



ABADON

REAL ESTATE

GRUPA ABADON REAL ESTATE

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku

zgodnie z międzynarodowymi standardami
sprawozdawczości finansowej



Wybrane dane finansowe wraz z przeliczeniem na euro

Wybrane dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę Euro w następujący sposób:

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za bieżący okres sprawozdawczy (w nawiasie za poprzedni okres sprawozdawczy) przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca roku.

Kurs ten wyniósł 1 EURO = 4,3757 PLN (1 EURO = 4,1848 PLN).

Pozycje bilansowe przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy bieżącego okresu sprawozdawczego (w nawiasie za poprzedni okres sprawozdawczy).

- Kurs ten wyniósł 1 EURO = 4,424 PLN (1 EURO = 4,2615 PLN).

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Przychody	83 918	-	19 178	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	13 318	-	3 044	-
Zysk (strata) brutto	13 442	-	3 072	-
Zysk (strata) netto przypadający Jednostce Dominującej	6 493	(2 173)	1 484	(519)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	66 767	-	15 259	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(53 071)	-	(12 128)	-
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	(11 230)	-	(2 566)	-
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	6 299	5 306	1 440	1 268

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa razem	223 376	42 655	50 492	10 009
Zobowiązania długoterminowe	3 591	-	812	-
Zobowiązania krótkoterminowe	139 570	5 658	31 548	1 328
Kapitał własny przypadający Jednostce Dominującej	77 306	36 997	17 474	8 682
Kapitał zakładowy	28 068	5 752	6 344	1 350
Średnioważona liczba akcji	9 967 309	5 752 000	9 967 309	5 752 000
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w PLN / EUR)	0,65	(0,38)	0,15	(0,09)
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	7,76	6,43	1,75	1,51

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	3
1. INFORMACJE OGÓLNE	3
2. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI	8
3. PLATFORMA ZASTOSOWANYCH MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ	15
B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	18
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	18
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 31.12.2016 ROKU	19
3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES OD 01.01 DO 31.12.2016 ROKU	21
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES OD 01.01 DO 31.12.2016 ROKU	23
C. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ...	24
NOTA NR 1. Wartości niematerialne w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.	24
NOTA NR 2. Test na utratę wartości	25
NOTA NR 3. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.	25
NOTA NR 4. Inwestycje w jednostkach zależnych objętych konsolidacją w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku	26
NOTA NR 5. Instrumenty finansowe - na dzień 31.12.2016 roku	27
NOTA NR 6. Rodzaje ryzyk	28
NOTA NR 7. Zapasy na dzień 31.12.2016r.	29
NOTA NR 8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na dzień 31.12.2016r.	30
NOTA NR 9. Kontrakty budowlane na dzień 31.12.2016r.	31
NOTA NR 10. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów na dzień 31.12.2016r.	31
NOTA NR 11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31.12.2016r.	31
NOTA NR 12. Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2016r.	32
NOTA NR 13. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku ..	34
NOTA NR 14. Pozostałe rezerwy w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku	35
NOTA NR 15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe na dzień 31.12.2016 roku	36
NOTA NR 16. Zobowiązania finansowe na dzień 31.12.2016r.	37
NOTA NR 17. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego na dzień 31.12.2016r.	38
NOTA NR 18. Zobowiązania warunkowe oraz niewykazywane zobowiązania umowne na dzień 31.12.2016r.	39
NOTA NR 19. Podatek dochodowy za okres od 01.01 do 31.12.2016r.	39
NOTA NR 20. Odroczonego podatku dochodowego w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.	40
NOTA NR 21. Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.	41
NOTA NR 22. Koszt własny sprzedaży w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.	41
NOTA NR 23. Pozostałe przychody i koszty w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.	42
NOTA NR 24. Przychody i koszty finansowe w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.	43
NOTA NR 25. Działalności zaniechanej w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.	43
NOTA NR 26. Zysk przypadający na jedną akcję w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.	46
NOTA NR 27. Segmenty z działalności w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.	47
NOTA NR 28. Informacje o wynagrodzeniach	50
NOTA NR 29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	50
NOTA NR 30. Zdarzenia po dniu bilansowym	51
NOTA NR 31. Przyszłe zobowiązania umowne	52
NOTA NR 32. Zmiany zasad rachunkowości w okresie od 01.01. 31.12.2016r.	52
NOTA NR 33. Objasnienia dotyczące rachunku przepływów pieniężnych w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.	52
NOTA NR 34. Ujawnienia elementów pozostałych dochodów/strat całkowitych w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.	52
NOTA NR 35. Wynagrodzenie audytora	52

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01 do 31.12.2016r.

Wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)
Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)

A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

Informacje o Spółce Dominującej

Emitent został utworzony na podstawie umowy Spółki w dniu 25 lipca 2001 roku pod firmą Variant S.A.. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów 49. Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000030723, postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 7 kwietnia 2016 r. WZA Variant S.A. uchwaliło zmiany statutu Spółki zmieniające m.in. nazwę, siedzibę i przedmiot działalności (Abadon Real Estate S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, przedmiot działalności: nieruchomości)

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta według Polskiej Klasyfikacji Działalności, jest:

- 70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH

Akcje jednostki dominującej znajdują się w obrocie na rynku podstawowym GPW w Warszawie S.A. Notowania były zawieszane od 30.11.2015 roku do 30.11.2016 roku. Obecnie notowania spółki są aktywne. Według klasyfikacji działalności przyjętej przez GPW S.A., Emitent działa w sektorze budownictwa ogólnego.

Skład osobowy Zarządu Jednostki Dominującej:

Na dzień 31.12.2016 skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- MICHAŁ SAPOTA Prezes Zarządu
- NIKODEM ISKRA Wiceprezes Zarządu
- MICHAŁ FEIST Wiceprezes Zarządu

W I półroczu 2016 zmianie uległ skład Zarządu Emitenta (patrz rap. bieżący 10/2016 z 8 kwietnia 2016). 7 kwietnia 2016 ze składu Zarządu odwołano członka Zarządu Demetriusza Kurosada, a powołano następujące osoby:

- MICHAŁ SAPOTA Prezes Zarządu
- NIKODEM ISKRA Wiceprezes Zarządu
- MICHAŁ FEIST Wiceprezes Zarządu

Skład osobowy Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 31.12.2016 skład Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

- WIESŁAW CHOLEWA Przewodniczący Rady Nadzorczej
- RAFAŁ MALARZ Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- LESZEK KOŁODZIEJ Członek Rady Nadzorczej
- JAKUB KOCJAN Członek Rady Nadzorczej
- ARTUR OLEJNIK Członek Rady Nadzorczej

W raportowanym okresie zmianie uległ skład Rady Nadzorczej Emitenta – uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Abadon Real Estate S.A. z dnia 7 kwietnia 2016 roku ze składu Rady Nadzorczej odwołano następujące osoby:

- JOANNA KOŁODZIEJ
- BOŻENA CHOLEWA
- FRANCISZEK KOŁODZIEJ
- LESZEK KOŁODZIEJ
- WIESŁAW CHOLEWA
- ARTUR OLEJNIK
- PRZEMYSŁAW CHOLEWA

Uchwałą nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki Abadon Real Estate S.A. z dnia 7 kwietnia 2016 roku do składu Rady Nadzorczej powołano następujące osoby:

- WIESŁAW CHOLEWA
- MICHAŁ DZIUDA
- LESZEK KOŁODZIEJ
- JAKUB KOCJAN
- ARTUR OLEJNIK

27.09.2016 rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Emitenta złożył Pan Michał Dziuda. Do składu Rady Nadzorczej Emitenta został powołany Pan Michał Malarz i została mu powierzona funkcja Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Dotychczasowemu Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej Emitenta – Panu Wiesławowi Cholewie została powierzona funkcja Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Czas działania Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej nie jest oznaczony.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku. Porównywalne dane finansowe prezentowane są za okres od 01.01 do 31.12.2015 oraz na dzień 31.12.2015. W związku ze zmianą profilu działalności Grupy Abadon Real Estate dane porównywalne zostały przekształcone i zaklasyfikowane jako działalność zaniechana.

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem Grupa Kapitałowa nie uczestniczyła w procesach łączenia i podziału podmiotów gospodarczych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za prezentowany okres zostało sporządzone przy założeniu, że działalność gospodarcza Grupy Kapitałowej będzie kontynuowana w dającej się przewidzieć przyszłości i nie istnieją żadne przesłanki wskazujące na zagrożenie tej działalności.

W prezentowanym skonsolidowanym sprawozdaniu nie dokonywano korekt z tytułu ewentualnych zastrzeżeń w opinii do skonsolidowanych sprawozdań finansowych minionych okresów, wydanych przez podmioty uprawnione do badania sprawozdania finansowego.

Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Wykaz jednostek zależnych i stowarzyszonych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Nazwa jednostki	Przedmiot działalności	Procentowy udział Grupy w kapitale na początek okresu	Procentowy udział Grupy w kapitale na koniec okresu
ASETINO Sp. z o.o.	Usługi	100%	0%
ASETINO Sp. z o.o.	Brak	100%	0%
Czerwieńskiego SKA*			
Glass4 Cars.pl S.A.	Handel	100%	0%
PRETADECOR Sp. z o.o.	Usługi	100%	0%
ONDO Sp. z o.o.	produkcja, handel	100%	0%
MAD Sp. z o.o.	Usługi	0%	100%
PARTNER S.A.	generalne wykonawstwo	0%	100%
Cross Bud Sp. z o.o.	handel	0%	70%
WHIZZ S.A.	usługi	0%	99,9%
Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.	usługi	0%	100%
Major Facility Management Sp. z o.o.	usługi	0%	100%
Turnkey Home Design Sp. z o.o.	usługi	0%	100%

*pośrednio przez Asetino Sp. z o.o.

W związku z realizacją 7 kwietnia 2016 transakcji kapitałowej, w wyniku której spółka Murapol S.A. będąca holdingiem inwestycyjnym o profilu deweloperskim stała się dominującym akcjonariuszem spółki Abadon Real Estate S.A. zapoczątkowany został proces przekształceń w Abadon Real Estate S.A. (wcześniej Variant S.A.) którego celem jest przystosowanie Spółki do wdrożenia nowego modelu biznesowego i strategii rozwoju. Powyższa transakcja poprzedzona została 31 marca 2016 sprzedażą przez Abadon Real Estate S.A. udziałów i akcji spółek zależnych, które to transakcje zakończyły proces wygaszania dotychczasowej działalności Spółki.

W dniu 31 marca 2016 spółkach Abadon Real Estate S.A. dokonała sprzedaży na rzecz spółki Qilin Compliance Sp. z o.o.:

- 2.225.000 akcji imiennych spółki zależnej Emitenta pod firmą GLASS4CARS.PL S.A. za kwotę 1.800.000,00 PLN,
- wszystkich udziałów spółek zależnych Emitenta, tj. spółki pod firmą ONDO sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, spółki pod firmą ASETINO sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz spółki pod firmą PRETADECOR sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, za łączną kwotę 27.877.208,90 PLN.

W dniu 20 maja 2016 roku spółka Abadon Real Estate S.A. dokonała sprzedaży na rzecz spółki Qilin Compliance Sp. z o.o. 1.750.000 akcji imiennych spółki zależnej Emitenta pod firmą GLASS4CARS.PL S.A. za kwotę 1.400.000,00 PLN.

Realizowane działania miały na celu stworzenie silnej, nowej grupy kapitałowej skoncentrowanej na świadczeniu kompleksowych usług deweloperskich i szeroko rozumianych usług wsparcia dedykowanych dla podmiotów funkcjonujących na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. W ramach wyżej opisanej restrukturyzacji dokonano następujących akwizycji:

W dniu 25 lipca 2016 roku spółka Abadon Real Estate S.A. zawarła umowę przeniesienia udziałów w drodze aportu, na podstawie której Spółka nabyła od MURAPOL S.A.:

- 70 udziałów w kapitale zakładowym spółki Cross Bud Sp. z o.o. stanowiących 70% kapitału zakładowego tej spółki, o wartości godziwej 6.617.000,00 PLN,
- 50 udziałów w kapitale zakładowym spółki Murapol Architects Drive Sp. z o.o. stanowiących 100% kapitału zakładowego, o wartości godziwej 449.000,00 PLN.

W dniu 26 lipca roku 2016 spółka Abadon Real Estate S.A. nabyła 560.00 akcji spółki Partner S.A. stanowiących

56% kapitału zakładowego i uprawniających do 56% głosów na Walnych Zgromadzeniach Partner S.A.. Cena nabycia wyniosła 29.888.320,00 PLN. Sprzedającym była spółka GDPD Finanse Sp. z o.o. spółka zależna wobec MURAPOL S.A.

W dniu 1 września 2016 roku na mocy porozumienia pomiędzy Murapol S.A. a Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o. (spółka zależna Abadon Real Estate S.A.), Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o. przejął pracowników i zadania związane ze świadczeniem usług księgowych, kontrollingowych, kadrowo – płacowych, wsparcia informatycznego i zakupów.

W dniu 1 listopada 2016 roku na mocy porozumienia pomiędzy Murapol S.A. a WHIZZ S.A. (spółka zależna Abadon Real Estate S.A.), WHIZZ S.A. przejął pracowników i zadania związane ze świadczeniem usług marketingowych.

W dniu 1 września 2016 roku na mocy porozumienia pomiędzy Murapol S.A. a Major Facility Management Sp. z o.o. (spółka zależna Abadon Real Estate S.A.), Major Facility Management Sp. z o.o. przejął pracowników i zadania związane ze świadczeniem usług posprzedażowych w procesie deweloperskim.

W dniu 30 listopada 2016 roku spółka Abadon Real Estate S.A. zawarła umowę przeniesienia akcji w drodze aportu, na podstawie której Spółka nabyła od MURAPOL S.A. 440.00 akcji spółki Partner S.A. stanowiących 44% kapitału zakładowego i uprawniających do 44% głosów na Walnych Zgromadzeniach Partner S.A. o wartości godziwej 23.483.680,00 PLN.

Partner jest podmiotem świadczącym usługi generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanych.
Cross Bud jest podmiotem świadczącym usługi w zakresie dostarczania materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz centralnych zakupów na potrzeby inwestycji budowlanych.
MAD jest podmiotem świadczącym usługi w zakresie analizy rynku nieruchomości, doradztwa przy akwizycji nieruchomości, projektowania, procedowania oraz budżetowania i optymalizacji projektów budowlanych.

Zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, waluta sprawozdawcza oraz zastosowany poziom zaokrążeń.

Począwszy od 1 stycznia 2007 roku Abadon Real Estate S.A., zgodnie z Uchwałą Nr 4/05/2007 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Abadon Real Estate S.A. z dnia 7 maja 2007 roku (podjętej na podstawie art. 45 ust. 1c ustawy o rachunkowości – w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2007 roku) sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Komisję Europejską.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR), Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSR oraz łącznie zasadami rachunkowości przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej).

Grupa zastosowała w niniejszym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską („MSSF”), obowiązujące na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Prezentowane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone także zgodnie z § 92 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Zarząd jednostki dominującej Grupy Kapitałowej potwierdza, że prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe w sposób rzetelny przedstawia sytuację finansową, wyniki oraz przepływy środków pieniężnych.

Walutą sprawozdawczą i prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN), a wszystkie kwoty wyrażone są w polskich złotych (PLN) (o ile nie wskazano inaczej).

W wyniku prezentacji danych finansowych w tysiącach złotych sumy podsumowań mogą być różne od sumy składników poszczególnych pozycji, a odchylenie nie powinno przekraczać 1 tysiąca złotych.

Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe ABADON REAL ESTATE SPÓŁKA AKCYJNA zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd pod datą 28 kwietnia 2017r.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ma prawo wprowadzić zmiany do skonsolidowanego sprawozdania finansowego po dacie jego publikacji do czasu jego zatwierdzenia.

Wskazania, czy sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe zawierają dane łączne – jeżeli w skład przedsiębiorstwa Emitenta wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe

W skład Spółki Abadon Real Estate S.A. ani żadnej spółki z Grupy nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne, które samodzielnie sporządzają sprawozdania finansowe.

2. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego, za wyjątkiem ujęcia i aktualizacji wyceny niektórych aktywów trwałych i instrumentów finansowych.

Najważniejsze zasady rachunkowości stosowane przez Grupę Kapitałową przedstawione zostały poniżej.

Zasady są zgodne z zasadami prezentowanymi w okresie porównawczym.

Wartości niematerialne i prawne

Wycena na dzień przyjęcia

Wartość początkową wartości niematerialnych i prawnych stanowi cena nabycia lub koszt wytworzenia.

Wycena po początkowym ujęciu

Na dzień bilansowy wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Amortyzacja

Grupa Kapitałowa stosuje liniową metodę amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych. Roczne stawki amortyzacyjne dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

- licencje i oprogramowanie od 2-5 lat,

Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej powyżej 0,5 tys. PLN amortyzowane są w oparciu o stawki ustalone na podstawie szacowanego okresu ekonomicznej użyteczności.

Wartości niematerialne i prawne amortyzuje się począwszy od chwili, gdy są one dostępne do użytkowania, tzn. od momentu dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich użytkowania. Okresy ekonomicznej użyteczności podlegają okresowej weryfikacji (nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego).

Aktualizacja wartości z tytułu trwałej utraty wartości Weryfikacja wartości niematerialnych i prawnych pod kątem trwałej utraty wartości następuje, jeżeli zaistniały zdarzenia bądź zaszły zmiany wskazujące na to, że wartość bilansowa wartości niematerialnych i prawnych może nie być możliwa do odzyskania. Weryfikacja następuje jednak nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego.

Wartość firmy

Wartość firmy powstająca przy konsolidacji wynika z wystąpienia na dzień nabycia nadwyżki kosztu nabycia jednostki nad wartością godziwą identyfikowalnych składników aktywów i pasywów jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia na dzień nabycia. Wartość firmy jest wykazywana jako składnik aktywów i przynajmniej raz w roku podlega analizie pod kątem utraty wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Ewentualna utrata wartości rozpoznawana jest od razu w sprawozdaniu z całkowitych dochodów i nie podlega odwróceniu w kolejnych okresach. Utratę wartości wylicza się jako różnicę między bieżącą wartością aktywów netto powiększoną o wartość firmy, a wartością godziwą wyliczoną z użyciem metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Grupa stosuje metodę pełną przy wycenia wartości firmy.

Rzeczowe aktywa trwałe

Wycena na dzień przyjęcia

Wartość początkową rzeczowych aktywów trwałych stanowi cena nabycia lub koszt wytworzenia.

Wycena po początkowym ujęciu

Na dzień bilansowy środki trwałe, z wyłączeniem gruntów, wycenia się według cen nabycia lub kosztów

wytworzenia pomniejszych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

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

Zaliczki na poczet rzeczowych aktywów trwałych, środków trwałych w budowie wykazuje się w wysokości nominalnej, to jest w kwotach przekazanych dostawcom na poczet dokonanych zamówień. Przekazane zaliczki w walucie obcej, wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie NBP.

Amortyzacja

Metodę amortyzacji liniowej stosuje się do wszystkich rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że zachodzą przesłanki pozwalające uznać, że zastosowanie innej metody amortyzacji pozwoliłoby na rzetelniejsze odzwierciedlenie zarówno korzyści ekonomicznych czerpanych z danego środka trwałego jak i jego zużycia.

Grupa Kapitałowa stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych:

- prawo użytkowania wieczystego gruntu nie podlega amortyzacji
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 10 lat
- urządzenia techniczne i maszyny od 2-5 lat,
- środki transportu od 2,5 do 5lat,
- pozostałe środki trwałe od 5 do 10 lat.

Rzeczowe aktywa trwałe amortyzuje się począwszy od chwili, gdy są one dostępne do użytkowania, tzn. od momentu dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa przez okres odpowiadający szacowanemu okresowi ich użytkowania.

Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej dla rzeczowych aktywów trwałych o wartości powyżej 0,5 zł uwzględnia się szacowany okres użytkowania danego środka trwałego.

Poprawność stosowanych stawek amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych jest okresowo (nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego) weryfikowana. Weryfikacja ta polega na analizie okresów użytkowania wszystkich środków trwałych kontrolowanych przez Grupę Kapitałową. Zmiany stawek amortyzacyjnych dokonywane są od kolejnego okresu sprawozdawczego.

Aktualizacja wartości z tytułu trwałej utraty wartości Weryfikacja rzeczowych aktywów trwałych pod kątem trwałej utraty wartości następuje, jeżeli zaistniały zdarzenia bądź zaszły zmiany wskazujące na to, że wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych może nie być możliwa do odzyskania. Weryfikacja następuje nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego.

Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące na to, że wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną, wówczas wartość aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej.

Użytkowanie wieczyste

Prawo wieczystego użytkowania gruntu jednostka ujmuje w księgach jako środki trwałe, które nie podlegają amortyzacji.

Wartość początkową ustala się w oparciu o cenę nabycia.

Na dzień bilansowy wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpis z tytułu trwałej utraty wartości.

Leasing

Umowy leasingu finansowego, które przenoszą na Grupę Kapitałową zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, są aktywowane na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązań w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Aktywowane środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane przez okres użytkowania środka trwałego.

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego odpisywane są w koszty rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Korzyści otrzymane i należne jako zachęta do zawarcia umowy leasingu operacyjnego odnoszone są w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

Inwestycje długoterminowe

Celem zakupu przedmiotu inwestycji długoterminowych jest uzyskanie w przyszłości korzyści ekonomicznych. Licząc, iż z biegiem czasu zyskają one na wartości.

Podstawowe cechy:

- są utrzymywane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości,
- nie są wykorzystywane przez jednostkę na potrzeby działalności,

Zapasy

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego obejmują:

- towary nabyte w celu odsprzedaży,
- nakłady na poczet planowanych projektów.

Wycena towarów

- na dzień przyjęcia

Na dzień przyjęcia, towary wyceniane są w rzeczywistych cenach zakupu, nie wyższych od cen sprzedaży netto.

- po początkowym ujęciu

Rozchód towarów wyceniany w cenie nabycia nie wyższym od cen sprzedaży netto.

Na dzień bilansowy wartość stanu końcowego materiałów i towarów wycenia się według cen nabycia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Wycena nakładów na poczet planowanych projektów

- na dzień przyjęcia

Na dzień przyjęcia, nakłady wyceniane są w rzeczywistych kosztach wytworzenia, nie wyższych od cen sprzedaży netto.

- po początkowym ujęciu

Rozchód nakładów wyceniany w cenie wytworzenia nie wyższym od cen sprzedaży netto.

Na dzień bilansowy wartość stanu końcowego nakładów wycenia się według cen nabycia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Aktualizacja wartości zapasów

Jeżeli zapasy utraciły swoją wartość użytkową lub handlową, ich wycena jest obniżana do poziomu cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania. Skutki takiego zmniejszenia wartości odnosi się w ciężar

pozostałych kosztów operacyjnych.

Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe dzielone są na następujące kategorie: aktywa finansowe utrzymywane do upływu terminu zapadalności, aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, pożyczki i należności oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Aktywa finansowe utrzymywane do upływu terminu zapadalności są to inwestycje o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie zapadalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do upływu zapadalności, z wyjątkiem kredytów i wierzytelności własnych Grupy. Aktywa finansowe nabyte w celu generowania zysku dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Wszystkie pozostałe aktywa finansowe, nie będące pożyczkami i wierzytelnościami Grupy, są aktywami finansowymi dostępnymi do sprzedaży.

Inwestycje finansowe utrzymywane do upływu terminu zapadalności zawierają się w aktywach długoterminowych, jeżeli ich zapadalność przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy zaliczane są do aktywów obrotowych, jeżeli Zarząd ma zamiar zrealizować je w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Nabycie i sprzedaż aktywów finansowych rozpoznawane jest na dzień dokonania transakcji. W momencie początkowego ujęcia są one wyceniane po cenie nabycia, czyli w wartości godziwej, obejmującej koszty transakcji.

Akcje i udziały w spółkach zależnych klasyfikowane są jako aktywa dostępne do sprzedaży. Wyceniane są po cenie nabycia obejmującej koszty transakcji. Na dzień bilansowy, jeżeli na podstawie przeprowadzanych analiz istnieją przesłanki, że aktywa te nie przyniosą w przyszłości, w znaczącej części lub w całości, przewidywanych korzyści ekonomicznych dokonuje się odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości.

Pożyczki

Pożyczki to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Pożyczki wyceniane są metodą skorygowanej ceny nabycia.

Pożyczki i należności zalicza się do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Pożyczki i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego zalicza się do aktywów trwałych. Pożyczki ujmują się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji: Pozostałe aktywa finansowe.

Należności

Należności z tytułu dostaw i usług nie są instrumentem generującym odsetki.

Wycena na dzień przyjęcia i po początkowym ujęciu

Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i wykazuje w wartości netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące wartość należności).

Aktualizacja wartości należności

Wartość należności podlega aktualizacji wyceny przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisów aktualizujących wartość należności dokonuje się w odniesieniu do:

- należności dochodzonych na drodze sądowej,
- należności przeterminowanych powyżej 180 dni, w przypadku których istnieje wysokie prawdopodobieństwo niewywiązania się dłużnika z obowiązku zapłaty.

Należności zagraniczne na dzień bilansowy wycenia się po średnim kursie ustalonym przez NBP na ten dzień.

Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe

Zobowiązania finansowe uznaje się za zaciągnięte w momencie zawarcia przez jednostkę kontraktu będącego instrumentem finansowym. Wprowadza się je do ksiąg pod datą zawarcia kontraktu bez względu na przewidziany w umowie termin rozliczenia transakcji.

Wycena na dzień ujęcia

Zobowiązania finansowe na dzień ujęcia wycenia się w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Inne niż finansowe zobowiązania na dzień ujęcia wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty.

Wycena na dzień bilansowy

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu (instrumenty pochodne nie stanowiące zabezpieczeń oraz instrumenty finansowe będące przedmiotem krótkiej sprzedaży) wycenia się na dzień bilansowy w wartości godziwej. Różnica z wyceny wykazywana jest odrębnie w sprawozdaniu finansowym oraz ujmowana w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychodów lub kosztów finansowych.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się na dzień bilansowy w wysokości skorygowanej ceny nabycia przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Różnica z wyceny koryguje wartość wycenianego składnika zobowiązań oraz jest ujmowana w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychody finansowe lub koszty finansowe. Inne niż finansowe zobowiązania na dzień bilansowy wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty.

Kredyty bankowe

Kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonych o koszty związane z ich uzyskaniem.

Kredyty i pożyczki w następnych okresach, są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Wszystkie skutki dotyczące skorygowanej ceny nabycia oraz skutki usunięcia zobowiązania z bilansu lub stwierdzenia utraty jego wartości są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są instrumentem odsetkowym i wykazywane są w bilansie w wartości nominalnej.

Rezerwy

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy tworzone są na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować. Rezerwy rozwiązuje się lub zmniejsza w momencie powstania zobowiązania, na które uprzednio utworzono daną rezerwę.

Odprawy emerytalne

Rezerwy na świadczenia pracownicze tworzy się tylko wtedy, gdy z przepisów prawa, układu pracy lub umów o pracę jednoznacznie wynika, że na pracodawcy ciąży obowiązek ich wypłaty i ich wysokość jest istotna. Z uwagi na istotność nie ma obowiązku tworzenia takich rezerw, na odprawy emerytalne, jeżeli ich wysokość kształtuje się na poziomie jednomiesięcznego wynagrodzenia.

Zobowiązania dochodzone na drodze sądowej

W przypadku zobowiązań dochodzonych przeciwko Grupie Kapitałowej na drodze sądowej, a nie ujętych w księgach Grupy Kapitałowej, tworzone są rezerwy w wiarygodnie oszacowanej wartości, w szczególności biorąc pod uwagę: kwotę zobowiązania głównego dochodzonego na drodze sądowej, kwotę kosztów odsetek, kwotę kosztów sądowych, zastępstwa procesowego, komorni-czych i podobnych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Rozliczenia międzyokresowe bierne dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i obejmują w szczególności naliczone rezerwy na koszty, których powstanie w przyszłych okresach sprawozdawczych jako zobowiązania jest pewne lub uprawdopodobnione.

Przychody ze sprzedaży

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody ujmowane są wg zasady memoriałowej, niezależnie od daty otrzymania płatności.

Przychody ze sprzedaży usług budowlanych są ujmowane w okresie, w którym świadczono usługi, w oparciu o stopień zaawansowania konkretnej umowy, określony na podstawie stosunku faktycznie wykonanych prac do całości usług do wykonania.

Kontrakty budowlane

Do rozliczeń i ujmowania usług budowlanych Spółka będąc wykonawcą usług budowlanych stosuje przepisy wynikające z MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”.

Spółka stosuje metodę procentową ponieważ występuje możliwość w wiarygodny sposób ustalenia stopnia zaawansowania nie zakończonej usługi. Przychody z tytułu nie zakończonej umowy budowlanej wykazywane są wg stopnia zaawansowania inwestycji. Przychody, koszty i zyski wykazuje się proporcjonalnie do stopnia zaawansowania realizacji robót.

Dokonując określenia stopnia zaawansowania realizacji umowy budowlanej i prawidłowego określenia przychodów i kosztów Spółka stosuje taką metodę, która pozwoli jej w sposób wiarygodny, na określony termin, ustalić stan wykonania prac. Metody te mogą, w zależności od charakteru umowy, obejmować:

- określenie dla danej inwestycji stopnia zaawansowania robót przez Inspektora Nadzoru, potwierdzonego protokołem odbioru i proporcjonalne ujęcie przychodów i kosztów wg wynagrodzenia określonego w umowie,
- określenie procentu fizycznie wykonanych części robót i w stosunku do budżetu danej inwestycji powiększonego o marżę wynikającą z umowy ustalenie poziomu przychodów i kosztów na dany moment . Następnie porównanie z ujętymi kosztami i przychodami wg umowy i zaewidencjonowanie ewentualnych różnic. Różnice odnoszone są na pozycje "Kontrakty budowlane" odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu.

Określając stopień zaawansowania usługi budowlanej, na podstawie stopnia zaawansowania tych prac uwzględnia się tylko te wydatki wynikające z umowy, które odzwierciedlają stan wykonania prac. Kaucje budowlane dotyczące kontraktów długoterminowych wykazywane są w osobnych pozycjach aktywów i pasywów.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki), ujmowane jako koszt w okresie, w którym są ponoszone.

Zysk na działalności gospodarczej

Zysk na działalności operacyjnej kalkulowany jest po uwzględnieniu kosztów restrukturyzacji, ale przed uwzględnieniem kosztów i przychodów finansowych.

Transakcje w walutach obcych

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa pieniężne wyrażone w walutach obcych wyceniane są po średnim kursie NBP z dnia bilansowego.

W ciągu roku operacje sprzedaży i kupna walut oraz zapłaty należności i zobowiązań wycenia się po kursie sprzedaży lub kupna stosowanym przez bank, z którego usług korzysta jednostka przy danej operacji.

W ciągu roku pozostałe operacje wyrażone w walutach obcych wyceniane są po średnim kursie NBP z dnia ich przeprowadzenia, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie, ustalony został inny kurs.

Podatek dochodowy

Na obowiązkowe obciążenia wyniku składają się: podatek bieżący (CIT) oraz podatek odroczony.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane 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 kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Grupa Kapitałowa tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na podstawie różnic przejściowych między wykazywaną w księgach wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku obejmują tytuły przyszłych kosztów, które mają szansę na zrealizowanie w przyszłym okresie.

ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE SZACUNKÓW

Zasady rachunkowości na temat głównych założeń na przyszłość oraz źródła niepewności dotyczące szacunków podane są w poszczególnych punktach rozdziału STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.

Charakter oraz wartość bilansowa szacunków na dzień bilansowy, zmiany szacunków w okresie przedstawione są w poszczególnych notach do sprawozdania.

Profesjonalny osąd

Niektóre informacje podane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oparte są na szacunkach i profesjonalnym osądzie Grupy Kapitałowej. Uzyskane w ten sposób wartości często nie będą pokrywać się z rzeczywistymi rezultatami. Pośród założeń i oszacowań, które miały największe znaczenie przy wycenie i ujęciu aktywów i pasywów znajdują się:

Ocena umów leasingu

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

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

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

Stawki amortyzacyjne

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

Informacje o podziałach lub połączeniach Spółki w okresie sprawozdawczym

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka nie podlegała podziałowi oraz nie dokonywała połączeń.

3. PLATFORMA ZASTOSOWANYCH MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE).

Status zatwierdzenia Standardów w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR).

Według szacunków Podmiotu, przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), a nie zatwierdzone jeszcze przez UE standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Podmiotu.

Dobrowolna zmiana zasad rachunkowości

Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe, w stosunku do okresów poprzednich Podmiot zastosował przyjęte standardy MSSF w zakresie wymaganym przez MSR1.

Zmiany do istniejących standardów opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości

Od dnia 1 stycznia 2016 obowiązują następujące nowe standardy, zmiany i interpretacje:

MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, zmiany opublikowane w dniu 6 maja 2014 roku mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiany przedstawiają szczegółowe wytyczne wyjaśniające sposób ujęcia transakcji nabycia udziałów we wspólnych działaniach, które stanowią przedsięwzięcia.

Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne: Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych”, opublikowane przez RMSR 12 maja 2014 roku, obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie.

Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe: Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych” zmiany opublikowane w dniu 12 sierpnia 2014 roku mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później.

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach”, MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” zmiany opublikowane w dniu 18 grudnia 2014 roku mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później. Zmiany wyjaśniają, że zwolnienie ze sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych w oparciu o status jednostki inwestycyjnej dotyczy także pośrednich jednostek dominujących będących spółkami zależnymi jednostek inwestycyjnych, które wyceniają swoje spółki zależne w wartości godziwej (pod warunkiem spełnienia kryteriów zwolnienia określonych w MSSF 10). Zmiany wyjaśniają także, że spółka inwestycyjna powinna konsolidować jednostki zależne niebędące spółkami inwestycyjnymi, których głównym celem jest świadczenie usług wspierających działalność inwestycyjną spółki inwestycyjnej. Natomiast w przypadku, gdy spółka zależna jest spółką inwestycyjną, dominująca spółka inwestycyjna powinna wyceniać inwestycję w taką spółkę zależną według wartości godziwej przez wynik finansowy - niezależnie od tego, czy spółka zależna świadczy usługi związane z działalnością inwestycyjną jej jednostki dominującej, czy też na rzecz osób trzecich.

MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - inicjatywa dotycząca ujawniania informacji, zmiany zatwierdzone do stosowania po 1 stycznia 2016 roku. Zmiany służą promowaniu stosowania profesjonalnego osądu w określaniu jakie informacje ujawnić w sprawozdaniach finansowych. Przykładowo zmiany wskazują, że zawarcie nieistotnych informacji może zredukować użyteczność ujawnień. Opublikowanym zmianom towarzyszy

projekt zmian do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych”, które będą obowiązywały dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2017. Zmiany do MSR 7 zwiększają wymogi ujawnień dla przepływów pieniężnych z działalności finansowej.

Zmiany do obowiązujących stansardów i nowe standardy, które nie weszły w życie na dzień bilansowy, ale mogą być stosowane wcześniej:

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” nowy standard opublikowany 24 lipca 2014 roku mający zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później, dozwolone jest wcześniejsze zastosowanie. Nowy standard porządkuje klasyfikację aktywów finansowych oraz wprowadza jednolite zasady podejścia do oceny utraty wartości dotyczących wszystkich instrumentów finansowych. Ponadto wprowadzony został nowy model rachunkowości zabezpieczeń w celu ujednoczenia zasad ujmowania w sprawozdaniach finansowych finansowych informacji o zarządzaniu ryzykiem. Spółka będzie stosować nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” nowy standard został opublikowany 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później (dozwolone jest wcześniejsze zastosowanie). Nowy standard zastąpi obowiązujące obecnie regulacje MSR 18 „Przychody” i MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną” oraz związane z nimi interpretacje. MSSF 15 wprowadza jednolite ramy ujmowania przychodów, które będą ujmowane w momencie, gdy klient uzyska kontrolę nad towarem lub usługą. Standard wprowadza 5-cio elementowy proces rozpoznania przychodu, wymagające między innymi ustalenia, czy przychody należy rozkładać w czasie, czy też ujmować je jednorazowo w określonym momencie. Spółka będzie stosować nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

MSR 12 „Podatek dochodowy” zmiany opublikowane 10 stycznia 2016 roku mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub później. Zmiany doprecyzowują wymogi ujmowania aktywów z tytułu podatku odroczonego dotyczących dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej. Spółka będzie stosować nowy standard od 1 stycznia 2017 roku.

MSSF 2 „Płatności w formie akcji” zmiany opublikowane 20 czerwca 2016 roku mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Zmiany doprecyzowują niektóre rodzaje transakcji płatności na bazie akcji. Spółka będzie stosować nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” zmiany opublikowane 8 grudnia 2016 roku mające zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Zmiany doprecyzowuje, że przeniesienie nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić wtedy, i tylko wtedy, gdy nastąpiła zmiana sposobu użytkowania nieruchomości. Spółka będzie stosować nowy standard od 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany w różnych standardach wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Roczne poprawki standardów 2012 -2014):

- MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” - zmiana polegająca na objaśnieniu w standardzie do „informacji ujawnionych gdzie indziej w śródrocznym raporcie finansowym”. Dodatkowo wymagane jest podanie odwołania pomiędzy śródrocznym sprawozdaniem finansowym a miejscem ujawnienia danej informacji.
- MSSF 12 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” - doprecyzowanie wymogów ujawnień na temat udziałów niezależnie od tego czy są one traktowane jako przeznaczone do sprzedaży, przekazania w formie dywidendy i działalność zaniechana, czy też nie.
- MSR 28 „Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” - określenie momentu, w którym jednostki o charakterze inwestycyjnym (np. venture capital) mogą zdecydować o wyborze sposobu wyceny udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej, a nie metodą praw własności.

Standardy i interpretacje MSR/MSSF jeszcze nieobowiązujące, na chwilę zatwierdzenia sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE:

- MSSF 34 „Przychody z umów z klientami”
- MSSF 16 „Leasing”

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem
- Zmiany do MSR 12 ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu niezrealizowanych strat
- Zmiany do MSR 7 inicjatywa w sprawie ujawnień
- Zmiany do MSSF 2 klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji
- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Roczne poprawki standardów 2012 - 2014)
- Zmiany do MSR 40 przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych.

Zarząd Grupy Abadon Real Estate ocenia, że powyższe zmiany nie będą miały istotnego wpływu na dane prezentowane w przyszłym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Jedynym wyjątkiem jest MSSF 16 „Leasing”. Spółka zależna Murapol Architects Drive Sp. z o.o. posiada trzy umowy najmu biur. Potencjalne rozpoznanie ich jako leasing może mieć materialny wpływ na dane prezentowane w przyszłym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

B. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wariant kalkulacyjny	Nota	Za okres	
		01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody		83 918	-
Przychody ze sprzedaży produktów , towarów i materiałów , usług	21	82 396	-
Zyski z inwestycji	21	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	24	1 522	-
Koszty		70 600	-
Koszt wytwarzania sprzedanych produktów, towarów i materiałów, usług	22	59 659	-
Koszty operacyjne	23	8 286	-
Pozostałe koszty operacyjne	24	2 655	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		13 318	-
Przychody (koszty) finansowe	25	125	-
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		13 442	-
Podatek dochodowy	19,20	(3 322)	-
Zysk (strata) netto		10 121	-
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	26	(246)	(2 173)
Zysk (strata) netto		9 875	(2 173)
Zysk (strata) netto, z tego przypadający:	-	9 875	(2 173)
- akcjonariuszom/udziałowcom podmiotu dominującego		6 493	(2 173)
- akcjonariuszom/udziałowcom mniejszościowym		3 382	-
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą przypadający na jednostkę dominującą:	-	PLN / akcję	PLN / akcję
<i>z działalności kontynuowanej</i>			
- podstawowy	27	0,68	-
- rozwodniony			
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>			
- podstawowy	27	0,65	(0,38)
- rozwodniony		-	
Pozostałe całkowite dochody		-	
Zmiany w nadwyżce z przeszacowania		-	
Ujęcie innych skutków lat ubiegłych		-	
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń		-	
Aktywo na podatek odroczony z tytułu wyceny aktywów finansowych dostępnych		-	
Suma dochodów całkowitych		9 875	(2 173)
Bielsko-Biała, 28 kwietnia 2017 r.	osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych	zarząd	

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 31.12.2016 ROKU

Aktywa	Nota	na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
AKTYWA TRWAŁE		41 632	-
Wartości niematerialne	1,2	38 448	-
Rzeczowe aktywa trwałe	3	1 251	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Należności długoterminowe	5,8	26	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	1 907	-
AKTYWA OBROTOWE		181 744	42 655
Zapasy	7	2 684	-
Należności z tytułu dostaw i usług	8	56 086	-
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Kaucje budowlane	8,9	7	-
Pozostałe należności krótkoterminowe	8	662	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5	105 889	-
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	26	1 131	37 088
Kontrakty budowlane	9	1 681	-
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	10	1 739	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	11 866	5 567
AKTYWA RAZEM		223 376	42 655

Pasywa	Nota	na dzień	
		31.12.2016	31.12.2015
KAPITAŁ WŁASNY		80 215	36 997
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		77 306	36 997
Kapitał podstawowy	12	28 068	5 752
Wyłacone zaliczkowo dywidendy		-	-
Wycena do wartości godziwej aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-
Pozostały kapitał zapasowy		39 895	32 381
Akcje własne		-	-
Kapitały rezerwowe		2 850	2 850
Wynik finansowy roku obrotowego		6 493	(2 174)
Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających oraz różnice kursowe z konsolidacji		-	-
Ujęte bezpośrednio w kapitale kwoty dotyczące aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży		-	-
Niepodzielony wynik finansowy		-	(1 812)
Udziały mniejszości		2 909	-
Udział mniejszości w kapitale podstawowym		2 836	-
Udział mniejszości w kapitale zapasowym		(3 309)	-
Udział mniejszości w wyniku roku obrotowego		3 382	-
Udział mniejszości w niepodzielonym wyniku finansowym		-	-
ZOBOWIĄZANIA		143 161	5 658
Zobowiązania długoterminowe		3 591	-
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	16	192	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	1 276	-
Kaucje długoterminowe długoterminowe	9	2 123	-
Zobowiązania krótkoterminowe		139 570	5 658
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	16	15 452	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	16	23 726	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	15	22 247	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	15	4 958	-
Kaucje budowlane	9	6 414	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	15	36 103	-
Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	13	485	-
Rezerwy krótkoterminowe	14	338	-
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		-	5 658
Kontrakty	9	28 878	-
Przychody przyszłych okresów	9	971	-
PASYWA RAZEM		223 376	42 655

Bielsko-Biała, 28 kwietnia 2017r.

osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES OD 01.01 DO 31.12.2016 ROKU

Metoda pośrednia	Nota	Za okres	
		01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
Zysk przed opodatkowaniem		13 442	-
Korekty:		53 325	-
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych		248	-
Zyski/straty na sprzedaży ŚT i WNiP		-	-
Odsetki i inne przychody i koszty finansowe		(125)	-
Zmiana stanu rezerw		823	-
Zmiana stanu należności handlowych oraz pozostałych należności		(56 781)	-
Zmiana stanu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań		66 886	-
Zmiana stanu zapasów i nieruchomości inwestycyjnych		(2 684)	-
Zmiana stanu RMK		26 429	-
Zmiana stanu należności inwestycyjnych		-	-
Kapitał pracujący w spółkach zależnych na dzień nabycia udziałów		18 559	
Podatek dochodowy zapłacony		2	-
Kompensaty pożyczek z pozycjami z działalności operacyjnej (należności, zobowiązania handlowe i pozostałe, aktywa finansowe)		117	-
Inne korekty		61	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		66 978	-

Metoda pośrednia	Nota	Za okres	
		01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(213)	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		(149)	-
Udzielenie pożyczek (aktywa)		(74 648)	-
Otrzymanie spłat pożyczek (aktywa)		14 032	-
Otrzymane odsetki		137	-
Środki pieniężne w spółkach zależnych na dzień sprzedaży udziałów		(3 372)	-
Środki pieniężne w spółkach zależnych na dzień nabycia udziałów		10 931	
Zbycie aktywów finansowych		-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(53 282)	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		(11 230)	-
Wpływy netto z tytułu emisji akcji			
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału			
Wypływy z tytułu prowizji od obligacji i kredytów			
Dywidendy wypłacone			
Spłaty kredytów i pożyczek		(38 229)	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		28 697	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(179)	-
Odsetki zapłacone		(1 519)	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
Wykup dłużnych papierów wartościowych			
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(11 230)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności zaniechanej		3 833	5 306
Przepływy pieniężne netto razem		6 299	5 306
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych łącznie ze środkami pieniężnymi przypisanymi do działalności zaniechanej		6 299	5 306
Środki pieniężne na początek okresu		5 567	261
Środki pieniężne na koniec okresu		11 866	5 567

Bielsko-Biała, 28 kwietnia 2017r.

osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES OD 01.01 DO 31.12.2016 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał przypadający na udziałowców w mniejszościowych	Kapitał przypadający na udziałowców jednostki dominującej							Razem	Kapitał własny razem
		Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy z tyt. Emisji akcji pow. Ich wart. nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Wyplacone zaliczkowo dywidendy	Wynik finansowy netto roku obrotowego	Niepodzielony wynik finansowy		
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2015</i>										
Saldo na dzień 01.01.2015 roku		5 752	18 077	13 768	2 850		-	(1 277)	39 170	39 170
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2015	-	-	-				(2 174)	-	(2 174)	(2 174)
Podział wyniku finansowego		-		536			-	(536)	0	0
Dywidendy		-	-				-		-	-
Rozliczone przychody i koszty lat		-					-		-	-
Inne uzgodnienia kapitałów	-	-					-	-	-	-
Objęcie udziałów mniejszościowych		-					-	-	-	-
Wyemitowany kapitał			-				-	-	-	-
Wyplacone zaliczkowo dywidendy		-	-				-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2015 roku	-	5 752	18 077	14 304	2 850	-	(2 174)	(1 812)	36 997	36 997
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2016</i>										
Saldo na dzień 01.01.2016 roku		5 752	18 077	14 304	2 850		-	(3 986)	36 997	36 997
Zysk netto za okres od 01.01.2016 do	3 382	-	-				6 493	-	6 493	9 875
Podział wyniku finansowego		-		(3 966)			-	3 966	-	-
Dywidenda		-	-				-		-	-
Kapitał mniejszości rozpoznany przy zakupie	2 836	-					-		-	2 836
Inne uzgodnienia kapitałów		-		(63)			-	20	(43)	(43)
Wykup kapitałów mniejszości	(3 309)	-		3 309			-		3 309	-
Wyemitowany kapitał		22 316	8 235				-	-	30 550	30 550
Wyplacone zaliczkowo dywidendy		-	-				-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2016	2 909	28 068	26 312	13 584	2 850	-	6 493	-	77 306	80 215

Bielsko-Biała, 28 kwietnia 2017 r.

osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

C. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

NOTA NR 1. Wartości niematerialne w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Wartość firmy	Patenty i licencje	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku	-	484	40	524
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	96	367	463
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	-	(120)	(22)	(142)
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-
Amortyzacja	-	-	-	-
Pozostałe zmiany	-	(266)	(375)	(641)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	38 443	-	6	38 449
Zwiększenia lub zmniejszenia wynikające z przeszacowania	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	-	-	-	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-
Amortyzacja	-	-	(1)	(1)
Pozostałe zmiany	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	38 443	-	5	38 448
<i>Stan na dzień 31.12.2015</i>				
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	-
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto	-	-	-	-
<i>Stan na dzień 31.12.2016</i>				
Wartość bilansowa brutto	38 443	-	6	38 449
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących	-	-	(1)	(1)
Wartość bilansowa netto	38 443	-	5	38 448

W dniu 25 lipca 2016 Abadon Real Estate nabył 100 % udziałów w spółce Murapol Architects Drive Sp. z o.o. za kwotę 449 tys. PLN. Na dzień nabycia aktywa netto Murapol Architects Drive wynosiły 215 tys. PLN. W rezultacie Abadon Real Estate rozpoznał 234 tys. wartości firmy.

W dniu 25 lipca 2016 Abadon Real Estate nabył 70 % udziałów w spółce Cross Bud Sp. z o.o. za kwotę 6 617 tys. PLN. Na dzień nabycia aktywa netto Cross Bud wynosiły 3 881 tys. PLN. W rezultacie Abadon Real Estate rozpoznał 5 572 tys. PLN wartości firmy oraz 2 836 tys. PLN kapitałów mniejszości. Abadon Real Estate stosuje metodę pełną przy wyliczaniu wartości firmy.

W dniu 26 lipca 2016 Abadon Real Estate nabył 56 % akcji spółki Partner S.A. za kwotę 29 888 tys. PLN. Na dzień nabycia aktywa netto Partner S.A. wynosiły 20 218 tys. PLN. W rezultacie Abadon Real Estate rozpoznał 32 635 tys. PLN wartości firmy oraz 23 484 tys. PLN kapitałów mniejszości. Abadon Real Estate stosuje metodę pełną przy wyliczaniu wartości firmy.

W dniu 30 listopada 2016 roku spółka Abadon Real Estate S.A. zawarła umowę przeniesienia akcji w drodze aportu, na podstawie której Spółka nabyła od MURAPOL S.A. 44% akcji spółki Partner S.A. o wartości godziwej 23 483 tys. PLN. Po transakcji Abadon Real Estate S.A. posiada 100% akcji Partner S.A.. Kapitały mniejszości wyksięgowano, wartość firmy pozostała bez zmian.

NOTA NR 2. Test na utratę wartości

W wyniku przeprowadzonych i rozliczonych akwizycji w ciągu 2016 roku Grupa Abadon Real Estate rozpoznała dodatnią wartość firmy na trzech spółkach zależnych:

- Partner S.A. 32 635 tys. PLN,
- Cross Bud Sp. z o.o. 5 572 tys. PLN,
- Murapol Architects Drive Sp. z o.o. 234 tys. PLN.

Wartość firmy nie podlega amortyzacji, w zamian testuje się ją na utratę wartości. Zgodnie z MSR 36 na 31 grudnia 2016 roku Grupa przeprowadziła testy na utratę wartości dla każdej z trzech rozpoznanych wartości firm. Użyto metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Dodatkowo przeprowadzono analizę wrażliwości na zmianę średnioważonego kosztu kapitału i stopy wzrostu rezydualnego.

Przeprowadzone testy nie wykazały utraty wartości w przypadku żadnej ze spółek zależnych.

NOTA NR 3. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Grunty, budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku	17 989	1 698	260	196	20 143
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	3 812	151	-	5	3 968
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia	(1 962)	(179)	(78)	(6)	(2 225)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	(291)	(363)	(29)	(19)	(702)
Amortyzacja	(336)	(611)	(65)	(71)	(1 083)
Pozostałe zmiany	(19 212)	(696)	(88)	(105)	(20 101)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2015 roku	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	25	95	844	448	1 412
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia	-	-	-	-	-
Środki trwałe sprzedane	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	-	-	-	-	-
Amortyzacja	(0)	(20)	(193)	(33)	(247)
Różnice kursowe	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku	25	74	651	415	1 165
<i>Stan na dzień 31.12.2015 roku</i>					
Wartość bilansowa brutto	-	-	-	-	-
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto	-	-	-	-	-
<i>Stan na dzień 31.12.2016 roku</i>					
Wartość bilansowa brutto	25	95	844	448	1 412
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących	(0)	(20)	(193)	(33)	(247)
Wartość bilansowa netto	25	74	651	415	1 165

Wyszczególnienie	Grunty, budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa netto środków trwałych na dzień 31.12.2015 roku	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto środków trwałych w budowie na dzień 31.12.2015 roku	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31.12.2015 roku	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto środków trwałych na dzień 31.12.2016 roku	25	74	651	415	1 165
Wartość bilansowa netto środków trwałych w budowie na dzień 31.12.2016 roku	86	-	-	-	86
Wartość bilansowa netto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31.12.2016 roku	110	74	651	415	1 251

W wartości netto maszyn, urządzeń i innych aktywów trwałych ujęta jest wartość netto aktywów użytkowanych na podstawie umów leasingu wynosząca 658 tys. PLN.

NOTA NR 4. Inwestycje w jednostkach zależnych objętych konsolidacją w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku

Nazwa Spółki	Metoda konsolidacji	Wycena w sprawozdaniu finansowym	Procent posiadanych udziałów	Wartość ujęta w aktywach	Wartość udziału w aktywach netto spółki
PARTNER S.A.	pełna	koszt nabycia	100,00%	53 372	63 419
Cross Bud Sp. z o.o.	pełna	koszt nabycia	70,00%	6 617	9 696
Murapol Architects Drive Sp. z o.o.	pełna	koszt nabycia	100,00%	449	18
Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.	pełna	koszt nabycia	100,00%	5	499
WHIZZ S.A.	pełna	koszt nabycia	99,90%	100	195
Major Facility Management Sp. z o.o.	pełna	koszt nabycia	100,00%	5	(15)
Turnkey Home Design Sp. z o.o.	pełna	koszt nabycia	100,00%	5	(3)

W związku z przeprowadzoną restrukturyzacją zmieniała się struktura Grupy. W dniu 31 marca 2016 roku, w związku ze sprzedażą Grupa przestała konsolidować następujące spółki: Ondo Sp. z o.o., Asetino Sp. z o.o., Asetino Sp. z o.o., Czerwieńskiego SKA, Glass4Cars.pl S.A., Pretadecor Sp. z o.o.. Szczegóły transakcji zaprezentowano w nocie 26 Działalność zaniechana w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku.

Od 25 lipca Grupa konsoliduje spółki: Cross Bud Sp. z o.o. i Murapol Architects Drive Sp. z o.o.

Od 26 lipca Grupa konsoliduje spółkę Partner S.A.

Od 1 września Grupa konsoliduje spółki: Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o..

Od 1 października Grupa konsoliduje spółkę Turnkey Home Design Sp. z o.o., Major Facility Management Sp. z o.o., WHIZZ S.A.

NOTA NR 5. Instrumenty finansowe - na dzień 31.12.2016 roku

Wyszczególnienie	wartość bilansowa na dzień		wartość godziwa na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa finansowe	174 536	5 567	174 536	5 567
Środki pieniężne	11 866	5 567	11 866	5 567
Pozostałe należności (długoterminowe)	26	-	26	-
Pożyczki udzielone (długoterminowe)	-	-	-	-
Pożyczki udzielone (krótkoterminowe)	105 889	-	105 889	-
Należności własne	56 754	-	56 754	-
Zobowiązania finansowe	39 370	-	39 370	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (długoterminowe)	192	-	192	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (krótkoterminowe)	429	-	429	-
Kredyty i pożyczki oprocentowane wg stałej stopy procentowej (krótkoterminowe)	15 452	-	15 452	-
Zobowiązania z tytułu faktoringu	23 297	-	23 297	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	-	-	-	-

Pozostałe aktywa finansowe stanowią pożyczki udzielone. Pożyczki wycenione są metodą skorygowanej ceny nabycia. Wartość kredytów i pożyczek uwzględnia wyceny wg skorygowanej ceny nabycia.

Struktura pożyczek udzielonych na dzień 31.12.2016 roku

Wyszczególnienie	Kwota zobowiązania	Stopa procentowa	Przychody okresu
Murapol S.A.	14 345	stałe	401
Murapol Projekt Sp. z o.o. 2 Sp.K.	33 889	stałe	21
Murapol Projekt Sp. z o.o. 3 Sp.K.	21 262	stałe	608
Murapol Projekt Sp. z o.o. 4 Sp.K.	8 549	stałe	229
GPDP Finanse Sp. z o.o.	3 098	stałe	107
Murapol Projekt Sp. z o.o. 12 Sp.K.	4 652	stałe	132
Murapol Projekt Sp. z o.o. 8 Sp.K.	6 323	stałe	162
Murapol Projekt Sp. z o.o. 6 Sp.K.	778	stałe	18
Murapol Projekt Sp. z o.o. 20 Sp.K.	513	stałe	10
Murapol Projekt Sp. z o.o. 9 Sp.K.	10	stałe	-
Murapol Projekt Sp. z o.o. 23 Sp.K.	1 668	stałe	15
Murapol Projekt Sp. z o.o. PP SK	5 054	stałe	48
Murapol Radockiego Sp. z o.o.	2 564	stałe	2
Murapol Projekt Sp. z o.o. 10 Sp.K.	3 369	stałe	2
Murapol Projekt Sp. z o.o. 17 Sp.K.	26	stałe	-
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia	(210)		
Razem	105 889		1 755

NOTA NR 6. Rodzaje ryzyk

Ryzyko kursowe

Grupa kapitałowa nie zawiera kontraktów opcyjnych oraz transakcji typu forward w celu ograniczenia ryzyka kursowego. Grupa Kapitałowa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi posiadanymi przez Grupę Kapitałową są: gotówka na rachunkach bankowych, należności handlowe i pozostałe z którymi związane jest maksymalne ryzyko kredytowe na jakie narażona jest Grupa Kapitałowa w związku z posiadanymi aktywami finansowymi. Grupa Kapitałowa zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy Kapitałowej na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczące.

Główne ryzyko kredytowe Grupy Kapitałowej związane jest przede wszystkim z należnościami handlowymi. Kwoty prezentowane w bilansie są wartościami netto, po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące, oszacowane przez kierownictwo Grupy Kapitałowej na podstawie przeszłych doświadczeń oraz oceny aktualnej sytuacji ekonomicznej. Koncentracja ryzyka kredytowego w Grupie Kapitałowej jest stosunkowo niewielka, w związku z rozłożeniem ekspozycji kredytowej na dużą liczbę odbiorców.

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

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

Grupa Kapitałowa nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy Kapitałowej obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa Kapitałowa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

Ryzyko związane z płynnością

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

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

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ NA DZIEŃ 31.12.2016 (ZOBOWIĄZANIA FINANSOWEJ)

Wyszczególnienie	< 1 rok	1 - 5 lat	> 5 lat	Razem
<i>Instrumenty finansowe w podziale na kategorie wiekowe według stanu na dzień 31.12.2016</i>				
Oprocentowanie stałe	15 452	-	-	15 452
Oprocentowanie zmienne	23 726	192		23 918
<i>Instrumenty finansowe w podziale na kategorie wiekowe według stanu na dzień 31.12.2015</i>				
Oprocentowanie stałe	-	-	-	-
Oprocentowanie zmienne				

Narażenie Grupy Kapitałowej na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych.

Grupa Kapitałowa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej).

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI STOPY PROCENTOWEJ ZA OKRES OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 ROKU

Wyszczególnienie	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto
<i>Rok zakończony 31.12.2016</i>		
PLN	1%	
EUR	+x%	(239)
PLN	-1%	
EUR	-x%	239
<i>Rok zakończony 31.12.2015</i>		
PLN	1%	
EUR	+x%	-
PLN	-1%	-
EUR	-x%	

NOTA NR 7. Zapasy na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2015	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2016
Nakłady na poczet planowanych projektów	-	1 406	-	1 406
Towary	-	29 768	(28 490)	1 279
Zapasy ogółem brutto	-	31 174	(28 490)	2 684
- odpis aktualizujący nakłady	-	-	-	-
- odpis aktualizujący towary	-	-	-	-
Zapasy ogółem netto	-	31 174	(28 490)	2 684

Zapasy o wartości 1 279 tys. PLN stanowią zabezpieczenie zaciągniętych przez Spółkę kredytów i zobowiązań finansowych.

NOTA NR 8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2016	Stan na dzień 31.12.2015
Należności z tytułu dostaw i usług	56 112	-
- do 12 miesięcy	57 378	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(1 266)	-
Kaucje budowlane	7	-
Pozostałe należności	662	-
- z tytułu podatku VAT	405	-
- z tytułu podatku dochodowego	-	-
- kaucje zatrzymane	-	-
- zaliczki na dostawy	26	-
- inne	231	-
Odpisy aktualizujące wartość innych należności	-	-
Należności ogółem	56 781	-
- część długoterminowa	26	-
- część krótkoterminowa	56 754	-

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 14 do 90 dni.

Zarząd Grupy Kapitałowej uważa, że wartość księgowa netto należności jest zbliżona do ich wartości godziwej.

W bieżącym okresie sprawozdawczym Spółka dokonała odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych podmiotów w wysokości 1 266 tys. PLN. Kwota odpisów obciążała rachunek zysków i strat. Jednocześnie dokonano rozwiązania odpisu w wysokości (300) tys. PLN.

Struktura wiekowania należności na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Kwota należności
Należności z tytułu dostaw i usług wartość netto:	56 112
w tym po terminie płatności	28 294
do 30 dni po terminie płatności	3 597
od 31 do 60 dni po terminie płatności	4 823
od 61 do 90 dni po terminie płatności	5 094
od 91 do 180 dni po terminie płatności	13 492
od 181 do 365 dni po terminie płatności	965
powyżej 365 dni po terminie	322
w tym przed terminem płatności	27 818
do 30 dni przed terminem płatności	6 724
od 31 do 60 dni przed terminem płatności	6 008
od 61 do 90 dni przed terminem płatności	2 039
od 91 do 180 dni przed terminem płatności	6 013
od 181 do 365 dni przed terminem płatności	7 035
powyżej 365 dni przed terminem płatności	-
Odpis aktualizujący	1 266
Wartość należności z tytułu dostaw i usług brutto	57 378

NOTA NR 9. Kontrakty budowlane na dzień 31.12.2016r.

Poniższe dane dotyczą kontraktów wycenianych przez spółki podlegające konsolidacji zgodnie z metodą zaawansowania realizacji umowy o usługę budowlaną.

Wybrane dane bilansowe	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa		
Kontrakty budowlane	1 681	-
Kaucje	7	
Zobowiązania		
Kontrakty budowlane	28 878	-
Kaucje budowlane długoterminowe	2 123	
Kaucje budowlane krótkoterminowe	6 414	

Wybrane dane z rachunku zysków i strat	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Przychody z tytułu usług długoterminowych	61 780	-
Koszty z tytułu usług długoterminowych	45 355	-
Zysk brutto	16 425	-

NOTA NR 10.**NOTA NR 11. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów na dzień 31.12.2016r.**

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2015	Stan na dzień 31.12.2016
Nakłady inwestycyjne	986	-
Pozostałe	753	
Razem	1 739	-

Nakłady inwestycyjne dotyczą nakładów w ramach usługi generalnego wykonawstwa nie spełniające definicji kontraktu budowlanego w ramach MSR 11.

NOTA NR 12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31.12.2016r.

Na dzień bilansowy bieżącego okresu sprawozdawczego i dzień bilansowy poprzedniego okresu sprawozdawczego suma środków pieniężnych Grupy Kapitałowej obejmuje odpowiednio 11 866 tys. PLN i w okresie poprzednim 5 567 tys. PLN.

Środki pieniężne obejmują środki na rachunkach bieżących oraz gotówkę.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania nie występują.

NOTA NR 13. Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015
Liczba akcji w sztukach	28 067 522	5 752 380
Wartość nominalna akcji (w tys. PLN / akcję)	0,00100	0,00100
Kapitał podstawowy w tys. PLN	28 068	5 752

Struktura kapitału podstawowego

W strukturze kapitału na dzień 31.12.2016 roku w stosunku do dnia bilansowego 31.12.2015 roku wystąpiły zmiany.

Struktura kapitału podstawowego na dzień 31.12.2015 roku

Wyszczególnienie serii/emisji	Rodzaj akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości
Akcje serii A	imiennie	uprzywilejowane co do głosu	400 000	400
Akcje serii B	imiennie	uprzywilejowane co do głosu	600 000	600
Akcje serii C	na okaziciela	zwykłe	400 000	400
Akcje serii D	na okaziciela	zwykłe	400 000	400
Akcje serii E	na okaziciela	zwykłe	50 000	50
Akcje serii F	na okaziciela	zwykłe	800 000	800
Akcje serii G	na okaziciela	zwykłe	850 000	850
Akcje serii H	na okaziciela	zwykłe	1 300 000	1 300
Akcje serii I	na okaziciela	zwykłe	472 380	472
Akcje serii J	na okaziciela	zwykłe	480 000	480
RAZEM			5 752 380	5 752

Struktura kapitału podstawowego – nowe emisje w okresie od 01.01.2016 roku do 31.12.2016 roku

Wyszczególnienie serii/emisji	Rodzaj akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości
Akcje serii K	na okaziciela	zwykłe	474 762	475
Akcje serii L	imiennie	zwykłe	6 591 238	6 591
Akcje serii M	imiennie	zwykłe	15 249 142	15 249
RAZEM			22 315 142	22 315

W dniu 25 lipca 2016 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki podjęło uchwałę nr 3 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 5 752 tys. PLN do kwoty 12 818 tys. PLN, poprzez emisję 475 tys. akcji na okaziciela serii K oraz 6 591 tys. akcji imiennych zwykłych serii L, o wartości nominalnej 1 PLN każda. Akcje zostały pokryte wkładami niepieniężnymi w postaci:

- 70 udziałów w kapitale zakładowym spółki Cross Bud Sp.z o.o. stanowiących 70% kapitału zakładowego tej spółki o wartości godziwej 6 617 tys. PLN
- 50 udziałów w kapitale zakładowym spółki Murapol Architects Drive Sp.z o.o. stanowiących 100% kapitału zakładowego tej spółki o wartości godziwej 449 tys. PLN

Rejestracja podwyższenia kapitału w Rejestrze Krajowego Rejestru Sądowego została dokonana dnia 30 sierpnia 2016 r.

W dniu 27 września 2016 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki podjęło uchwałę nr 3 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 12 818 tys. PLN do kwoty 28 068 tys. PLN, poprzez emisję 15 249 000 akcji serii M o wartości nominalnej 1 PLN każda. Akcje zostały pokryte wkładem niepieniężnym w postaci 440 000 akcji spółki PARTNER SA, stanowiących 44% kapitału zakładowego tej spółki, o łącznej wartości godziwej 23 484 tys. PLN.

Rejestracja podwyższenia kapitału w Rejestrze Krajowego Rejestru Sądowego została dokonana dnia 9 grudnia 2016 roku.

Struktura kapitału podstawowego na dzień 31.12.2016 roku

Wyszczególnienie serii/emisji	Rodzaj akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/emisji wg wartości
Akcje serii A	imiennie	zwykłe	1 000 000	1 000
Akcje serii B	na okaziciela	zwykłe	5 227 142	5 227
Akcje serii C	imiennie	zwykłe	6 591 238	6 591
Akcje serii D	imiennie	zwykłe	15 249 142	15 249
RAZEM			28 067 522	28 068

Uchwałą nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 27 września 2016 roku uporządkowano strukturę kapitału zakładowego Abadon Real Estate SA, wskutek czego zmianom uległo oznaczenie akcji:

- dotychczasowe akcje imienne serii B o numerach od B000001 do B600000 oznacza się jako imienne serii A o numerach od A400001 do A1000000
- wszystkie dotychczasowe akcje na okaziciela serii C, D, E, F, G, H, I, J oraz K oznacza się jako akcje na okaziciela serii B
- dotychczasowe akcje imienne serii L o numerach od L0000001 do L6591238 oznacza się jako akcje imienne serii C o numerach od C0000001 do C6591238
- dotychczasowe akcje imienne serii M o numerach od M00000001 do M15249142 oznacza się jako akcje imienne serii D o numerach od D00000001 do D15249142

Rejestracja zmian statutu wynikających z uchwały nr 6 NWZ z dnia 27 września 2016 roku została dokonana w dniu 4 stycznia 2017 roku poprzez wpis w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcjonariusze posiadający powyżej 5% głosów na WZA

Na dzień 31.12.2016 struktura akcjonariatu przedstawiała się następująco:

Imię i nazwisko (nazwa)	Liczba akcji uprzywilejowanych	Liczba akcji zwykłych	Liczba głosów	% głosów na WZA
MURAPOL S.A.	-	25 458 974	25 458 974	90,71%
Pozostali		2 608 548	2 608 548	9,29%
RAZEM	-	28 067 522	28 067 522	100,00%

Żaden z pozostałych akcjonariuszy nie posiada powyżej 5% akcji.

Na dzień 31.12.2015 roku struktura akcjonariatu przedstawiała się następująco:

Imię i nazwisko (nazwa)	Liczba akcji uprzywilejowanych	Liczba akcji zwykłych	Liczba głosów	% głosów na WZA
Leszek KOŁODZIEJ	500 000	1 729 422	4 229 422	43,37%
Wiesław CHOLEWA	500 000	1 438 853	3 938 853	40,39%
PREDICTO Sp. z o.o.	-	937 337	937 337	9,61%
ESTATER Sp. z o.o.	-	646 768	646 768	6,63%
RAZEM	1 000 000	4 752 380	9 752 380	100,00%

NOTA NR 14. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku

Wyszczególnienie	Odprawy emerytalne	Nagrody jubileuszowe	Niewykorzystane urlopy	Razem
Stan rezerw na dzień 01.01.2015 roku	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	-
Rezerwy wykorzystane	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane	-	-	-	-
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2015 roku	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 01.01.2016 roku	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	485	485
Rezerwy wykorzystane	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane	-	-	-	-
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku, w tym:	-	-	485	485
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	485	485
- rezerwy długoterminowe	-	-	-	-

NOTA NR 15. Pozostałe rezerwy w okresie od 01.01 do 31.12.2016 roku

Wyszczególnienie	Pozostałe rezerwy	Rezerwy na zobowiązania	Razem
Stan rezerw na dzień 01.01.2015 roku	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-
Rezerwy wykorzystane	-	-	-
Rezerwy rozwiązane	-	-	-
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2015 roku	-	-	-
Stan rezerw na dzień 01.01.2016 roku	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	338	338
Rezerwy wykorzystane	-	-	-
Rezerwy rozwiązane	-	-	-
Pozostałe zmiany stanu rezerw	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku, w tym:	-	338	338
- rezerwy krótkoterminowe	-	338	338
- rezerwy długoterminowe	-	-	-

W 2016 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Wartość utworzonej rezerwy na przewidywane koszty postępowań sądowych na dzień 31.12.2016 r. wynosi 338tys. PLN.

NOTA NR 16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe na dzień 31.12.2016 roku

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	22 247	-
- do 12 miesięcy	22 247	-
- powyżej 12 miesięcy		
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 958	-
Kaucje budowlane krótkoterminowe	2 123	
Kaucje budowlane krótkoterminowe	6 414	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	36 103	-
- zaliczki na dostawy	2	-
- zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	546	-
- zobowiązania z tyt. podatków (poza CIT)	2 494	-
- zobowiązania z tyt. ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	61	-
- inne zobowiązania	914	-
- zaliczki na kontrakty budowlane nie spełniające definicji z MSR 11	32 087	-
Kontrakty	28 878	-
- część długoterminowa		
- część krótkoterminowa	28 878	
Przychody przyszłych okresów	971	-
- część długoterminowa	-	-
- część krótkoterminowa	971	-
Zobowiązania ogółem	101 692	-
- część długoterminowa	2 123	-
- część krótkoterminowa	99 569	-

Struktura wiekowania zobowiązań na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Kwota zobowiązań
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wartość netto:	22 247
w tym po terminie płatności	2 821
do 30 dni po terminie płatności	2 332
od 31 do 60 dni po terminie płatności	155
od 61 do 90 dni po terminie płatności	125
od 91 do 180 dni po terminie płatności	158
od 181 do 365 dni po terminie płatności	23
powyżej 365 dni po terminie	28
w tym przed terminem płatności	19 427
do 30 dni przed terminem płatności	12 305
od 31 do 60 dni przed terminem płatności	3 562
od 61 do 90 dni przed terminem płatności	1 383
od 91 do 180 dni przed terminem płatności	1 919
od 181 do 365 dni przed terminem płatności	254
powyżej 365 dni przed terminem płatności	3

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 7 do 150 dni. Zarząd Grupy Kapitałowej uważa, że wartość księgowa zobowiązań jest zbliżona do ich wartości godziwej.

Wskazać należy, iż na dzień bilansowy pozycja przychody przyszłych okresów obejmuje tylko i wyłącznie otrzymane zaliczki.

NOTA NR 17. Zobowiązania finansowe na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Kwota zobowiązania	Stopa procentowa	Koszty okresu
Kredyty	8 024	X	1 069
Bank Spółdzielczy "Silesia" - 001/15/213	4 781	stałe	337
Bank Spółdzielczy "Silesia" - 001/11/158	3 243	stałe	731
Wycena kredytów wg skorygowanej ceny nabycia	(73)		
Zobowiązania z tytułu faktoringu	23 297	X	
Leasingi i pozostałe	621	X	
Pożyczki	7 522	X	239
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRK S.K.	2 335	stałe	63
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WRO S.K.	521	stałe	14
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BBA S.K.	702	stałe	20
Murapol Nord Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Partner S.K.A.	2 035	stałe	61
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Deweloper S. K.	1 664	stałe	59
Murapol S.A.	266	stałe	21
Kredyty i pożyczki razem	39 465	X	1 307
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia	(22)		
Ogółem	39 370		

Struktura zapadalności kredytów, pożyczek i obligacji na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015
Kredyty i pożyczki razem	15 452	-
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe	15 452	-
Kredyty i pożyczki długoterminowe	-	-
- płatne powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
- płatne powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
- płatne powyżej 5 lat	-	-
Leasingi razem	621	-
Leasingi krótkoterminowe	429	-
Leasingi długoterminowe	192	-
- płatne powyżej 1 roku do 2 lat	192	-
- płatne powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
- płatne powyżej 5 lat	-	-
Faktoring	23 297	-
Pozostałe razem	-	-
Pozostałe krótkoterminowe	-	-
Pozostałe długoterminowe	-	-
- płatne powyżej 1 roku do 2 lat	-	-
- płatne powyżej 2 lat do 5 lat	-	-
- płatne powyżej 5 lat	-	-
Razem	39 370	-

NOTA NR 18. Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego na dzień 31.12.2016r.

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego	Na dzień			
	31.12.2016		31.12.2015	
	Opłaty minimalne	Wartość bieżących opłat minimalnych	Opłaty minimalne	Wartość bieżących opłat minimalnych
Płatne w okresie do 1 roku	429	462	-	-
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	192	198	-	-
Płatne powyżej 5 lat	-	-	-	-
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem	621	660	-	-
Koszty finansowe	-	X	-	X
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingowycy finansowego	621	660	-	-

Przedmioty leasingu na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	W odniesieniu do grup aktywów				
	Grunty budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa netto przedmiotów leasingu	-	24	566	69	658

NOTA NR 19. Zobowiązania warunkowe oraz niewykazywane zobowiązania umowne na dzień 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Wartość netto na dzień 31.12.2016r.
Abadon Real Estate S.A.	-
Spółki zależne	33 915
Wystawione weksle jako gwarancja wykonania umowy handlowej	270
Wystawione weksle jako gwarancja spłaty zobowiązań leasingowych	621
Wystawione weksle jako gwarancja spłaty zobowiązań factoringowych	25 000
Weksle dotyczące zabezpieczenia zobowiązań kredytowych	8 024
Razem	33 915

NOTA NR 20. Podatek dochodowy za okres od 01.01 do 31.12.2016r.

Główne składniki obciążenia podatkowego	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Zysk (strata) brutto	13 442	-
Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto, a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	(16 210)	-
- z tytułu trwałych różnic (dodatnich)	3 714	
- z tytułu trwałych różnic (ujemnych)	(1 183)	
- z tytułu przejściowych różnic (dodatnich)	(22 117)	
- z tytułu przejściowych różnic (ujemnych)	3 376	
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(2 767)	
Rozliczenie strat z lat ubiegłych		
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(2 767)	
Podatek dochodowy według stawki 19%	(526)	-
<i>Rachunek zysków i strat</i>		
Bieżący podatek dochodowy	(526)	
Odroczony podatek dochodowy	3 847	
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	3 322	
<i>Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</i>		
Bieżący podatek dochodowy		
Odroczony podatek dochodowy		
Korzyść podatkowa wykazana w kapitale własnym		
Korzyść podatkowa wykazana w kapitale własnym	-	-
<i>Efektywna stawka podatkowa</i>		
Zysk (strata) brutto, w tym:	13 285	(2 820)
z działalności kontynuowanej	13 442	
z działalności zaniechanej	(157)	(2 820)
Podatek według ustalonej stawki	2 524	-
Różnice trwałe	480	-
Różnice przejściowe	(3 531)	-
Razem	(526)	-
Efektywna stawka podatkowa	-4%	0%

Ujemne obciążenia z tytułu bieżącego podatku dochodowego w bieżącym okresie wynika z faktu objęcia konsolidacją Partner S.A. od 1 sierpnia 2016 roku. Jednocześnie w Partner S.A. kwota obciążenia z tytułu CIT za okres przed konsolidacją na poziomie Abadon Real Estate S.A. była wyższa niż w okresie do końca okresu obrotowego. Kwota do ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest w związku z tym ujemna.

NOTA NR 21. Odroczonego podatek dochodowy w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	Bilans		Rachunek zysków i strat	
	31.12.2016	31.12.2015	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
<i>Rezerwy z tytułu podatku odroczonego</i>				
- środki trwałe w leasingu	125	-	125	-
- odsetki naliczone	1 073	-	844	-
- kontrakty budowlane	2	-	(398)	-
- wycena Podbeskidzia	68	-	68	-
- otrzymane bonusy	8	-	8	-
Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego	1 276	-	647	-
<i>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</i>				
- naliczone niezapłacone odsetki	145	-	87	-
- wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne płatne w następnych okresach	22	-	22	-
- odpisy aktualizujące należności	58	-	58	-
- opłata wstępna leasing	118	-	118	-
- kontrakty budowlane	1 565	-	(4 551)	-
Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego	1 907	-	(3 200)	-
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu odroczonego podatku dochodowego	X	X	3 847	-
Obciążenie kapitału własnego z tytułu odroczonego podatku dochodowego				X
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego¹	1 276	-	X	X
Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego²	1 907	-	X	X

1. Rezerwa z tytułu podatku odroczonego nabyta razem ze spółkami zależnymi wyniosła 629 tys. PLN.
2. Aktywo z tytułu podatku odroczonego nabyte razem ze spółkami zależnymi wyniosło 5 107 tys. PLN. Część aktywa z tytułu podatku odroczonego znajduje się w aktywach trwale zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.

NOTA NR 22. Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów, materiałów i usług	82 396	-
Przychody ze sprzedaży usług, w tym:	64 546	-
- usługi generalnego wykonawstwa, prac projektowych, aranżacji i inne	61 780	-
- w tym przychody ustalone zgodnie z MSR 11	61 780	-
- refaktury	-	-
- usługi doradztwa i pozostałe	2 767	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem:	64 546	-
w tym od jednostek powiązanych	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów, w tym:	17 849	-
- przychody ze sprzedaży gruntu + pozostałe	-	-
- towary (materiały budowlane)	17 849	-
Przychody ze sprzedaży ogółem, w tym:	82 396	-
sprzedaż krajowa	82 396	-
w tym od jednostek powiązanych	-	-

NOTA NR 23. Koszt własny sprzedaży w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Koszt własny sprzedaży (koszt sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów)	59 659	-
Koszt wytworzenia sprzedanych wyrobów	-	-
Koszt sprzedanych usług	44 770	-
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	14 890	-

Koszty według rodzaju w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
a) amortyzacja	251	-
b) zużycie materiałów i energii	14 324	-
c) usługi obce	47 434	-
d) podatki i opłaty	117	-
e) wynagrodzenia	3 375	-
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	829	-
g) pozostałe koszty rodzajowe	239	-
Koszty według rodzaju, razem	66 569	-
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	1 376	-
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(416)	-
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(7 870)	-
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	59 659	-

Koszty zatrudnienia w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wynagrodzenia	3 375	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	725	-
Koszty świadczeń emerytalnych	-	-
Inne świadczenia po okresie zatrudnienia	-	-
Opcje na akcje przyznane członkom Zarządu I kadry kierowniczej	-	-
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	105	-
Suma kosztów świadczeń pracowniczych, w tym:	4 204	-
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	-	-
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	-	-
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	4 204	-

NOTA NR 24. Pozostałe przychody i koszty w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Pozostałe przychody	1 522	-
Zysk ze zbycia środków trwałych	-	-
Aktualizacja rezerw na świadczenia pracownicze	-	-
Otrzymane odszkodowania	1	-
Przedawnione zobowiązania	-	-
Przychody z tytułu kar umownych	985	-
Zwrot z tytułu podatków	72	-
Odwrocenie odpisu aktualizującego należności	-	-
Odwrocenie odpisu aktualizującego zapasy	408	-
Inne	56	-
Pozostałe koszty	2 655	-
Aktualizacja rezerw na świadczenia pracownicze	485	-
Odpis aktualizujący zapasy	91	-
Odpis aktualizujący należności	1 054	-
Kary odszkodowania	0	-
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	350	-
Koszty postępowania sądowego	361	-
Inne	314	-
Pozostałe przychody (koszty) netto	(1 133)	-

NOTA NR 25. Przychody i koszty finansowe w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Przychody finansowe	2 125	-
Odsetki	1 837	-
Dodatnie różnice kursowe	25	-
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
Inne	264	-
Koszty finansowe	2 001	-
Koszty z tytułu odsetek kredytów i pożyczek	667	-
Koszty z tytułu odsetek od faktoringu	1 078	-
Koszty z tytułu odsetek leasingu	19	-
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań	15	-
Ujemne różnice kursowe	43	-
Strata z inwestycji	-	-
Pozostałe koszty finansowe	178	-
Przychody (koszty) finansowe netto	125	-

NOTA NR 26. Działalności zaniechanej w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Z dniem 31 marca 2016 spółka Abadon Real Estate S.A. (Variant S.A.) zakończyła realizację swojej pierwotnej działalności operacyjnej sprzedając udziały i akcje spółek zależnych, które to transakcje zakończyły proces wygaszania dotychczasowej działalności spółki. Dnia 16.05.2016 r. dokonano ostatniej transakcji sprzedaży szyb samochodowych w ramach zakończonej działalności spółki jaką była sprzedaż towarów oraz zarządzanie nieruchomościami.

W związku z powyższym Spółka dokonała zmiany prezentacji danych dotyczących aktywów i zobowiązań, a także przychodów i kosztów związanych z działalnością w ramach poprzedniej Grupy Kapitałowej, w stosunku do danych publikowanych za okres zakończony 31 grudnia 2015 roku, oraz okresów kwartalnych 2016 roku prezentując je jako działalność zaniechana. 7 kwietnia 2016 roku, w wyniku realizacji transakcji, w ramach której spółka Murapol S.A. będąca holdingiem inwestycyjnym o profilu deweloperskim stała się jedynym udziałowcem Variant S.A. zapoczątkowany został proces przekształceń w Variant S.A., którego celem jest przystosowanie spółki do wdrożenia nowego modelu biznesowego i strategii rozwoju. Tym samym Variant S.A. stał się częścią jednej z największych w kraju grupy działającej na rynku nieruchomości, będącej liderem rynku w zakresie budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych.

Z dniem 31 maja 2016 Variant S.A. zmienił nazwę na ABADON REAL ESTATE S.A. rozpoczynając tym samym realizację nowej strategii rynkowej. Realizowane działania mają na celu stworzenie w ramach ABADON REAL ESTATE S.A. silnej grupy kapitałowej skoncentrowanej na świadczeniu kompleksowych usług deweloperskich i szeroko rozumianych usług wsparcia dedykowanych dla podmiotów funkcjonujących na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych.

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Przychody operacyjne	9 288	27 861
Przychody ze sprzedaży produktów , towarów i materiałów , usług	9 098	26 786
Pozostałe przychody operacyjne	190	1 075
Koszty operacyjne	9 473	33 047
Koszt wytwarzania sprzedanych produktów, towarów i materiałów, usług	8 872	22 962
Koszty operacyjne	408	5 788
Pozostałe koszty operacyjne	193	4 298
Zysk/strata z działalności operacyjnej	(185)	(5 186)
Zysk/strata z inwestycji	(158)	
Przychody koszty finansowe	28	2 366
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(157)	(2 820)
Podatek dochodowy	(89)	647
Zysk (strata) netto dotycząca działalności zaniechanej	(246)	(2 173)

Aktywa i zobowiązania zakwalifikowane do działalności zaniechanej.

Pasywa	na dzień	
	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe	1 067	23 634
Wartości niematerialne	-	641
Rzeczowe aktywa trwałe	-	20 160
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	873
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 067	1 960
Aktywa obrotowe	64	13 454
Zapasy	-	8 827
Należności z tytułu dostaw i usług	4	3 323
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		674
Pozostałe należności krótkoterminowe	60	208
Pożyczki	-	63
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	359
AKTYWA RAZEM	1 131	37 088
Zobowiązania długoterminowe	-	886
Długoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	-	93
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	538
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	255
Zobowiązania krótkoterminowe	-	4 772
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	3 752
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	-	932
Przychody przyszłych okresów	-	88
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	-	5 658
AKTYWA NETTO	1 131	36 997

Na dzień bilansowy 31.12.2015 r. spółka Abadon Real Estate S.A. (Variant S.A.) posiadała akcje i udziały w następujących jednostkach powiązanych:

- Asetino Sp.z o.o.,
- Glass4cars.pl S.A.,
- Ondo Sp.z o.o.,
- Pretadecor Sp.z o.o.,

które w związku z zaniechaną działalnością w ramach poprzedniej grupy kapitałowej zostały przeklasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.

W dniu 31 marca 2016 roku Spółka sprzedała za łączną cenę 31 077 tys. PLN, spółce Qilin Compliance Sp. z o.o. większościowy pakiet akcji spółki zależnej GLASS4CARS.PL S.A. (segment motoryzacja) oraz wszystkie udziały spółek zależnych ONDO Sp. z o.o. (segment mortoryzacja i przemysł), ASETINO Sp.z o.o. (pozostała działalność) i PRETADECOR Sp. z o.o. (pozostała działalność).

Nabywca w/w udziałów i akcji, tj. spółka Qilin Compliance Sp. z o.o. na moment transakcji był jednostką dominującą w stosunku do Variant S.A. i jedynym akcjonariuszem Emitenta.

Wynik na sprzedaży spółek zależnych w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Abadon Real Estate SA w dniu 31 marca 2016 roku zbył swoje udziały w następujących spółkach zależnych podlegających konsolidacji: ASETINO Sp. z o.o., Glass4 Cars.pl S.A. PRETADECOR Sp. z o.o., ONDO Sp. z o.o.

Wartość aktywów netto spółek na dzień zbycia oraz warunki transakcji sprzedaży były następujące:

	Asetino Sp. z o.o.	Pretadecor Sp. z o.o.	Ondo Sp. z o.o.	Glass4 Cars.pl S.A..	RAZEM
Wartość aktywów netto przypadająca na sprzedane udziały	22 299	38	5 712	3 185	31 234
Sprzedana wartość firmy	-	-	-	-	-
Cena sprzedaży	27 877			3 200	31 077
Sprzedany udział % w kapitale własnym	100%	100%	100%	100%	100%
Wynik na sprzedaży ujęty w sprawozdaniu skonsolidowanym	(173)			15	(158)
Wynik z utraty kontroli	-	-	-	-	-

Przepływy pieniężne z działalności zaniechanej za okres od 01.01 do 31.12.2016r.

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	833	(1 251)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 000	6 622
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	(65)
Przepływy pieniężne netto z działalności zaniechanej	3 833	5 306

NOTA NR 27. Zysk przypadający na jedną akcję w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Zyski	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Zysk netto danego roku dla celów wyliczenia zysku na jedną akcję podlegający podziałowi między akcjonariuszy jednostki dominującej	6 493	(2 173)
Zysk netto zannualizowany dla celów wyliczenia zysku na jedną akcję podlegający podziałowi między akcjonariuszy jednostki dominującej	6 493	(2 173)
<i>Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych</i>		
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje (po opodatkowaniu)	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości zysku rozwodnionego przypadającego na jedną akcję	6 493	(2 173)
Liczba wyemitowanych akcji		
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości zysku zwykłego na jedną akcję	9 967 309	5 752 000
<i>Efekt rozwodnienia potencjalnej liczby akcji zwykłych</i>		
Opcje na akcje		
Obligacje zamienne na akcje		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (dla potrzeb wyliczenia wartości zysku rozwodnionego na jedną akcję)	9 967 309	5 752 000
Działalność kontynuowana		
Zysk netto danego roku podlegający podziałowi między akcjonariuszy jednostki dominującej na jedną akcję	0,65	(0,38)
Wyłączenie straty na działalności zaniechanej	(0,02)	(0,38)
Zysk netto z działalności kontynuowanej, po wyłączeniu wyniku na działalności zaniechanej na jedną akcję	0,68	-
<i>Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych</i>		
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje (po opodatkowaniu)	-	-
Zysk z działalności kontynuowanej wykazanej dla potrzeb wyliczenia wartości zysku rozwodnionego przypadającego na jedną akcję, po wyłączeniu wyniku na działalności zaniechanej	0,68	0

NOTA NR 28. Segmenty z działalności w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Grupa Abadon Real Estate za rok 2016 obejmuje Abadon Real Estate S.A. jako Jednostkę Dominującą oraz jednostki zlokalizowane na terenie Polski. Abadon Real Estate S.A. jest podmiotem wielosegmentowym, odpowiednio zaalokowanym do wszystkich segmentów operacyjnych i funkcji korporacyjnych.

Nazwa spółki	Spółka Dominująca	Udział w liczbie głosów		Metoda konsolidacji
		31.12.2016	31.12.2015	
Segment działalność inwestycyjna				
Abadon Real Estate S.A.				
Segment działalność handlowa				
Cross Bud Sp. z o.o.	Abadon Real Estate S.A.	70,00%	0%	pełna od 01.08.2016
Segment działalność usługowa				
Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.	Abadon Real Estate S.A.	100,00%	0%	pełna od 01.09.2016
Murapol Architects Drive Sp z o.o.	Abadon Real Estate S.A.	100,00%	0%	pełna od 01.08.2016
Partner S.A.	Abadon Real Estate S.A.	100,00%	0%	pełna od 01.08.2016
WHIZZ S.A.	Abadon Real Estate S.A.	99,00	0%	pełna od 01.10.2016
Major Facility Management Sp. z o.o.	Abadon Real Estate S.A.	100,00%	0%	pełna od 01.10.2016
Turnkey Home Design Sp. z o.o.	Abadon Real Estate S.A.	100,00%	0%	pełna od 01.10.2016
Funkcje korporacyjne				
Abadon Real Estate S.A.				
Działalność zaniechana				
Ondo Sp. z o.o.	Abadon Real Estate S.A.	0,00%	100,00%	pełna do 31.03.2016
Asetino Sp. z o.o.	Abadon Real Estate S.A.	0,00%	100,00%	pełna do 31.03.2016
Glass4Cars.pl S.A.	Abadon Real Estate S.A.	0,00%	100,00%	pełna do 31.03.2016
Pretadecor Sp. z o.o.	Abadon Real Estate S.A.	0,00%	100,00%	pełna do 31.03.2016

Zasady rachunkowości zastosowane w segmentach operacyjnych są spójne z polityką rachunkowości Grupy kapitałowej opisanej we wprowadzeniu do niniejszego sprawozdania. Grupa posiada biura w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Toruniu, Bielsku-Białej, Gdańsku, Katowicach i Tychach. Prowadzi działalność tylko na terenie Polski i w związku z tym na potrzeby zarządcze nie są wyodrębniane segmenty geograficzne. Wyniki segmentów operacyjnych oraz funkcji korporacyjnych to wyniki wygenerowane bez alokacji przychodów i kosztów finansowych oraz kosztów z tytułu podatku dochodowego. Zarząd Abadon Real Estate S.A. ocenia wyniki finansowe segmentów na podstawie wyniku z działalności operacyjnej segmentu powiększonego o amortyzację (EBITDA) i decyduje o przydziale zasobów. Przychody z transakcji z podmiotami zewnętrznymi i transakcje między segmentami realizowane są na warunkach rynkowych. Przychody zewnętrzne segmentu przedstawiane Zarządowi są wyceniane w sposób spójny z zastosowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

W ramach segmentu inwestycyjnego grupa Abadon Real Estate dokonuje inwestycji w udziały i akcje.

Segment działalności usługowej stanowi działalność podstawową grupy Abadon Real Estate nakierowaną na obsługę projektów realizowanych w ramach współpracy z grupą Murapol oraz na realizację sprzedaży do podmiotów zewnętrznych.

Segment działalności handlowej stanowi działalność pomocniczą grupy Abadon Real Estate nakierowaną na obsługę projektów realizowanych w ramach segmentu usługowego oraz na realizację sprzedaży do podmiotów zewnętrznych.

Działalność zaniechana jest pozostałością po poprzedniej działalności grupy Variant S.A..

Nie występują różnice pomiędzy segmentami w pomiarze wyniku finansowego, aktywów oraz zobowiązań.

Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Segment działalności inwestycyjnej	Segment działalności handlowej	Segment działalności usługowej	Funkcje korporacyjne	Działalność zaniechana	Wyłączenia	Razem
Działalność inwestycyjna	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż zewnętrzna	-	18 317	64 078	-	-	-	82 396
Sprzedaż między segmentami	-	11 549	585	-	-	(12 135)	-
Przychody ze sprzedaży ogółem	-	29 866	64 664	-	-	(12 135)	82 396
Koszty operacyjne ogółem	-	(28 227)	(51 463)	(390)	-	12 135	(67 945)
Pozostałe przychody operacyjne	-	82	1 441	-	-	-	1 522
Pozostałe koszty operacyjne	-	(466)	(2 189)	-	-	-	(2 655)
Zysk/strata operacyjna segmentu	-	1 255	12 453	(390)	-	-	13 318
Przychody i koszty odsetkowe netto	-	(852)	846	86	-	-	80
Pozostałe przychody i koszty finansowe netto	-	(2)	90	(43)	-	-	45
Zysk przed opodatkowaniem	-	401	13 389	(347)	-	-	13 442
Podatek dochodowy	-	(158)	(3 230)	65	-	-	(3 322)
Zysk netto	-	243	10 159	(282)	(246)	-	9 875
Amortyzacja	-	230	21	-	-	-	251
EBITDA	-	1 485	12 474	(390)	-	-	13 569

Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Segment działalności inwestycyjnej	Segment działalności handlowej	Segment działalności usługowej	Funkcje korporacyjne	Działalność zaniechana	Wyłączenia	Razem
Działalność inwestycyjna	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż zewnętrzna	-	-	-	-	26 786	-	26 786
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży ogółem	-	-	-	-	26 786	-	26 786
Koszty operacyjne ogółem	-	-	-	-	(28 750)	-	(28 750)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	1 075	-	1 075
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	(4 298)	-	(4 298)
Zysk/strata operacyjna segmentu	-	-	-	-	(5 186)	-	(5 186)
Przychody i koszty finansowe netto	-	-	-	-	2 366	-	2 366
Zysk przed opodatkowaniem	-	-	-	-	(2 820)	-	(2 820)
Podatek dochodowy	-	-	-	-	647	-	647
Zysk netto	-	-	-	-	(2 173)	-	(2 173)
Amortyzacja	-	-	-	-	884	-	884
EBITDA	-	-	-	-	(4 303)	-	(4 303)

Aktywa, zobowiązania i kapitały własne w podziale na segmenty operacyjne

Na dzień 31.12.2016	Segment działalności inwestycyjnej	Segment działalności handlowej	Segment działalności usługowej	Funkcje korporacyjne	Działalność zaniechana	Wyłączenia	Razem
Aktywa	60 554	34 602	163 705	5 370	1 131	(41 986)	223 376
Zobowiązania	-	30 478	132 230	77	-	(19 874)	143 161
Kapitał własny	60 554	4 124	31 474	5 293	1 131	(22 111)	80 215

Na dzień 31.12.2015	Segment działalności inwestycyjnej	Segment działalności handlowej	Segment działalności usługowej	Funkcje korporacyjne	Działalność zaniechana	Wyłączenia	Razem
Aktywa	-	-	-	-	42 655	-	42 655
Zobowiązania	-	-	-	-	5 658	-	5 658
Kapitał własny	-	-	-	-	36 997	-	36 997

NOTA NR 29. Informacje o wynagrodzeniach

Zarząd Jednostki Dominującej

Osoba	wynagrodzenie w okresie sprawozdawczym		wynagrodzenie w poprzednim okresie sprawozdawczym	
	w Spółce	w jednostkach powiązanych	w Spółce	w jednostkach powiązanych
Michał Sapota	27	-	-	-
Nikodem Iskra	27	-	-	-
Michał Feist	27	-	-	-
Demetriusz Kurosad	12	-	36	-
Razem	93		36	

Rada Nadzorcza

Osoba	wynagrodzenie w okresie sprawozdawczym		wynagrodzenie w poprzednim okresie sprawozdawczym	
	w Spółce	w jednostkach powiązanych	w Spółce	w jednostkach powiązanych
Wiesław Cholewa	51	-	54	-
Leszek Kołodziej	20		12	
Jakub Kocjan	15		-	
Rafał Malarz	12		-	
Michał Dziuda	26		-	
Franciszek Kołodziej	13		47	
Bożena Cholewa	13		47	
Joanna Kołodziej	13		47	
Przemysław Cholewa	5		20	
Artur Olejnik	20	-	20	-
Razem	188	-	248	-

NOTA NR 30. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Przychody operacyjne	64 992	
- w tym od jednostki dominującej	5 940	
Przychody finansowe z tytułu odsetek	1 802	
- w tym od jednostki dominującej	343	
Przychody finansowe z tytułu zbycia akcji/udziałów	31 078	55
- w tym od jednostki dominującej	31 078	
Zakupu usług, w tym świadczonych przez członków kierownictwa, towarów, produktów	3 439	
Koszt odsetek	231	40
- w tym od jednostki dominującej	21	
	-	
Należności	45 002	-
- w tym od jednostki dominującej	17 573	
Zobowiązania	889	-
- w tym do jednostki dominującej	818	

Zgodnie z MSR 24 Spółka dokonała identyfikacji podmiotów powiązanych. Za podmioty powiązane uznano:

- Do 7 kwietnia 2016 roku podmioty z byłej Grupy Kapitałowej Variant, w której jednostką dominującą był Qilin Compliance Sp. z o.o.,
- Od 7 kwietnia 2016 roku podmioty będące częścią holding Murapol, w której jednostką dominującą jest Murapol S.A..
- Członków Rady Nadzorczej,
- Członków kluczowego personelu kierowniczego
- Bliskich członków rodziny członków Rady Nadzorczej i personelu kierowniczego pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym,
- podmioty kontrolowane przez osoby określone w punktach d) i e).

Transakcje z podmiotami powiązanymi zaprezentowane w niniejszej notcie obejmują zarówno jednostki powiązane według stanu nadziej 31 marca 2016 roku (przed transakcją sprzedaży udziałów i akcji spółek zależnych na ten moment, do ówczesnej jednostki dominującej Qilin Compliance Sp.z o.o.) jak i powiązane według stanu od daty 7 kwietnia 2016 roku (daty zakupu akcji Abadon Real Estate S.A. (Variant S.A.) przez Murapol S.A..

Wyszczególnienie	za okres	
	od 01.01.2016 do 31.12.2016	od 01.01.2015 do 31.12.2015
Wynagrodzenia brutto	281	283
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (składki ZUS)	33	
Inne świadczenia	-	
Wartość brutto na koniec okresu	314	283

NOTA NR 31. Zdarzenia po dniu bilansowym

Do istotnych zdarzeń zaistniałych po dniu bilansowym zaliczyć można:

Zawarcie w dniu 31.01.2017 przez spółkę Abadon Real Estate S.A. z P. A. Wuczyńskim, P.M. Wuczyńską, P. M. Wuczyńskim oraz spółką pod nazwą Petrofox Sp.z o.o. umowę inwestycyjną, regulującą zasady współpracy w związku z planowanym nabyciem przez Abadon Real Estate S.A. 100% udziałów w kapitale zakładowym Petrofox Sp.z o.o. za cenę 14 037 tys. PLN, a tym samym pośrednim nabyciem akcji w kapitale zakładowym spółki oraz możliwym przejęciem pośredniej kontroli nad Awbud S.A. i podmiotami z nim powiazanymi.

Nabycie 3 lutego 2017 roku przez Abadon Real Estate S.A. w ramach transakcji pakietowej poza systemem notowań ciągłych GPW w Warszawie S.A. 370.000 akcji spółki pod nazwa Awbud S.A. z siedzibą w Fugacówce (KRS0000023958) za łączna cenę 2 775 tys. PLN, w wyniku czego Spółka zwiększyła swój zaangażowanie kapitałowe w Awbud S.A., stając się właścicielem łącznie 781.000 akcji Awbud, reprezentujących łącznie 9,47 % kapitału zakładowego Awbud S.A. (osiągając 9,47% ogólnej liczby głosów na WZA). Dnia 1 lutego 2017 roku Abadon Real Estate S.A. nabył pierwsza pulę akcji Awbud S.A., w ilości 411.000 akcji, za łączną cenę 3 082 tys. PLN.

Podpisanie 1 kwietnia 2017 roku listu intencyjnego ze spółką Murapol SA, na mocy którego w ciągu najbliższych 5 lat Grupa Abadon Real Estate osiągnie co najmniej 400 mln. PLN przychodów ze świadczenia kompleksowej obsługi projektów nieruchomościowych, które powstaną na grunatch zakupionych ze środków pochodzących od inwestorów MURAPOL HRE FIZAN.

Wydanie zgody 21 kwietnia 2017 roku przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów na zakup 100% udziałów Petrofox przez Abadon Real Estate S.A. Emitent planuje zamknąć transakcję w pierwszej połowie maja 2017 roku.

Sprzedaż 50 udziałów w spółce zależnej Cross Bud Sp. z o.o. za kwotę 4 726 tys. PLN z odroczonym terminem płatności przypadającym na dzień 24.04.2020 roku., z jednoczesnym otrzymaniem nieodwołalnej oferty nabycia wyżej wymienionych 50 udziałów za kwotę 4 726 tys. PLN ważnej do 24.04.2020 roku. Po tej transakcji Emitent posiada 20 udziałów w spółce Cross Bud Sp. z o.o., które dają 20% głosów na zgromadzeniu wspólników. Zarząd Grupy Abadon Real Estate uznał, że pomimo posiadania 20% udziałów, kontrola nad spółka zostaje zachowana, dlatego będzie ona dalej konsolidowana. Motywowane jest to specyficznymi warunkami transakcji tj. odroczonym

terminem płatności oraz możliwością odkupienia sprzedanych udziałów.

NOTA NR 32. Przyszłe zobowiązania umowne

Poza transakcjami i zdarzeniami opisanymi w notach 18 i 31 nie ma innych przyszłych zobowiązań umownych.

NOTA NR 33. Zmiany zasad rachunkowości w okresie od 01.01. 31.12.2016r.

Brak zmian.

NOTA NR 34. Objasnienia dotyczące rachunku przepływów pieniężnych w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	
Kapitał pracujący w spółkach zależnych na dzień nabycia:	18 559
Zapasy i nieruchomości inwestycyjne	107 921
Należności handlowe i pozostałe należności	(61 031)
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	2 556
Rezerwy	516
RMK	(31 403)

NOTA NR 35. Ujawnienia elementów pozostałych dochodów/strat całkowitych w okresie od 01.01 do 31.12.2016r.

Nie wystąpiły.

NOTA NR 36. Wynagrodzenie audytora

W dniu 23 sierpnia 2016 roku ABADON REAL ESTATE S.A. zawarła z Baker Tilly Poland Assurance Sp. z o.o., obecnie Poland Audit Services Sp. z o.o. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o przeprowadzenie przeglądu i badanie sprawozdania finansowego ABADON REAL ESTATE S.A., na podstawie niniejszej umowy określono wynagrodzenie za przeprowadzenie przeglądów kwartalnych i półrocznego skonsolidowanego sprawozdania w wysokości 34 tys. PLN netto, za przeprowadzenie badania sprawozdania jednostkowego w wysokości 14 tys. PLN netto i skonsolidowanego w wysokości 27 tys. PLN netto.

Podpis osoby sporządzającej
Sprawozdanie Finansowe

Agnieszka Wiśniewska

Prezes Zarządu
Murapol Centrum Usług
Wspólnych Sp.z o.o.

podpis

Podpisy Członków Zarządu

Michał Sapota

Prezes Zarządu

podpis

Nikodem Iskra

Wiceprezes Zarządu

podpis

Michał Feist

Wiceprezes Zarządu

podpis

ABADON

REAL ESTATE



ABADON REAL ESTATE S.A.

43-300 Bielsko-Biała
ul. Partyzantów 49
biuro@abaddonre.pl
www.abaddonre.pl