2 Płatności w formie akcji. Zarząd Emitenta dokonał estymacji wyceny w/w transakcji w celu określenia ich wpływu na sytuację finansowo – majątkową oraz wynik finansowy Spółki za 2018 rok. Dokonana estymacja wartości godziwej bazowała na założeniu, iż określony wskaźnik wynikający z zastosowanego modelu prawdopodobieństwa przyjmuje jako zasadniczy okres, za który przysługiwać będzie wynagrodzenie w formie akcji, tzw. „Rok3”, rozumiany jako okres rozpoczynający się od 1 maja 2018 roku. W opinii Zarządu Spółki dominującej dokonana wycena przedmiotowego zdarzenia nie spełnia kryterium istotności kwalifikującego do rozpoczęcia rozpoznawania kosztu w korespondencji z kapitałem własnym za okres, którego instrumenty dotyczą. Tym samym nie stwierdzono konieczności ujmowania w sprawozdaniu finansowym za 2018 rok kwot związanych z wyceną w/w kontraktów.

W związku z faktem, że założone cele nie zostały osiągnięte, prawo Zarządzających do realizacji opcji i objęcia akcji Jednostki Dominującej wygasło.

W dniu 26 lutego 2020 r. Emitent zawarł umowę inwestycyjną z Ringier Axel Springer Media AG („Umowa Inwestycyjna”). Na podstawie postanowień Umowy Inwestycyjnej Ringier Axel Springer Media AG zobowiązał się do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Emitenta („Akcje”), stanowiących 100% kapitału zakładowego Emitenta („Wezwanie”).

Zgodnie z treścią Wezwania do zapisywania się na sprzedaż Akcji Spółki ogłoszonego przez Ringier Axel Springer Media AG w dniu 26 lutego 2020 r., Wzywający zawarł następujące porozumienia i umowy dotyczące uczestnictwa członków organów spółek z Grupy Kapitałowej w kapitale Emitenta:

I. Umowa Akcjonariuszy z panem Jarosławem Świącickim

Dnia 26 lutego 2020 r. Wzywający zawarł warunkową Umowę Akcjonariuszy z panem Jarosławem Świącickim, Prezesem Zarządu Spółki i akcjonariuszem Spółki, która będzie regulowała zasady ich współpracy jako akcjonariuszy, w tym w zakresie działań, których podjęcie wymagane jest od akcjonariuszy w celu wdrożenia Umowy Inwestycyjnej, a także zasady przyszłego ładu korporacyjnego obowiązującego w Spółce. Wejście w życie Umowy Akcjonariuszy zależne jest od osiągnięcia przez Wzywającego co najmniej 50% Akcji w Spółce.

W okresie przejściowym, do czasu kiedy zasady ładu korporacyjnego określone w Umowie Akcjonariuszy zostaną odzwierciedlone w dokumentach dotyczących ładu korporacyjnego grupy Spółki, lub zakończenia prawnego połączenia Spółki z Gratka sp. z o.o., w przypadku naruszenia przez Wzywającego określonych postanowień Umowy Akcjonariuszy, pan Jarosław Świącicki będzie uprawniony do wykonania opcji sprzedaży w odniesieniu do całości posiadanych przez siebie akcji po cenie obliczonej zgodnie z Umową Opcji z Akcjonariuszami Będącymi Członkami Kierownictwa (opisanej w punkcie II Wezwania).

W odniesieniu do zasad ładu korporacyjnego, Umowa Akcjonariuszy przewidywać będzie standardowe prawa ochrony pana Jarosława Świąćickiego jako mniejszościowego akcjonariusza Spółki.

Umowa Akcjonariuszy będzie regulowała także określone kwestie dotyczące podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz zawiera zwyczajowe ograniczenia w zakresie zakazu konkurencji, którym będzie podlegał pan Jarosław Świąćicki.

II. Umowa opcji z Akcjonariuszami Będącymi Członkami Kierownictwa

Dnia 26 lutego 2020 r. Wzywający oraz pan Jarosław Świąćicki (Prezes Zarządu Spółki), Pan Michał Jaskólski, pan Michał Petters, pan Piotr Stempiński (które to osoby pełnią funkcje kierownicze w grupie kapitałowej Spółki), Wondelay Investments Ltd z siedzibą w Nikozji, Cypr (podmiot, w którym pan Michał Jaskólski jest jedynym wspólnikiem) oraz Alterium Holding sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, Polska (podmiot, w którym wspólnikami są m.in. pan Michał Petters i pan Piotr Stempiński) – dalej łącznie jako "Akcjonariusze Będący Członkami Kierownictwa" – zawarli warunkową umowę opcji, która zawiera postanowienia typowe dla tego typu umów, w szczególności w zakresie zakazu zbywania akcji (lock-up), oraz przewiduje opcje kupna (dla Wzywającego) i sprzedaży (dla Akcjonariuszy Będących Członkami Kierownictwa) dotyczące akcji Spółki Akcjonariuszy Będących Członkami Kierownictwa, które nie są objęte zobowiązaniami dotyczącymi odpowiedzi na Wezwanie opisanymi w punkcie 37.2.IV Wezwania.

Opcje kupna i sprzedaży będą mogły być wykonywane w przypadku spełnienia określonych warunków, po cenie, która będzie podlegała zmianom w zależności od okoliczności.

III. Umowa opcji z panem Dariuszem Piszczatowskim i Sui Generis Investments Ltd.

Dnia 26 lutego 2020 r. Wzywający oraz akcjonariusze Spółki – pan Dariusz Piszczatowski (Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki) i Sui Generis Investments Ltd z siedzibą w Larnace, Cypr (podmiot, w którym pan Dariusz Piszczatowski jest jedynym wspólnikiem) zawarli warunkową umowę opcji, która zawiera postanowienia typowe dla tego typu umów, w szczególności w zakresie zakazu zbywania akcji (lock-up), oraz przewiduje opcje kupna (dla Wzywającego) i sprzedaży (dla pana Dariusza Piszczatowskiego i Sui Generis Investments Ltd) dotyczące akcji Spółki posiadanych przez pana Dariusza Piszczatowskiego i Sui Generis Investments Ltd, które nie są objęte zobowiązaniami dotyczącymi odpowiedzi na Wezwanie opisanymi w punkcie 37.2.IV Wezwania.

Opcje kupna i sprzedaży będą mogły być wykonywane w przypadku spełnienia określonych warunków, po cenie, która będzie podlegała zmianom w zależności od okoliczności.

IV. Zobowiązania dotyczące odpowiedzi na Wezwanie

Wzywający zawarł zobowiązania w przedmiocie złożenia ważnych zapisów w Wezwaniu po Cenie Akcji w Wezwaniu w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia rozpoczęcia zapisów z następującymi akcjonariuszami Spółki:

- Panem Jarosławem Świąćickim (Prezesem Zarządu Spółki) obejmujące 3 921 985 (trzy miliony dziewięćset dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt pięć) Akcji uprawniających do 3 921 985 (trzech milionów dziewięćset dwudziestu jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesięciu pięciu) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 9,23% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 9,23% kapitału zakładowego Spółki;

- Panem Tomaszem Świącickim (członkiem Rady Nadzorczej Spółki) obejmujące 7 069 336 (siedem milionów sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści sześć) Akcji uprawniających do 7 069 336 (siedmiu milionów sześćdziesięciu dziewięciu tysięcy trzystu trzydziestu sześciu) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 16,64% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 16,64% kapitału zakładowego Spółki;
- Panem Dariuszem Piszczatowskim (Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki) obejmujące 2 194 950 (dwa miliony sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset pięćdziesiąt) Akcji uprawniających do 2 194 950 (dwóch milionów stu dziewięćdziesięciu czterech tysięcy dziewięćset pięćdziesięciu) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 5,17% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 5,17% kapitału zakładowego Spółki;
- Wondelay Investments Ltd (z siedzibą w Nikozji, Cypr) obejmujące 1 575 941 (milion pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden) Akcji uprawniających do 1 575 941 (milionu pięćset siedemdziesięciu pięciu tysięcy dziewięćset czterdziestu jeden) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 3,71% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 3,71% kapitału Zakładowego Spółki;
- Alterium Holding sp. z o.o. (z siedzibą w Szczecinie, Polska) obejmujące 2 400 152 (dwa miliony czterysta tysięcy sto pięćdziesiąt dwa) Akcji uprawniających do 2 400 152 (dwóch milionów czterystu tysięcy stu pięćdziesięciu dwóch) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 5,65% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 5,65% kapitału zakładowego Spółki; oraz
- Funduszami inwestycyjnymi zarządzanymi i reprezentowanymi przez Rockbridge Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (z siedzibą w Warszawie, Polska) obejmujące 10 164 107 (dziesięć milionów sto sześćdziesiąt cztery tysiące sto siedem) Akcji uprawniających do 10 164 107 (dziesięciu milionów stu sześćdziesięciu czterech tysięcy stu siedmiu) głosów na Walnym Zgromadzeniu, odpowiadających 23,94% głosów na Walnym Zgromadzeniu i 23,94% kapitału zakładowego Spółki.

Na podstawie zobowiązań wszyscy akcjonariusze wymienieni powyżej zobowiązali się w szczególności do złożenia ważnych zapisów na Akcje w odpowiedzi na Wezwanie. Jednocześnie akcjonariusze wymienieni powyżej zobowiązali się m.in. do tego, by (a) nie zbywać Akcji objętych zobowiązaniami w inny sposób niż w ramach Wezwania oraz (b) nie wycofać złożonych zapisów nawet w przypadku ogłoszenia konkurencyjnego wezwania na Akcje Spółki.

W związku z zobowiązaniami dotyczącymi zbycia Akcji w Wezwaniu, pan Jarosław Świącicki, pan Tomasz Świącicki, pan Dariusz Piszczatowski, Wondelay Investments Ltd wraz z panem Michałem Jaskólskim i Alterium Holding sp. z o.o. wraz z panem Michałem Pettersem i panem Piotrem Stempińskim udzielili Wzywającemu standardowych zapewnień i oświadczeń oraz zwolnień z odpowiedzialności w odniesieniu do Akcji i działalności grupy Spółki.

Wzywający w treści Wezwania wskazał ponadto, że w przypadku pana Jarosława Świącickiego, pana Dariusza Piszczatowskiego, Wondelay Investments Ltd i Alterium Holding sp. z o.o. odpowiednie zobowiązania obejmują jedynie część posiadanych przez nich Akcji. Jednocześnie wymienieni wyżej akcjonariusze zobowiązali się, oraz pan Dariusz Piszczatowski zobowiązał się w imieniu Sui Generis Investments Ltd z siedzibą w Larnace, Cypr, również między innymi do tego, aby nie dokonywać zbycia pozostałych Akcji, a w przypadku spółki Sui Generis Investments Ltd jakichkolwiek Akcji, ani w ramach

Wezwania ani na rzecz żadnego podmiotu innego niż Wzywający. Te pozostałe Akcje objęte są umowami opcji opisanymi w punktach 37.2.II-III Wezwania.

Powyższe zobowiązania w przedmiocie odpowiedzi na Wezwanie obejmują łącznie 27 326 471 (dwadzieścia siedem milionów trzysta dwadzieścia sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt jeden) Akcji uprawniających do 27 326 471 (dwudziestu siedmiu milionów trzystu dwudziestu sześciu tysięcy czterystu siedemdziesiąt jeden) głosów na Walnym Zgromadzeniu i odpowiadających ok. 64,33% głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz ok. 64,33% kapitału zakładowego Spółki.

Wzywający w treści Wezwania wskazał ponadto, że w przypadku należytego wykonania odpowiednich zobowiązań przez pana Jarosława Świącickiego, pana Dariusza Piszczatowskiego, Wondelay Investments Ltd i Alterium Holding sp. z o.o. zgodnie z postanowieniami opisanymi w niniejszym punkcie 37.2, osoby te oraz Sui Generis Investments Ltd zachowają łącznie 8 672 866 (osiem milionów sześćset siedemdziesiąt dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt sześć) Akcji uprawniających do 8 672 866 (ośmiu milionów sześćset siedemdziesięciu dwóch tysięcy ośmiuset sześćdziesięciu sześciu) głosów na Walnym Zgromadzeniu i odpowiadających 20,42% głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz 20,42% kapitału zakładowego Spółki. Te pozostałe akcje objęte są umowami opcji opisanymi w punktach 37.2.II-III Wezwania.

Szczegółowy opis Umowy Inwestycyjnej oraz umów towarzyszących, wraz z informacjami o dotychczasowych zdarzeniach związanych z realizacją Umowy Inwestycyjnej, ujęto w skonsolidowanym raporcie rocznym za rok 2019 Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy MZN Property jakie wystąpiły po dniu bilansowym.

Poza wyżej wskazanymi, według wiedzy Zarządu MZN Property S.A. brak jest ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników Grupy Emitenta w kapitale MZN Property S.A

14. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2019	31.12.2018
Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	8	67
Zwiększenia	22	1
odniesione na wynik finansowy okresu z tyt. dodatnich różnic przejściowych, w tym:	22	1
- leasing środków trwałych	6	0
- inne	16	1
Zmniejszenia	6	60
odniesione na wynik finansowy okresu z tyt. z dodatnimi różnicami przejściowymi, w tym:	6	60
- leasing środków trwałych	6	5
- pozostałe	0	55
Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	24	8

15. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe:	31.12.2019	31.12.2018
Wobec pozostałych jednostek	1 257	1 650
Pożyczki i kredyty	1 235	1 650
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	1 235	1 650
Leasing:	22	5
- długoterminowe	14	0

Zobowiązania finansowe:	31.12.2019	31.12.2018
- krótkoterminowe	8	5
Zobowiązania finansowe, razem	1 257	1 655
- długoterminowe	14	0
- krótkoterminowe	1 243	1655

Zobowiązania finansowe (struktura walutowa)	31.12.2019	31.12.2018
w walucie polskiej	1 257	1 655
Zobowiązania finansowe, razem	1 257	1 655

16. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2019	31.12.2018
- zobowiązania z tytułu leasingu	8	5
- inne zobowiązania finansowe	1 235	1 650
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności do 12 miesięcy	1 018	1 639
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	436	219
- z tytułu wynagrodzeń	39	25
- inne	230	7
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	2 966	3 545

Zobowiązania krótkoterminowe (struktura walutowa)	31.12.2019	31.12.2018
W walucie polskiej	2 962	3 541
W walucie obcej	4	4
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	2 966	3 545

17. Rezerwy na zobowiązania

Zmiana stanu rezerwy na zobowiązania (wg tytułów)	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Rezerwa na świadczenia urlopowe		
stan na początek okresu	153	18
zwiększenia	0	135
wykorzystanie	0	0
rozwiązanie	118	0
stan na koniec okresu	35	153

18. Inne pasywa

Inne pasywa	31.12.2019	31.12.2018
- rezerwy na badanie sprawozdania finansowego	39	38
- inne	4	0
Inne pasywa, razem	43	38

19. Podstawowy zysk na akcję i wypłacone dywidendy

Podstawowy zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki dominującej podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie. Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom Spółki dominującej, tzn. nie występuje efekt rozwadniający wpływający na kwotę zysku (straty).

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji zaprezentowano w tabeli poniżej.

Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą	31.12.2019	31.12.2018
1. Liczba akcji/udziałów (szt.)	42 478 221	42 478 221
2. Średnia ważona liczba akcji (szt.)	42 478 221	42 478 221
3. Średnia ważona rozwodniona liczba akcji (szt.)	42 478 221	42 478 221
4. Zysk netto z działalności kontynuowanej (tys. zł)	1 741	933
5. Zysk netto z działalności zaniechanej (tys. zł)	0	0
6. Zysk netto z działalności kontynuowanej oraz zaniechanej (tys. zł)	1 741	933
7. Zysk na jedną akcję (zł)	0,04	0,02
8. Rozwodniony zysk na jedną akcję (zł)	0,04	0,02

20. Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)

Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
- segment wyszukiwania nieruchomości (SEGMENT I)	17 667	17 708
- segment oferowania usług finansowych (SEGMENT II)	15 512	8 756
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	33 179	26 464

21. Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura terytorialna)

Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura terytorialna)	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
- kraj	33 058	26 407
- eksport	121	57
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	33 179	26 464

Grupa działa przede wszystkim w jednym obszarze geograficznym – Polsce, będącym krajem jej siedziby. Przychody ze sprzedaży uzyskiwane z zagranicy stanowią nieistotną część. Nie dokonywano szczegółowej identyfikacji w tym zakresie.

22. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)

Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	0	0

23. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura terytorialna)

Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura terytorialna)	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
kraj	0	0
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	0	0

24. Transakcje barterowe

W roku obrotowym objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa dokonywała transakcji barterowych. Łączna wartość transakcji przeprowadzonych w oparciu o w/w model rozliczenia wynosiła 50 tys. zł i w całości dotyczyła sprzedaży usług internetowych w zamian za usługi marketingowe.

W związku z faktem, iż wymiana podobnych usług reklamowych nie jest zgodnie z postanowieniami MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” uznawana za transakcje powodującą powstanie przychodów,

przychody uzyskane w ramach transakcji barterowych dotyczących podobnych usług reklamowych są w sprawozdaniu finansowym prezentowane w wartości netto.

25. Koszty według rodzaju

Koszty według rodzaju	01.01.-31.12. 2019	01.01.-31.12. 2018
a) amortyzacja	1 534	599
b) zużycie materiałów i energii	277	314
c) usługi obce	23 852	18 998
d) podatki i opłaty	95	92
e) wynagrodzenia	3 805	3 906
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	617	579
g) pozostałe koszty rodzajowe	698	332
h) wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Koszty według rodzaju, razem	30 878	24 820

26. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	7	13
- pozostałe przychody	110	88
Pozostałe przychody operacyjne, razem	117	101

27. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
- strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	6	0
- odpisy aktualizujące wartość aktywów niefinansowych	61	113
- pozostałe koszty	201	137
Pozostałe koszty operacyjne, razem	269	250

28. Przychody finansowe z tytułu odsetek

Przychody finansowe z tytułu odsetek	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Odsetki	56	55
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	56	55

29. Inne przychody finansowe

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie uzyskiwała przychodów z tantiem ani dywidend.

30. Koszty finansowe

Koszty finansowe	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Koszty finansowe z tytułu odsetek	66	22
- od zobowiązań leasingowych	1	2
- odsetki od kredytów	55	0
- pozostałe odsetki	10	20
Koszty finansowe różnic kursowych	17	16
- zrealizowane	17	16
Koszty finansowe inne	28	16
Koszty finansowe, razem:	111	54

31. Struktura podatku dochodowego

Struktura podatku dochodowego	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Podatek dochodowy bieżący	330	507
Podatek odroczony	24	56
Podatek dochodowy, razem	354	563

Podatek dochodowy	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Zysk przed opodatkowaniem	2 095	1 496
Obowiązująca stawka podatku dochodowego*	9%/19%	15%/19%
Podatek od zysku przed opodatkowaniem według obowiązującej stawki	311	284
- koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	492	542
- przychody nie stanowiące przychodów podatkowych	223	1067
- koszty podatkowe nieujęte w sprawozdaniu z zysków i strat	53	122
- przychody podatkowe nieujęte w sprawozdaniu z zysków i strat	2	184
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 209	2 089
Odliczenia od dochodu	141	378
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 068	1 714
- Podatek dochodowy według obowiązującej stawki podatkowej	360	497
- Podatek dochodowy dotyczący lat ubiegłych	-30	0
- Podatek zryczałtowany	0	10
Wpływ zmiany podatku odroczonego	23	56
Łączny podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	353	563
Efektywna stawka podatkowa	19%	38%
Podatek dochodowy bieżący	330	507
- ujęty w rachunku zysków i strat	330	507
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	0	0

*Zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi Spółki w GK MZN Property stosują różne stawki podatku dochodowego od osób prawnych. Podmioty posiadające status podatnika małego, korzystają z preferencyjnej 9% stawki podatku CIT, w roku 2018 15%.

Uzgodnienie efektywnej stawki podatkowej	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Stawka efektywna	19%	38%
- utworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w niepełnej wysokości	176	862
- różnice trwałe CIT	327	269
- pozostałe	0	0
Stawka efektywna po korektach	15%	19%

Zobowiązanie/należność z tyt. podatku dochodowego	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Podatek dochodowy bieżący	330	507
Podatek zapłacony	302	753
Należność z tyt. podatku dochodowego	0	246
Zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego	28	0

Zarówno na koniec roku 2019, jak i na koniec roku 2018 kwota części długoterminowej podatku dochodowego odroczonego ani bieżącego, której realizacja lub uregulowanie byłoby oczekiwane po upływie 12 miesięcy od dnia bilansowego nie występowała.

Zarówno na koniec 2019 roku, jak i na koniec roku 2018 w Grupie wystąpiły straty podatkowe. Pozycja ta jest uzależniona od uzyskania w przyszłości dochodu podatkowego w wysokości przekraczającej dochód z tytułu odwrócenia dodatnich różnic przejściowych. Podstawą do ujęcia aktywów są

zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej aktualne budżety Spółek Grupy Kapitałowej oraz strategia działalności Grupy.

32. Sprawy sądowe

Zarządowi Spółki dominującej nie są znane żadne postępowania administracyjne, w tym prowadzone przez organy administracji państwowej, organy podatkowe lub organy kontroli skarbowej, z których mogłoby wynikać ryzyko finansowe istotne dla prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jak również postępowania sądowe ani postępowania przed sądem polubownym, a także postępowania egzekucyjne, w których Grupa jest stroną (jako pozwany, powód lub uczestnik).

Ponadto Zarządowi Spółki dominującej nie są znane inne zobowiązania, które powstałyby w wyniku nieprzestrzegania przez Spółki Grupy przepisów prawa, z których mogłoby wynikać ryzyko finansowe istotne dla prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

33. Instrumenty finansowe

33.1 Kategorie aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- aktywa finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu (AZK),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone jako wyceniane w ten sposób przy początkowym ujęciu lub później (AWGW-W),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – obowiązkowo wyceniane w ten sposób zgodnie z MSSF 9 (AWGW-O),
- instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (IKWGP),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (AFWGP),
- instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ),
- aktywa poza zakresem MSSF 9 (Poza MSSF9).

Stan na 31.12.2019	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9							Razem
	AZK	AWGW-W	AWGW-O	IKWGP	AFWGP	IZ	Poza MSSF 9	
Aktywa trwałe:								
Należności i pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktywa obrotowe:								
Należności z tytułu dostaw i usług	2 782	0	0	0	0	0	0	2 782
Pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	100	0	0	0	0	0	0	100
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	984	0	0	0	0	0	0	984
Kategoria aktywów finansowych razem	3 866	0	0	0	0	0	0	3 866

Stan na 31.12.2018	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9							Razem
	AZK	AWGW-W	AWGW-O	IKWGP	AFWGP	IZ	Poza MSSF9	
Aktywa trwałe:								
Należności i pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktywa obrotowe:								
Należności z tytułu dostaw i usług	2 989	0	0	0	0	0	0	2 989
Pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 209	0	0	0	0	0	0	1 209
Kategoria aktywów finansowych razem	4 198	0	0	0	0	0	0	4 198

Wartość zobowiązań finansowych prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSSF 9:

- zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (ZZK),
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – wyznaczone jako wyceniane w ten sposób przy początkowym ujęciu lub później (ZGWG-W),
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu zgodnie z MSSF 9 (ZGWG-O),
- umowy gwarancji finansowych (UGF),
- warunkowa zapłata w ramach połączenia przedsięwzięć (WZP),
- instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ),
- zobowiązania poza zakresem MSSF 9 (Poza MSSF9).

Stan na 31.12.2019	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9							Razem
	ZZK	ZGWG-W	ZGWG-O	UGF	WZP	IZ	Poza MSSF9	
Zobowiązania długoterminowe:								
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	0	14	14
Pozostałe zobowiązania	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe:								
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 022	0	0	0	0	0	0	1 022
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, faktoring	1 235	0	0	0	0	0	0	1 235
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	0	9	9
Kategoria zobowiązań finansowych razem	2 257	0	0	0	0	0	23	2 280

Stan na 31.12.2018	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9							Razem
	ZZK	ZWGW-W	ZWGW-O	UGF	WZP	IZ	Poza MSSF9	
Zobowiązania długoterminowe:								
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	0	0	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe:								
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 639	0	0	0	0	0	0	1 639
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, faktoring	1 650	0	0	0	0	0	0	1 650
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	0	5	5
Kategoria zobowiązań finansowych razem	3 289	0	0	0	0	0	5	3 294

33.2 Pożyczki i należności

Grupa dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wyodrębnia klasę należności krótkoterminowe oraz pożyczki udzielone krótko- i długoterminowe (MSSF 7.6). Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe:		
Należności	0	0
Pożyczki	0	0
Należności i pożyczki długoterminowe	0	0
Aktywa obrotowe:		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 782	2 989
Pożyczki	0	0
Należności i pożyczki krótkoterminowe	2 782	2 989
Należności i pożyczki, w tym:	2 782	2 989
Należności	2 782	2 989
Pożyczki	0	0

Udzielone pożyczki wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa nie wykazuje pożyczek udzielonych. Grupa nie udzielała pożyczek walutowych.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym odpisów aktualizujących ich wartość, przedstawia się następująco:

Na przestrzeni 2019 roku Grupa nie tworzyła nowych odpisów aktualizujących wartość pożyczek.

Wyszczególnienie	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Wartość brutto		
Saldo na początek okresu	0	60
Połączenie jednostek gospodarczych	0	0
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	124	0

Wyszczególnienie	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Odsetki naliczone efektywną stopą procentową	2	0
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	126	60
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Wartość brutto na koniec okresu	0	0
Odpisy z tytułu utraty wartości		
Saldo na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
- 12-miesięczne oczekiwane straty	0	0
- znaczący wzrost ryzyka kredytowego, ale brak utraty wartości	0	0
- aktywa dotknięte utratą wartości	0	0
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
- 12-miesięczne oczekiwane straty	0	0
- znaczący wzrost ryzyka kredytowego, ale brak utraty wartości	0	0
- aktywa dotknięte utratą wartości	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
- 12-miesięczne oczekiwane straty	0	0
- znaczący wzrost ryzyka kredytowego, ale brak utraty wartości	0	0
- aktywa dotknięte utratą wartości	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	0	0

33.3 Pochodne instrumenty finansowe

Grupa nie wykorzystywała w 2019 roku instrumentów pochodnych.

Strategia zarządzania ryzykiem

Grupa nie stosuje zasad rachunkowości zabezpieczeń w rozumieniu MSSF 9.

33.4 Pozostałe aktywa finansowe

Instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

Grupa nie posiada takich aktywów.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik

Grupa nie posiada takich aktywów.

Aktywa dostępne do sprzedaży

Grupa nie posiada takich aktywów.

33.5 Kredyty, pożyczki, inne instrumenty finansowe

Na dzień bilansowy Grupa posiadała zobowiązania finansowe z tytułu kredytów w łącznej kwocie 1 235 tys. zł. Na żaden z prezentowanych dni bilansowych Grupa nie posiadała otrzymanych pożyczek ani innych instrumentów dłużnych .

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie zalicza żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik. Wszystkie kredyty, pożyczki i inne

instrumenty dłużne wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik

Grupa nie posiadała takich zobowiązań.

33.6 Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Zabezpieczenie zobowiązań i zobowiązań warunkowych na aktywach finansowych

Rodzaj zabezpieczenia (poręczenie/ gwarancja/ weksel)	Nazwa podmiotu udzielającego poręczenia/ gwarancji/ wystawiającego weksel	Nazwa podmiotu, na rzecz którego zostało udzielone poręczenie/ gwarancja/ weksel	Kwota poręczona / gwarantowana/ zabezpieczona (tys. zł)	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2019 r. (tys. zł)	Okres obowiązywania	Opis warunków zabezpieczenia, w tym warunki finansowe, na jakich zostało udzielone zabezpieczenie	Charakter powiązań pomiędzy Emitentem, a podmiotem, który zaciągnął kredyt lub pożyczkę, jest stroną umowy wymagającej zabezpieczenia
Weksel in blanco	Grupa Morizon Sp. z o.o.	mLeasing Sp. z o.o.	49	0	30.03.2017 - 19.02.2019	Zabezpieczenie umowy leasingowej	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Awalowany weksel in blanco	MZN Property S.A.	Grupa Morizon Sp. z o.o. do kredytu w mBank S.A.	1 800	450	13.06.2018 - 12.06.2020	Weksel in blanco wystawiony przez Grupa Morizon Sp. z o.o. awalowany przez MZN Property S.A. na zabezpieczenie roszczeń banku wynikających z zawartej umowy kredytowej.	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Gwarancja de minimis	Bank Gospodarstwa Krajowego	Grupa Morizon Sp. z o.o. do kredytu w mBank S.A.	1 080	1 080	13.06.2018 - 08.09.2020	60% kwoty jaką stanowi gwarancja de minimis w stosunku do kwoty udzielonego kredytu	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Awalowany weksel in blanco	MZN Property S.A.	Grupa Morizon Sp. z o.o. do kredytu w mBank S.A.	1 000	522	21.12.2018 - 31.12.2020	Weksel in blanco wystawiony przez Grupa Morizon Sp. z o.o. awalowany przez MZN Property S.A. na zabezpieczenie roszczeń banku wynikających z zawartej umowy kredytowej	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Gwarancja de minimis	Bank Gospodarstwa Krajowego	Grupa Morizon Sp. z o.o. do kredytu w mBank S.A.	600	600	21.12.2018 - 18.03.2021	60% kwoty jaką stanowi gwarancja de minimis w stosunku do kwoty udzielonego kredytu	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Umowa poręczenia	MZN Property S.A.	Lendi Sp. z o.o. na rzecz Carefleet S.A.	308	0	umowa zawarta na czas trwania umów leasingu	Zabezpieczenie umów leasingu	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Weksel in blanco	FinPack Sp. z o.o.	Alex T. Great Sp. z o.o.	20	-	na czas trwania umowy agencyjnej dotyczącej pośrednictwa kredytowego	Zabezpieczenie umowy agencyjnej dotyczącej pośrednictwa kredytowego do kwoty 20 tys. zł	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Weksel in blanco	Lendi Sp. z o.o.	Bank Polska Kasa Opieki S.A.	-	-	na czas trwania umowy pośrednictwa kredytowego	Zabezpieczenie umowy dotyczącej pośrednictwa kredytowego	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Poręczenie weksla in blanco	MZN Property S.A.	Finpack Sp. z o.o. do kredytu w Millennium Bank S.A.	400	263	do 04.04.2020	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez FinPack Sp. z o.o. na zabezpieczenie roszczeń banku wynikających z zawartej umowy kredytowej, poręczony przez MZN Property S.A. Wynagrodzenie za udzielenie poręczenia zostanie wypłacone na koniec trwania umowy kredytowej.	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.
Gwarancja de minimis	Bank Gospodarstwa Krajowego	Finpack Sp. z o.o. do kredytu w Millennium Bank S.A.	240	240	04.07.2020	60% kwoty jaką stanowi gwarancja de minimis w stosunku do kwoty udzielonego kredytu	Podmiot zależny od spółki MZN Property S.A.

W roku obrotowym 2019 nie wystąpiły przypadki niewywiązania się przez Grupę z warunków w/w umów. Nie wystąpiły również przypadki naruszenia innych postanowień.

33.7 Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco:

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2019		31.12.2018	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2 782	2 782	2 989	2 989
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Papiery dłużne	0	0	0	0
Akcje spółek notowanych	0	0	0	0
Udziały, akcje spółek nienotowanych	0	0	0	0
Jednostki funduszy inwestycyjnych	0	0	0	0
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	100	100	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	984	984	1 209	1 209
Zobowiązania:				
Kredyty	1 235	1 235	1 650	1 650
Pożyczki	0	0	0	0
Dłużne papiery wartościowe	0	0	0	0
Leasing finansowy	22	22	5	5
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	1 018	1 018	1 639	1 639

W związku z tym, że wszystkie zobowiązania finansowe są oparte na zmiennych stopach procentowych, dlatego Grupa nie dokonywała wyceny wartości godziwej tych zobowiązań finansowych – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Grupa nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Wartość godziwa definiowana jest jako cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny.

Grupa ustala wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych w taki sposób, aby w jak największym stopniu uwzględnić czynniki pochodzące z rynku. Wyceny do wartości godziwej zostały podzielone na trzy grupy w zależności od pochodzenia danych wejściowych do wyceny:

- poziom 1 – dane wejściowe na poziomie 1 są cenami notowanymi (nieskorygowanymi) na aktywnych rynkach za identyczne aktywa lub zobowiązania, do których Grupa ma dostęp w dniu wyceny,

- poziom 2 – dane wejściowe na poziomie 2 to 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 – dane wejściowe na poziomie 3 to nieobserwowalne dane wejściowe dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania.

W odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupy ujęto w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, dodatkowe informacje o metodach wyceny oraz poziomach wartości godziwej zaprezentowano poniżej.

Informacje dodatkowe o wartości godziwej aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupa wycenia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według zamortyzowanego kosztu, zaprezentowano poniżej.

Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych wycenionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej

Zarówno na koniec roku 2019, jak i na koniec roku 2018 Grupa nie posiadała zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej.

Akcje spółek notowanych

Nie wystąpiły.

Udziały, akcje spółek nienotowanych

Nie wystąpiły.

Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne to walutowe kontrakty terminowe i opcje walutowe wyceniane modelem z wykorzystaniem parametrów rynkowych tj. kursów wymiany walut oraz stóp procentowych (poz. 2).

Papiery dłużne wyceniane w wartości godziwej

Nie wystąpiły.

Pożyczki

Nie wystąpiły.

Zapłata warunkowa z tytułu nabycia kontroli

Nie wystąpiła.

Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych wycenionych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie

Papiery dłużne notowane

Nie wystąpiły.

Udzielone pożyczki, nienotowane papiery dłużne

Nie występują.

Otrzymane pożyczki i kredyty, wyemitowane nienotowane papiery dłużne

Wartość bilansowa zobowiązań (kredytów) o zmiennym oprocentowaniu została uznana za racjonalne przybliżenie ich wartości godziwej.

Zobowiązania z tytułu leasingu

Wszystkie zobowiązania leasingowe wyceniono metodą dochodową polegającą na dyskontowaniu przyszłych przepływów pieniężnych rynkową stopą dyskontową odpowiednią dla podobnych zobowiązań kredytowych (poziom 2).

Grupa nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Przekwalifikowanie

Zarówno w 2019 roku, jak i w poprzednich okresach sprawozdawczych, Grupa nie zmieniła modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi w taki sposób, aby zmiana powodowała konieczność przekwalifikowania tych aktywów pomiędzy kategoriami aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik lub całkowite dochody, a także wycenianych w zamortyzowanym koszcie.

Zaprzestanie ujmowania aktywów finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do zaprzestania ujmowania w sprawozdaniu z sytuacji finansowej

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

Nie wystąpiły.

33.8 Uzgodnienie zobowiązań wynikających z działalności finansowej

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018	Przepływy		Zmiany niebędące przepływem							Stan na 31.12.2019
		Splata	Zaciągnięcie	Zawarcie	Utrata kontroli	Nowy leasing	Zmiana kursów walut	Wycena do wartości godziwej	Odsetki	Reklasyfikacja	
Długoterminowe											
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasing finansowy	0	0	0	0	0	34	0	0	0	-20	14
Pochodne instrumenty finansowe zabezpieczające działalność finansową (aktywa i zobowiązania)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe											
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, faktoring	1 650	-1 679	1 263	0	0	0	0	0	0	0	1 235
Leasing finansowy	5	-16	0	0	0	0	0	0	0	20	8
Pochodne instrumenty finansowe zabezpieczające działalność finansową (aktywa i zobowiązania)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem	1 655	-1 695	1 263	0	0	34	0	0	0	0	1 257
Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017	Przepływy		Zmiany niebędące przepływem							Stan na 31.12.2018
		Splata	Zaciągnięcie	Zawarcie	Utrata kontroli	Nowy leasing	Zmiana kursów walut	Wycena do wartości godziwej	Odsetki	Reklasyfikacja	
Długoterminowe											
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasing finansowy	5	0	0	0	0	0	0	0	0	-5	0
Pochodne instrumenty finansowe zabezpieczające działalność finansową (aktywa i zobowiązania)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe											
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne, faktoring	0	0	1 650	0	0	0	0	0	0	0	1 650
Leasing finansowy	52	-52	0	0	0	0	0	0	0	5	5
Pochodne instrumenty finansowe zabezpieczające działalność finansową (aktywa i zobowiązania)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem	57	-227	1 710	0	0	0	0	0	0	0	1 655

33.9 Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Grupa narażona jest na ryzyka związane z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w tabeli powyżej.

Ryzykami, na które narażona jest Grupa MZN Property są:

- ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko utraty płynności,
- ryzyko kredytowe.

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych.

Grupa nie zawierała transakcji z wykorzystaniem instrumentów pochodnych.

Ryzyko zmiany kursu walutowego

Zarządzanie ryzykiem kursowym koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów z tytułu należności i zobowiązań denominowanych w EUR i USD. Grupa dokonuje zakupów części ruchu na serwisy oraz większości sprzętu informatycznego od zagranicznych dostawców, których ceny w części przypadków wyrażone są w EUR lub w USD. W związku z tym, w przypadku istotnego wzrostu kursu EUR/PLN lub USD/PLN, wysokość ponoszonych nakładów Grupy wzrośnie, co może mieć negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy oraz osiągnięte wyniki finansowe, jednak w okresach objętych niniejszym sprawozdaniem finansowym nie były to wartości znaczące.

Analiza wrażliwości na zmianę stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Emitent jest narażony na ryzyko stopy procentowej przede wszystkim w związku z zawartymi umowami leasingu, umowami kredytów oraz umowami pożyczek.

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej w górę oraz w dół o 0,1%. Kalkulację przeprowadzono na podstawie zmiany krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy obowiązującej w okresie o (+/-) 0,1% w odniesieniu do zobowiązań z tytułu leasingu, wrażliwych na zmianę oprocentowania, tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową.

Wyszczególnienie	Wahania krańcowej stopy	Wpływ na wynik finansowy (tys. zł)	
		31.12.2019	31.12.2018
Wzrost stopy procentowej	0,10%	1	1
Spadek stopy procentowej	-0,10%	-1	-1

Ryzyko utraty płynności

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz

zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków. Ponadto w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Spółka Dominująca oraz spółki zależne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosowały niezmiennie narzędzie do monitorowania ryzyka braku funduszy, jakim jest okresowe planowanie płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności aktywów finansowych (głównie należności) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej i inwestycyjnej.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko, że kontrahent nie dopełni zobowiązań umownych, w wyniku czego Grupa poniesie straty finansowe. Grupa w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe.

W ocenie Emitenta aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej. Z tego też względu Grupa nie ustanawiała zabezpieczeń oraz innych dodatkowych elementów poprawiających warunki kredytowania.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności do kontynuowania działalności, aby możliwe było zapewnienie zwrotu z inwestycji właścicielom. Ponadto celem strategii zarządzania ryzykiem kapitałowym jest utrzymanie takiej struktury kapitału, aby jego koszt był minimalny. Nadrzędnym celem kierownictwa Spółki dominującej jest rozwój każdej Spółki oraz powiększanie jej wartości dla właścicieli długookresowej.

Celem zarządzania kapitałem obrotowym netto jest eliminacja ryzyka utraty zdolności do regulowania bieżących zobowiązań poprzez zapewnienie optymalnej wartości aktywów obrotowych.

Emitent zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Emitent może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. Realizując powyższe cele Emitent może także zwiększać zadłużenie, inwestować lub sprzedawać aktywa. W okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz w okresach porównawczych nie wprowadzono żadnych istotnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

34. Dane dotyczące zobowiązań wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Nie występują.

35. Aktywa i zobowiązania warunkowe

W maju 2019 roku wygasły warunkowe odszkodowania wynikające z kontraktów menadżerskich zawartych z członkami zarządu jednostki zależnej opisane w notcie nr 12 niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Aktywa i zobowiązania warunkowe Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku zostały opisane w notcie nr 33.6 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

36. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidzianej do zaniechania w następnym okresie

Spółka dominująca ani żadna Spółka zależna nie zaniechały działalności oraz nie zamierzają jej zaniechać w dającej się przewidzieć przyszłości.

37. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby

Zarówno w roku 2018, jak w roku 2019 nie ponoszono nakładów na wytworzenie środków trwałych w budowie lub środków trwałych na własne potrzeby.

38. Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego, w tym na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska naturalnego

Wyszczególnienie	2020 (planowane)	2019	2018
1. Nakłady na ochronę środowiska	0	0	0
2. Pozostałe nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	2 526	2 356	4 203
Nakłady na wartości niematerialne i prawne	2 486	2 306	3 992
Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe	40	50	211
Razem	2 526	2 356	4 203

39. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Jednostkę Dominującą z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji

Wszystkie transakcje przeprowadzone przez Spółkę dominującą oraz Spółki zależne z podmiotami powiązanymi były przeprowadzane na warunkach rynkowych.

40. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku

Transakcje z członkami organów Spółki dominującej MZN Property S.A.

L.p.	Podmiot powiązany	Istota związku	Opis transakcji	Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2019	Koszt za okres 01.01-31.12.2019	Przychód za okres 01.01-31.12.2019	Należność na dzień 31.12.2019	Zobowiązanie na dzień 31.12.2019
1	Jarosław Świącicki	Kierownictwo Spółki dominującej, akcjonariusz	Kontrakt menedżerski, powołanie	368	368	0	0	0
2	Sławomir Topczewski	Kierownictwo Spółki dominującej	Kontrakt menedżerski, powołanie	465	465	0	0	0

Transakcje Spółki dominującej z Spółkami zależnymi

L.p.	Podmiot powiązany	Istota związku	Opis transakcji	Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2019	Koszt za okres 01.01-31.12.2019	Przychód za okres 01.01-31.12.2019	Należność na dzień 31.12.2019	Zobowiązanie na dzień 31.12.2019
1	Grupa Morizon Sp. z o.o.	Spółka zależna	Umowa o współpracy	3 085	0	2 508	744	0
2	Grupa Morizon Sp. z o.o.	Spółka zależna	Umowa najmu powierzchni biurowych	3	2	0	0	3
3	Virtual Sp. z o.o.	Spółka zależna	Zakupione przez Emitenta usługi SEO, PCC itp.	74	61	0	0	8
4	Grupa Morizon Sp. z o.o.	Spółka zależna	Pożyczka udzielona Spółce zależnej - kapitał	2 300	0	0	3 450	0
5	Grupa Morizon Sp. z o.o.	Spółka zależna	Pożyczka udzielona Spółce zależnej - odsetki	184	0	184	205	0
6	Lendi Sp. z o.o.	Spółka zależna	Pożyczka udzielona – kapitał – spłata	475	0	0	0	0
7	Lendi Sp. z o.o.	Spółka zależna	Pożyczka udzielona – odsetki - spłata	40	0	26	0	0
8	Lendi Sp. z o.o.	Spółka zależna	Wniesienie dopłaty do spółki zależnej	250	0	0	500	0
9	Lendi Sp. z o.o.	Spółka zależna	Podwyższenie kapitału podstawowego	450	0	0	450	0

Transakcje z akcjonariuszami

Transakcje takie nie wystąpiły.

Transakcje z pozostałymi Spółkami

L.p.	Podmiot powiązany	Istota związku	Opis transakcji	Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2019	Koszt za okres 01.01-31.12.2019	Przychód za okres 01.01-31.12.2019	Należność na dzień 31.12.2019	Zobowiązanie na dzień 31.12.2019
1	Excelead S.A.	Powiązanie przez osobę Jarosława Świąckiego - kierownictwo jednostki dominującej	Usługi telekomunikacyjne	42	35	0	0	3
2	IT Consulting	Powiązanie przez osobę Piotra Stempińskiego – kierownictwo jednostki zależnej	Usługi doradcze	128	104	0	0	0
3	Petters	Powiązanie przez osobę Michała Pettersa – kierownictwo jednostki zależnej	Usługi doradcze	134	110	0	0	0
4	Direct	Powiązanie przez osobę Sławomira Rykalskiego – kierownictwo jednostki zależnej	Usługi doradcze	226	184	0	0	0
5	Online Ads	Powiązanie przez osobę Pawła Kuźmę – kierownictwo jednostki zależnej	Usługi doradcze	56	46	0	0	0
6	Lendi Dystrybucja Sp. z o.o.	Powiązanie przez osobę Tomasza Pileckiego – kierownictwo jednostki zależnej	Usługi pośrednictwa	635	635	0	2	0
7	Advisors Eksperti Finansowi Sp. z o.o.	Powiązanie przez osobę Tomasza Pileckiego – kierownictwo jednostki zależnej	Usługi pośrednictwa	31	31	0	0	0
8	Wondelay Investment Limited	Powiązanie przez osobę Michała Jaskólskiego – kierownictwo Spółki zależnej	Usługi doradcze	227	227	0	3	0

Ponadto w I półroczu 2019 roku Grupa udzieliła Panu Michałowi Jaskólskiemu (Członkowi Zarządu jednostki zależnej) pożyczki w łącznej kwocie 105 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2019 roku należność Grupy z tytułu udzielonej pożyczki wynosiła 106 tys. zł. Pożyczka była oprocentowana stopą 6% w skali roku. Do dnia 31.12.2019 pożyczka została w całości uregulowana.

Lp.	podmiot powiązany:	sprzedaż na rzecz podmiotów powiązanych za okres		zakup od podmiotów powiązanych za okres		należności od podmiotów powiązanych		zobowiązania wobec jednostek powiązanych na dzień		Dywidendy i udziały w zyskach		Udzielone pożyczki		Przychody finansowe, Odsetki za okres		Zobowiązania, pożyczki otrzymane		Koszty finansowe, odsetki za okres	
		12 miesięcy 2019/ 12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2019/ 12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2019/ 12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2019/ 12 miesięcy 2018	31.12.2019 31.12.2018	31.12.2019/ 31.12.2018	12 miesięcy 2019 12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2019/ 12 miesięcy 2018	na dzień 31.12.2019/ 31.12.2018	na dzień 31.12.2019/ 31.12.2018	12 miesięcy 2019/ 12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2019/ 12 miesięcy 2018	na dzień 31.12.2019/ 31.12.2018	na dzień 31.12.2019/ 31.12.2018	12 miesięcy 2019/ 12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2019/ 12 miesięcy 2018		
1	Grupa Morizon Sp. z o.o.	2019	93	1 555	49	107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		2018	70	3 239	10	89	576	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2	Real Estate Software Sp. z o.o. w likwidacji	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		2018	878	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
3	Realo.pl Sp. z o.o. w likwidacji	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		2018	382	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
4	FinPack Sp. z o.o.	2019	4	24	6	27	0	357	31	0	0	0	0	0	0	0	0		
		2018	41	4	40	0	0	338	7	0	0	0	0	0	0	0	0		
5	Virtal Sp. z o.o.	2019	0	1	0	0	0	83	4	0	0	0	0	0	0	0	0		
		2018	0	0	0	0	0	78	3	0	0	0	0	0	0	0	0		
6	Lendi Sp. z o.o.	2019	370	22	105	27	0	0	0	265	26	0	0	0	0	0	0		
		2018	25	41	13	40	0	0	0	290	5	0	0	0	0	0	0		
7	Lendi Finance Sp. z o.o.	2019	0	360	0	93	0	0	0	175	9	0	0	0	0	0	0		
		2018	0	21	0	14	0	0	0	126	5	0	0	0	0	0	0		
8	Lendi Property Sp. z o.o.	2019	1 555	60	106	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		2018	1979	65	88	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

Dane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku

Transakcje z członkami organów Spółki dominującej MZN Property S.A.

L.p.	Podmiot powiązany	Istota związku	Opis transakcji	Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2018	Koszt za okres 01.01-31.12.2018	Przychód za okres 01.01-31.12.2018	Należność na dzień 31.12.2018	Zobowiązanie na dzień 31.12.2018
1	Jarosław Świącicki	Kierownictwo Spółki dominującej, akcjonariusz	Kontrakt menedżerski, powołanie	348	348	0	0	18
2	Sławomir Topczewski	Kierownictwo Spółki dominującej	Kontrakt menedżerski, powołanie	462	462	0	0	0

Transakcje Spółki dominującej ze Spółkami zależnymi

L.p.	Podmiot powiązany	Istota związku	Opis transakcji	Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2018	Koszt za okres 01.01-31.12.2018	Przychód za okres 01.01-31.12.2018	Należność na dzień 31.12.2018	Zobowiązanie na dzień 31.12.2018
1	Grupa Morizon Sp. z o. o.	Spółka zależna	Umowa o współpracy	3 144	0	2 556	2 535	0
2	Grupa Morizon Sp. z o. o.	Spółka zależna	Pożyczka udzielona - kapitał	1 000	0	0	1 150	0
3	Grupa Morizon Sp. z o. o.	Spółka zależna	Pożyczka udzielona - odsetki	20	0	20	22	0
4	Grupa Morizon Sp. z o. o.	Spółka zależna	Koszty usług reklamowych refakturowanych przez Spółkę Grupa Morizon Sp. z o. o.	50	41	0	0	3
5	Grupa Morizon Sp. z o. o.	Spółka zależna	Dywidenda	161	0	161	0	0
6	Grupa Morizon Sp. z o. o.	Spółka zależna	Zakup udziałów Spółki Lendi Property Sp. z o. o.	74	0	0	0	0
7	Lendi Sp. z o. o.	Spółka zależna	Wniesienie dopłaty do Spółki zależnej	250	0	0	250	0
8	Lendi Sp. z o. o.	Spółka zależna	Pożyczka udzielona - kapitał	475	0	0	475	0
9	Lendi Sp. z o. o.	Spółka zależna	Pożyczka udzielona - odsetki	13	0	13	13	0
10	Virtual Sp. z o. o.	Spółka zależna	Zakupione przez Emitenta usługi SEO, PCC itp.	2	2	0	0	2
11	FinPack Sp. z o. o.	Spółka zależna	Zakup udziałów Spółki Lendi Sp. z o. o.	50	0	0	0	0
12	FinPack Sp. z o. o.	Spółka zależna	Zakup udziałów Spółki Lendi Finance Sp. z o. o.	5	0	0	0	0
13	FinPack Sp. z o. o.	Spółka zależna	Zwrot dopłaty	300	0	0	0	0
14	MZN Finance Sp. z o. o.	Spółka zależna	Wniesienie kapitału podstawowego	50	0	0	0	0

Transakcje z akcjonariuszami

Nie wystąpiły

Transakcje z pozostałymi Spółkami

L.p.	Podmiot powiązany	Istota związku	Opis transakcji	Wartość transakcji za okres 01.01-31.12.2018	Koszt za okres 01.01-31.12.2018	Przychód za okres 01.01-31.12.2018	Należność na dzień 31.12.2018	Zobowiązanie na dzień 31.12.2018
1	Excelead S.A.	Powiązanie przez osobę Jarosława Święcickiego - kierownictwo Spółki dominującej	Usługi telekomunikacyjne	28	23	0	0	3
2	Wondelay Consulting	Powiązanie przez osobę Michała Jaskólskiego – kierownictwo Spółki zależnej	Usługi doradcze	281	229	0	0	0
3	IT Consulting	Powiązanie przez osobę Piotra Stempińskiego – kierownictwo Spółki zależnej	Usługi doradcze	240	195	0	0	21
4	Petters	Powiązanie przez osobę Michała Pettersa – kierownictwo Spółki zależnej	Usługi doradcze	281	234	0	0	22
5	Direct	Powiązanie przez osobę Sławomira Rykalskiego – kierownictwo Spółki zależnej	Usługi doradcze	212	172	0	0	20
6	Online Ads	Powiązanie przez osobę Pawła Kuźmę – kierownictwo Spółki zależnej	Usługi doradcze	34	28	0	0	6
7	Lendi Dystrybucja Sp. z o.o.	Powiązanie przez osobę Annę Pilecką – kierownictwo Spółki zależnej	Usługi pośrednictwa	1 114	1 114	0	0	0
8	Adivsors Eksperti Finansowi Sp. z o.o.	Powiązanie przez osobę Annę Pilecką – kierownictwo Spółki zależnej	Usługi pośrednictwa	157	157	0	0	3

Transakcje między Spółkami powiązanymi w zakresie poręczeń, gwarancji i zabezpieczeń zostały przedstawione w notcie nr 35. Poza pozycjami tam przedstawionymi nie wystąpiły gwarancje i poręczenia udzielone Spółom powiązanym.

41. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji

Nie występują.

42. Informacje o przeciętnym zatrudnieniu w Grupie Kapitałowej MZN Property, z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	2019	2018
Przeciętne zatrudnienie, razem	42	36
w tym, pracownicy umysłowi	42	36
Razem	42	36

43. Informacje o wartości niespłaconych zaliczek, kredytów, pożyczek, gwarancji, poręczeń lub innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki Dominującej, jednostek od niego zależnych, współzależnych i z nim stowarzyszonych

Nie występują.

44. Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za bieżący okresu

Nie występują.

45. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Pandemia COVID-19

Grupa MZN Property SA na bieżąco identyfikuje czynniki ryzyka, które potencjalnie mogą wpływać na wyniki Grupy. Jednym z takich zagrożeń, które wystąpiły w 1 kwartale 2020 roku, był wzrost przypadków zachorowań na COVID-19 w Polsce oraz wprowadzony w związku z tym stan epidemii. Podjęte przez administrację państwową środki zaradcze, spowodowały istotne zaburzenia w systemie gospodarczym, prawnym i administracyjnym w Polsce.

Wpływ ograniczeń w swobodzie przemieszczania się ludności oraz prowadzenia działalności gospodarczej, w tym dla pracy pośredników i agencji nieruchomości, istotnie wpływa na rynek nieruchomości, podstawowy obszar działalności Emitenta. Zgodnie z oceną Emitenta, obecne otoczenie gospodarcze będzie miało negatywny wpływ na wyniki finansowe spółek należących do Grupy MZN Property SA, a tym samym – wynik finansowy Emitenta. Na wyniki finansowe będą rzutowały m.in. udzielone w kwietniu b.r., w związku ze stanem epidemii wirusa SARS-CoV-2, znaczące rabaty dla wybranych grup klientów przez spółkę zależną Emitenta - Grupę Morizon Sp. z o.o., w której kapitale zakładowym Emitent posiada 100% udziałów. Na dzień publikacji niniejszego raportu, dokładne oszacowanie wpływu pandemii na działalność i wyniki finansowe Grupy nie jest możliwe. Emitent podejmuje kroki, aby przeciwdziałać negatywnym skutkom epidemii, m.in. wprowadzając oszczędności. Z pracownikami spółek należących do Grupy uzgodnione zostały ograniczenia uposażeń

na okres 3 miesięcy, a od dostawców Grupa wynegocjowała preferencyjne rabaty na drugi kwartał br.

Priorytetem Emitenta jest zachowanie ciągłości działania oraz bezpieczeństwo pracowników i interesariuszy Grupy MZN Property SA Wdrażane są stosowne środki prewencyjne rekomendowane przez Główny Inspektorat Sanitarny i inne instytucje, wdrożono również szeroko zakrojony system pracy zdalnej.

Umowa inwestycyjna z Ringier Axel Springer Media AG

W dniu 26 lutego 2020 r., w wyniku prowadzonych przez strony negocjacji, Emitent zawarł umowę inwestycyjną z Ringier Axel Springer Media AG („Umowa Inwestycyjna”). Skuteczność Umowy Inwestycyjnej, w tym zobowiązanie Ringier Axel Springer Media AG do ogłoszenia Wezwania, były uzależnione m.in. od zawarcia z udziałowcami Gratka sp. z o.o. („Gratka”), która jest właścicielem portalu gratka.pl, umowy dotyczącej nabycia przez Ringier Axel Springer Media AG 100% udziałów Gratka. Wspomniany warunek został spełniony w dniu 26 lutego 2020 r.

Na podstawie postanowień Umowy Inwestycyjnej Ringier Axel Springer Media AG zobowiązał się do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Emitenta („Akcje”), stanowiących 100% kapitału zakładowego Emitenta („Wezwanie”). Zgodnie z postanowieniami Umowy Inwestycyjnej cena za jedną akcję oferowana w Wezwaniu będzie wynosić 1,97 złotych („Cena w Wezwaniu”). Rozliczenie Wezwania będzie uzależnione od: (i) złożenia w Wezwaniu zapisów na sprzedaż Akcji Emitenta reprezentujących co najmniej 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta oraz (ii) uzyskania bezwarunkowej zgody Prezesa UOKiK na realizację transakcji. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Wzywającego w dniu 7 kwietnia 2020 r., ostatni z warunków Wezwania, określonych w punkcie 30 Wezwania, został spełniony.

Emitent został poinformowany, że Ringier Axel Springer Media AG uzyskał od niektórych akcjonariuszy Emitenta nieodwołalne zobowiązania, na mocy których akcjonariusze ci zobowiązali się do złożenia zapisów na sprzedaż w Wezwaniu Akcji reprezentujących łącznie 64,33% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta. Zgodnie z treścią Wezwania do zapisywania się na sprzedaż Akcji Spółki ogłoszonego przez Ringier Axel Springer Media AG w dniu 26 lutego 2020 r., Wzywający zawarł porozumienia z określonymi akcjonariuszami Spółki. Porozumienia te zostały opisane w punkcie 12 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego: Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników oraz członków organów spółek z Grupy Kapitałowej w kapitale Emitenta.

Szczegółowy opis Umowy Inwestycyjnej oraz umów towarzyszących, wraz z informacjami o dotychczasowych zdarzeniach związanych z realizacją Umowy Inwestycyjnej, ujęto w skonsolidowanym raporcie rocznym za rok 2019 - Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy MZN Property jakie wystąpiły po dniu bilansowym.

46. Dokonane korekty błędów oraz zmiany stosowanych zasad (polityki) rachunkowości i sposobu sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dokonanych w stosunku do poprzedniego roku obrotowego

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2019 rok nie wprowadzono korekt błędów, które miałyby wpływ na dane finansowe za porównywalne okresy.

Nie dokonywano zmian stosowanych zasad rachunkowości.

47. Niepewność co do możliwości kontynuowania działalności

Jednostkowe sprawozdania finansowe stanowiące podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzone zostały przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej MZN Property dającej się przewidzieć przyszłości, tj. przez co najmniej dwanaście miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Zdaniem Zarządu Spółki Dominującej nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności Grupy w w/w okresie.

Ustalając zdolność Grupy do kontynuowania działalności, Zarząd uwzględnił wszystkie informacje dostępne na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, w tym także występowanie trendów i zjawisk związanych bezpośrednio lub pośrednio z pandemią COVID-19. Informacje dotyczące ryzyka ewentualnego zaprzestania lub istotnego ograniczenia działalności Emitenta oraz jego Grupy Kapitałowej związane z pandemią zostały szczegółowo opisane w dodatkowej notce nr 45 do niniejszego sprawozdania finansowego.

48. W przypadku niestosowania w sprawozdaniu finansowym do wyceny udziałów i akcji w Spółkach podporządkowanych – metod praw własności – informacja o skutkach, jakie spowodowałoby jej zastosowanie oraz jak wpłynęłoby na wynik finansowy

Nie dotyczy.

49. Wynagrodzenie kadry kierowniczej Grupy Kapitałowej

W poniższej tabeli zaprezentowano sumę wynagrodzeń otrzymanych od Spółki dominującej oraz Spółek zależnych przez poszczególnych członków Zarządu, w okresie w którym pełnili oni funkcję w Zarządzie MZN Property S.A. oraz/lub Spółek zależnych. Wynagrodzenia kadry kierowniczej Grupy Kapitałowej zostało zaprezentowane w kwotach brutto.

Wyszczególnienie	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
A. Wynagrodzenia należne (brutto)	1 502	1 034
I. Zarząd Emitenta	125	120
Topczewski Sławomir	63	60
Święcicki Jarosław	62	60
II. Rada Nadzorcza Emitenta	256	43
Piszczałowski Dariusz	190	31
Święcicki Tomasz	6	1
Boliński Piotr	13	5
Bogucki Maciej	0	1
Czerwonka Ryszard	3	0
Sypniewski Przemysław	2	0
Pyzik Michał	42	5
III. Zarząd Spółki zależnej	1 121	871
Topczewski Sławomir	402	402
Święcicki Jarosław	306	288
Piotr Stempiński	85	32
Sławomir Rykowski	85	32
Michał Petters	85	32

Wyszczególnienie	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Kuźma Paweł	120	85
Tomasz Pilecki	38	0
B. Wynagrodzenia wypłacone (brutto)	1 520	1 016
I. Zarząd Emitenta	125	120
Topczewski Sławomir	63	60
Święcicki Jarosław	62	60
II. Rada Nadzorcza Emitenta	256	43
Piszczałowski Dariusz	190	31
Święcicki Tomasz	6	1
Boliński Piotr	13	5
Bogucki Maciej	0	1
Czerwonka Ryszard	3	0
Sypniewski Przemysław	2	0
Pyzik Michał	42	5
III. Zarząd Spółki zależnej	1 139	853
Topczewski Sławomir	402	402
Święcicki Jarosław	324	270
Piotr Stempiński	85	32
Sławomir Rykański	85	32
Michał Petters	85	32
Kuźma Paweł	120	85
Tomasz Pilecki	38	0

Poza wskazanym wyżej wynagrodzeniem Członkowie Zarządu Spółki dominującej oraz Spółek zależnych nie otrzymali żadnych innych świadczeń ze strony Spółki dominującej lub Spółek zależnych związanych z pełnieniem przez nich funkcji.

Członkowie Rady Nadzorczej w roku obrotowym od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku oraz 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku, nie otrzymali żadnych innych świadczeń ze strony Spółki dominującej lub Spółek zależnych związanych z pełnieniem przez nich funkcji.

MZN Property S.A. nie posiada osób zarządzających wyższego szczebla innych niż członkowie Zarządu.

W Grupie nie występują programy określonych składek dotyczące kluczowych członków kadry kierowniczej.

50. Koszty świadczeń pracowniczych

Koszty według rodzaju	01.01.-31.12. 2019	01.01.-31.12. 2018
Wynagrodzenia	3 805	3 906
Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	617	579
Razem	4 422	4 485
w tym, koszty przyszłych świadczeń – rezerwa na niewykorzystane urlopy	-118	135

51. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

Jednostkowe sprawozdanie finansowe MZN Property S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za 2019 rok zostało zbadane przez podmiot UHY ECA Audyt Sp. z o.o.

Sp.k. z siedzibą w Warszawie. Biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą MZN Property S.A. uchwałą nr 3/06/2019 z dnia 18 czerwca 2019 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta dokonującego badania sprawozdania finansowego w imieniu firmy audytorskiej.

Poniżej zaprezentowano należne wynagrodzenie z tytułu wyżej wymienionych umów.

Wyszczególnienie	Wynagrodzenie należne za 2019 rok	Wynagrodzenie należne za 2018 rok
1. Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego oraz przeglądu śródrocznego	40	30
2. Inne usługi poświadczające	30	20
3. Usługi doradztwa podatkowego	0	0
4. Pozostałe usługi	0	0
Razem	70	50

Podpisy wszystkich Członków Zarządu			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
27 kwietnia 2020 r.	Jarosław Świącicki	Prezes Zarządu	
27 kwietnia 2020 r.	Sławomir Topczewski	Wiceprezes Zarządu	
Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
27 kwietnia 2020 r.	Wojciech Komer	Prezes Zarządu SWGK Księgowość Sp. z o.o.	