



Ghelamco Invest Sp. z o.o.

**Sprawozdanie Finansowe za rok
obrotowy zakończony dnia 31 grudnia
2019 roku**

SPIS TREŚCI

I. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
II. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
III. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
IV. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	10
V. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2019.....	11
1. Informacje ogólne	11
1.1. Informacje o jednostce.....	11
1.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza	12
1.3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	12
1.4. Porównywalność danych finansowych ujawnionych w niniejszym sprawozdaniu finansowym z uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi	12
1.5. Zmiany zasad sporządzania sprawozdania finansowego	12
2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	12
2.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2019	12
2.2. Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie	13
2.3. Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, wydane przez RMSR interpretacje, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE	13
3. Stosowane zasady rachunkowości.....	14
3.1. Podstawa sporządzenia	14
3.2. Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek i objętych obligacji.....	15
3.3. Przychody z tytułu odsetek od lokat	15
3.4. Waluty obce	15
3.5. Podatek	15
3.6. Rezerwy	16
3.7. Instrumenty finansowe	17
3.8. Aktywa finansowe	17
3.9. Zobowiązania finansowe i instrumenty kapitałowe.....	21
4. Przekształcenie danych porównawczych i objaśnienie różnic w stosunku do publikowanych wcześniej sprawozdań finansowych	22
5. Kontynuacja działalności.....	24
6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach.....	28
6.1. Profesjonalny osąd w rachunkowości	28
7. Sprawozdawczość segmentowa.....	29
8. Koszty Zarządu w układzie rodzajowym	29
9. Przychody finansowe	30

10.	Koszty finansowe	30
11.	Podatek dochodowy	30
11.1.	Podatek dochodowy odniesiony w wynik finansowy.....	30
11.2.	Bieżące aktywa i zobowiązania podatkowe	31
11.3.	Saldo podatku odroczonego.....	31
12.	Aktywa finansowe – udzielone pożyczki i objęte obligacje	33
13.	Kapitał podstawowy	33
14.	Kapitał rezerwowy	33
15.	Zyski zatrzymane	34
16.	Wyemitowane obligacje	34
16.1.	Noty do obligacji prezentowanych w zobowiązaniach sprawozdania z sytuacji finansowej	34
17.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	37
17.1.	Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	37
18.	Transakcje z jednostkami powiązаныmi	37
18.1.	Przychody z tytułu odsetek od obligacji i pożyczek od jednostek powiązanych	37
18.2.	Należności z tytułu pożyczek (kapitał + odsetki) od jednostek powiązanych.....	38
18.1.	Przychody z tytułu prowizji od udzielenia/wcześniejszej spłaty pożyczki od innych jednostek powiązanych.....	39
18.2.	Należności z tytułu objętych obligacji (kapitał + odsetki) od jednostek powiązanych	40
18.3.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	40
18.4.	Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych (jednostka dominująca).....	40
18.5.	Przychody operacyjne od jednostek powiązanych (jednostka dominująca).....	41
18.6.	Koszty finansowe od jednostek powiązanych (jednostka dominująca)	41
18.7.	Koszty zarządu od innych jednostek powiązanych.....	41
19.	Instrumenty finansowe.....	41
19.1.	Zarządzanie kapitałem	41
19.2.	Klasy instrumentów finansowych	42
19.3.	Cele zarządzania ryzykiem finansowym	42
19.4.	Ryzyko rynkowe	42
19.5.	Zarządzanie ryzykiem walutowym	43
19.6.	Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych	43
19.7.	Zarządzanie ryzykiem kredytowym.....	44
19.8.	Zarządzanie ryzykiem płynności.....	45
19.9.	Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki	46
20.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	48
	*środki zablokowane w związku z wyemitowanymi obligacjami serii PK, PG, PL,PM,PN.....	49
21.	Zmiany należności i zobowiązań z działalności finansowej oraz przepływy pieniężne z nimi związane	

22.	Rozliczenia międzyokresowe czynne	50
23.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	51
24.	Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe	51
24.1.	Zobowiązania warunkowe	51
24.2.	Gwarancje otrzymane	51
25.	Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	52
25.1.	Wykupy i nowe Emisje obligacji po zakończeniu okresu sprawozdawczego	54
26.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	55
27.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	55
28.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	56

I. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2019 r.

AKTYWA	Nota	Stan na	Stan na	Stan na
		31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018
		PLN'000	PLN'000	PLN'000
		Dane przekształcone*		Dane przekształcone*
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		0	0	438
Udzielone pożyczki	<u>12</u>	843 494	628 007	527 275
Objęte obligacje	<u>12</u>	0	0	75 452
Rozliczenia międzyokresowe czynne	<u>22</u>	4 199	2 498	233
Aktywa trwałe razem		847 693	630 505	603 398
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		10	199	156
Udzielone pożyczki	<u>12</u>	7 738	136 861	169 422
Objęte obligacje	<u>12</u>	0	9 333	66 246
Bieżące aktywa podatkowe	<u>11.2</u>	0	0	861
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<u>20</u>	189 087	78 143	241 366
Aktywa obrotowe razem		196 835	224 536	478 051
Aktywa razem		1 044 528	855 041	1 081 449
PASYWA	Nota	Stan na	Stan na	Stan na
		31/12/2019	31/12/2018	01/01/2018
		PLN'000	PLN'000	PLN'000
		Dane przekształcone*		Dane przekształcone*
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny				
Wyemitowany kapitał podstawowy	<u>13</u>	25 150	25 150	25 150
Kapitał rezerwowy	<u>14</u>	38 513	24 848	17 932
(Straty)/ Zyski zatrzymane	<u>15</u>	- 16 672	-16 370	-16 869
Razem kapitał własny		46 991	33 628	26 213
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowe obligacje	<u>16</u>	663 556	595 660	752 682
Rezerwa na podatek odroczonego	<u>11.3</u>	12 450	6 015	0
Zobowiązania długoterminowe razem		676 006	601 675	752 682
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania	<u>17</u>	7 391	2 761	2 886
Bieżące zobowiązania podatkowe	<u>11.2</u>	90	0	0
Krótkoterminowe obligacje	<u>16</u>	313 341	216 977	299 488
Rezerwy krótkoterminowe	<u>17.1</u>	710	0	180

Zobowiązania krótkoterminowe razem	321 531	219 738	302 554
Zobowiązania razem	997 537	821 413	1 055 236
Pasywa razem	1 044 528	855 041	1 081 449

* patrz nota 4

Warszawa, dnia 31 marca 2020 roku

Jeroen van der Toolen
Prezes Zarządu

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu
(osoba odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Joanna Krawczyk-Nasiłowska
Członek Zarządu

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Arnold Neuville
Członek Zarządu

II. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2019 R. DO 31 GRUDNIA 2019 R.

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	Nota	Rok zakończony	Rok zakończony
		31/12/2019	31/12/2018
		Dane przekształcone*	
		PLN'000	PLN'000
Koszty zarządu	8	-2 330	-1 403
Strata na działalności operacyjnej		-2 330	-1 403
Przychody z tytułu odsetek od lokat		711	462
Przychody z tytułu objętych obligacji i udzielonych pożyczek		82 254	77 655
Pozostałe przychody finansowe		5 113	1 554
Przychody finansowe razem	9	88 077	79 671
Odsetki od wyemitowanych obligacji wycenione w zamortyzowanym koszcie		-63 154	-62 416
Pozostałe koszty finansowe		-2 795	-1 984
Koszty finansowe razem	10	-65 949	-64 400
Zysk przed opodatkowaniem		19 798	13 868
Podatek dochodowy	11	-6 435	-6 453
STRATA/ ZYSK NETTO		13 363	7 415
SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		13 363	7 415

* patrz nota 4

Warszawa, dnia 31 marca 2020 roku

Jeroen van der Toolen
Prezes Zarządu

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg
rachunkowych)

Joanna Krawczyk-Nasiłowska
Członek Zarządu

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Arnold Neuville
Członek Zarządu

III. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2019 R. DO 31 GRUDNIA 2019 R.

Nota	Rok zakończony 31/12/2019 PLN'000	Rok zakończony 31/12/2018 PLN'000 <i>Dane przekształcone*</i>
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
(Strata)/ Zysk za rok obrotowy	13 363	7 415
Korekty:		
Koszt podatku dochodowego ujęty w wyniku	6 435	6 453
Koszty działalności finansowej ujęte w wyniku	65 949	62 720
Przychody z inwestycji ujęte w wyniku	-88 077	-79 671
	-2 330	-3 083
Zmiany w kapitale obrotowym:		
(Zwiększenie) / zmniejszenie salda należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	189	818
Zwiększenie/ (zmniejszenie) salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	2 082	474
(Zwiększenie) / zmniejszenie salda rozliczeń międzyokresowych czynnych	-1 701	-2 265
Zwiększenie / (zmniejszenie) rezerw	0	-180
Środki pieniężne wygenerowane na działalności operacyjnej	-1 759	-4 236
Podatek dochodowy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 759	-4 236
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Płatności z tytułu nabycia aktywów finansowych	-413 818	-181 991
Wpływy z wykupu aktywów finansowych i spłat pożyczek	344 568	277 616
Otrzymane odsetki	74 399	47 079
Prowizje z tytułu wcześniejszej spłaty i od udzielonych pożyczek	5 113	1 554
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności inwestycyjnej	10 261	144 258
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji papierów dłużnych	420 869	9 080
Wykup papierów dłużnych	-256 866	-249 318
Odsetki zapłacone	-51 455	-61 731
Płatności z tytułu kosztów emisji papierów dłużnych	-10 106	-1 276
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej	102 443	-303 245
Zwiększenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	110 944	-163 223

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu sprawozdawczego		78 143	241 366
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu sprawozdawczego	20	189 087	78 143
- w tym o ograniczonej możliwości dysponowania		12 165	4 465

*patrz nota 4

Warszawa, dnia 31 marca 2020 roku

Jeroen van der Toolen
Prezes Zarządu

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Joanna Krawczyk-Nasiłowska
Członek Zarządu

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Arnold Neuville
Członek Zarządu

IV. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES SPRAWOZDAWCZY KOŃCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2019 R.

	Kapitał podstawowy PLN'000	Kapitał rezerwowy PLN'000	(Straty)/ Zyski zatrzymane PLN'000	Razem PLN'000
Stan na 31 grudnia 2017 roku przed przekształceniem	25 150	17 932	8 198	51 280
Zwiększenie w wyniku przejścia z MSR 39 na MSFF 9	0	0	10 577	10 577
Korekta wyniku przejścia z MSR39 na MSSF9	0	0	- 35 644	-35 644
Stan na 1 stycznia 2018 roku*	25 150	17 932	-16 869	26 213
Zysk netto za rok obrotowy 2018 r.*	0	0	0	7 415
Suma całkowitych dochodów *	0	0	7 415	7 415
Przeniesienie zysku do kapitału rezerwowego	0	6 916	-6 916	0
Stan na 31 grudnia 2018 roku*	25 150	24 848	-16 370	33 628
Zysk netto za rok obrotowy 2019 r.	0	0	13 363	13 363
Suma całkowitych dochodów	0	0	13 363	13 363
Przeniesienie zysku do kapitału rezerwowego	0	13 665	-13 665	0
Stan na 31 grudnia 2019 roku	25 150	38 513	-16 672	46 991

*Dane przekształcone, patrz nota 4
Warszawa, dnia 31 marca 2020 roku

Jeroen van der Toolen
Prezes Zarządu

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Joanna Krawczyk-Nasiłowska
Członek Zarządu

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Arnold Neville
Członek Zarządu

V. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2019

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce

Spółka Ghelamco Invest Sp. o.o. jest Emitentem obligacji notowanych na rynkach: Catalyst, ASO Bond Spot, ASO GPW, GPW RR. Spółka zajmuje się alokacją pozyskanych kapitałów na projekty inwestycyjne spółek celowych kontrolowanych przez jej udziałowca, tj. spółkę Granbero Holdings Limited.

Spółka Ghelamco Invest Sp. o.o. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 10 grudnia 2003 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy Placu Europejskim 1. Aktualnie Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000185773. Na dzień 31 grudnia 2019 roku, skład organów zarządczych i nadzorujących jednostki jest następujący:

Zarząd:

Jeroen van der Toolen	- Prezes Zarządu
Jarosław Jukiel	- Członek Zarządu
Joanna Krawczyk-Nasiłowska	- Członek Zarządu
Damian Woźniak	- Członek Zarządu
Jarosław Zagórski	- Członek Zarządu
Arnold Neuville	- Członek Zarządu

Rada Nadzorcza:

Frixos Savvides – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jarosław Myjak - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Philippe Pannier – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 22 stycznia 2020 roku na Członka Rady Nadzorczej powołana została Agnieszka Słomka-Gołębiowska.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku struktura udziałowców jednostki jest następująca:

Podmiot	Siedziba	Ilość udziałów	% posiadanego kapitału	% posiadanych praw głosów
Granbero Holdings Limited	Cypr	50.300	100%	100%
Razem			100%	100%

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Ghelamco Group Comm. VA.

Czas trwania działalności jednostki nie jest ograniczony.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy.

Podstawowa działalność jednostki obejmuje:

1. Pozyskiwanie kapitałów na rynkach finansowych poprzez emisję obligacji na rynkach: Catalyst, ASO Bond Spot, ASO GPW, GPW RR.
2. Alokacja kapitałów na projekty inwestycyjne spółek celowych.
3. Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

1.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych (PLN). Polski złoty jest walutą funkcjonalną i prezentacji jednostki. Dane w sprawozdaniach finansowych zostały wykazane w tysiącach złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach zostały podane z większą dokładnością.

1.3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przygotowywane przez udziałowca Spółki Granbero Holdings Limited oraz przez jednostkę nadrzędną w stosunku do udziałowca Spółki, spółkę Ghelamco Group Comm. VA z siedzibą Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Jest to konsolidacja sporządzana na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi Spółka jako jednostka zależna.

1.4. Porównywalność danych finansowych ujawnionych w niniejszym sprawozdaniu finansowym z uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym oraz w okresie poprzednim nie wystąpiły zdarzenia wymagające doprowadzenia do porównywalności danych finansowych, za wyjątkiem korekt opisanych w notcie 4.

1.5. Zmiany zasad sporządzania sprawozdania finansowego

Zasady sporządzania sprawozdania finansowego stosowane w rocznym sprawozdaniu finansowym oraz zasady rachunkowości stosowane przez Spółkę są zgodne z zasadami zastosowanymi przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. za wyjątkiem zastosowanych nowych standardów MSSF wymienionych poniżej.

2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

2.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2019

Następujące standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w roku 2019:

MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).

Według analizy Spółki wyżej wymienione standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku.

2.2. Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR, ale nie weszły jeszcze w życie:

Zatwierdzone przez RMSR do stosowania po 1 stycznia 2020 r.

- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych* oraz MSR 8 *Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów*. Zmiany ujednolicają i wyjaśniają definicję „Istotny” oraz zawierają wytyczne w celu zwiększenia spójności stosowania tego konceptu w międzynarodowych standardach sprawozdawczości finansowej.
- Zmiany do MSSF 9 *Instrumenty Finansowe*, MSR 39 *Instrumenty Finansowe* oraz MSSF 7 *Instrumenty Finansowe: Ujawnienie Informacji*. Zmiany są obowiązkowe i mają zastosowanie do wszystkich powiązań zabezpieczających, na które ma wpływ niepewność wynikająca z reformy wskaźników stóp procentowych. Zmiany wprowadzają czasowe zwolnienie ze stosowania określonych wymogów rachunkowości zabezpieczeń, w taki sposób, aby reforma wskaźników stóp procentowych nie powodowała rozwiązania rachunkowości zabezpieczeń. Kluczowe zwolnienia wynikające ze Zmian dotyczą:
 - wymogu aby przepływy były „wysoko prawdopodobne”,
 - komponentów ryzyka
 - oceny prospektywnej,
 - retrospektywnego testu efektywności (dotyczy MSR 39),
 - przeklasyfikowania rezerwy z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych,
 - zmiany wymagają również aby jednostki ujawniły inwestorom dodatkowe informacje o powiązaniach zabezpieczających, na które mają wpływ powyższe niepewności.

Według analizy Spółki wyżej wymienione standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

2.3. Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, wydane przez RMSR interpretacje, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- Sprzedaż lub Przekazanie Aktywów Pomiędzy Inwestorem a Spółką Stowarzyszoną lub Wspólnym Przedsięwzięciem (Zmiany do MSSF 10 *Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe* oraz do MSR 28 *Jednostki Stowarzyszone*). Zmiany wyjaśniają że w przypadku transakcji dokonanej ze spółką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem zakres w jakim należy ująć związany z transakcją zysk lub stratę zależy od tego czy przekazane lub sprzedane aktywa stanowiły przedsięwzięcie:
 - całość zysku lub straty jest rozpoznawana w przypadku, gdy przeniesione aktywa spełniają definicję przedsięwzięcia (niezależnie czy przedsięwzięcie ma formę jednostki zależnej czy też nie).
 - część zysku lub straty jest rozpoznawana w przypadku gdy transakcja dotyczy aktywów nie stanowiących przedsięwzięcia, nawet jeśli te aktywa znajdowały się w jednostce zależnej.

Komisja Europejska podjęła decyzję o odroczeniu zatwierdzenia tych zmian na czas nieokreślony.

- MSSF 17 Umowy Ubezpieczeniowe. Obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później, zastosowanie prospektywne, wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone.

Standard nie został jeszcze zatwierdzony przez UE.

MSSF 17, który zastępuje przejściowy standard MSSF 4 Umowy Ubezpieczeniowe który został wprowadzony w 2004 roku. MSSF 4 dawał jednostkom możliwość kontynuowania ujmowania umów ubezpieczeniowych według zasad rachunkowości obowiązujących w krajowych standardach, co w rezultacie oznaczało stosowanie wielu różnych rozwiązań.

MSSF 17 rozwiązuje problem porównywalności stworzony przez MSSF 4 poprzez wymóg spójnego ujmowania wszystkich umów ubezpieczeniowych, co będzie korzystne zarówno dla inwestorów jak i ubezpieczycieli. Zobowiązania wynikające z umów będą ujmowane w wartościach bieżących, zamiast kosztu historycznego.

- Zmiany do MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć. Obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 r. lub później.

Zmiany nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE.

Zmiany zawężają i wyjaśniają definicję przedsięwzięcia. Umożliwiają również przeprowadzenie uproszczonej oceny czy zespół aktywów i działań stanowi grupę aktywów a nie przedsięwzięcie.

Według analizy Spółki wyżej wymienione standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

3. Stosowane zasady rachunkowości

3.1. Podstawa sporządzenia

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR)/Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego za wyjątkiem zmian opisanych w nocie 2.1.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego, z wyłączeniem tej zasady dla instrumentów finansowych (pożyczki udzielone), które wyceniane są w wartości godziwej. Za wartość godziwą uznaje się cenę, którą można uzyskać przy sprzedaży składnika aktywów lub zapłaconą w celu przeniesienia zobowiązania w zwyczajowej transakcji w głównym (lub najkorzystniejszym) rynku w dniu wyceny i na obecnych warunkach rynkowych, niezależnie od tego, czy cena jest bezpośrednio obserwowalna czy oszacowana przy użyciu innej techniki wyceny. W wycenie do wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązania, jednostka bierze pod uwagę właściwości danego składnika aktywów lub zobowiązań, jeżeli uczestnicy rynku biorą te cechy pod uwagę przy wycenie aktywów lub zobowiązań na dzień wyceny. Wartość godziwą dla celów wyceny i / lub ujawniania informacji w sprawozdaniu finansowym jednostki ustala się na w/w podstawie.

Ponadto, dla celów sprawozdawczości finansowej, wyceny w wartości godziwej są skategoryzowane według trzech poziomów w zależności od stopnia, w jakim dane wsadowe do pomiarów wartości godziwej są obserwowalne i od znaczenia danych wsadowych do wyceny w wartości godziwej jako całości. Poziomy te kształtują się w następujący sposób:

Poziom 1: danymi wsadowymi są ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny.

Poziom 2: danymi wsadowymi są dane inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązań, bezpośrednio lub pośrednio.

Poziom 3: danymi wsadowymi są nieobserwowalne dane do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań.

Najważniejsze zasady rachunkowości stosowane przez jednostkę przedstawione zostały poniżej.

3.2. Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek i objętych obligacji

Przychód z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek i objętych obligacji rozpoznaje się metodą nominalnej stopy procentowej dla aktywów finansowych wycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy.

3.3. Przychody z tytułu odsetek od lokat

Przychód z tytułu odsetek od lokat rozpoznaje się metodą efektywnej stopy procentowej (zwaną dalej „ESP”) dla aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Rozpoznanie przychodu zależy od stopy ESP, która jest szacowana na moment początkowego ujęcia przy uwzględnieniu szacunków dotyczących przepływów pieniężnych. ESP dyskontuje oczekiwane przepływy pieniężne do wartości księgowej brutto aktywa finansowego w każdym momencie życia aktywa.

3.4. Waluty obce

Transakcje przeprowadzane w walucie innej niż waluta funkcjonalna (waluty obce) wykazuje się po kursie waluty obowiązującym na dzień transakcji. Na koniec okresu sprawozdawczego aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane według kursu obowiązującego na ten dzień. Niepieniężne pozycje wyceniane w wartości godziwej i denominowane w walutach obcych wycenia się po kursie obowiązującym w dniu ustalenia wartości godziwej. Różnice kursowe powstałe na pozycjach pieniężnych ujmuje się w wynik okresu, w którym powstają.

3.5. Podatek

Podatek dochodowy jednostki obejmuje podatek bieżący do zapłaty oraz podatek odroczony. W zakresie podatku dochodowego jednostka podlega przepisom ogólnym. Jednostka nie stanowi podatkowej grupy kapitałowej, jak również nie prowadzi działalności w Specjalnej Strefie Ekonomicznej, co różnicowałoby zasady określania obciążeń podatkowych w stosunku do przepisów ogólnych w tym zakresie. Rok sprawozdawczy pokrywa się z rokiem podatkowym.

3.5.1. Podatek bieżący

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego okresu sprawozdawczego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów przejściowo niepodlegających opodatkowaniu i kosztów przejściowo niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym na podstawie art. 25 ust. 7 ustawy z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 865 z późn. zm.). Od 1 stycznia 2018 roku., w wyniku zmiany art.7 ust.1 i 2 ustawy o CIT, przychody podatkowe Spółki podzielone zostały na dwa źródła przychodów:

- zyski kapitałowe oraz
- inne źródła przychodów.

W stosunku do każdego ze źródeł, przychody i koszty ich uzyskania są przyporządkowane oddzielnie. W zakresie każdego ze źródeł przychodów Spółka dysponuje sumowaniem wszystkich przychodów i kosztów zaliczanych do tego źródła. Jeżeli w wyniku tych obliczeń uzyskany zostanie dochód podatkowy z każdego z obu źródeł, to przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym jest dochód stanowiący sumę dochodu osiągniętego z zysków kapitałowych oraz dochodu osiągniętego z innych źródeł przychodów. Jeżeli w zakresie któregośkolwiek ze źródeł koszty uzyskania przychodów przekroczą sumę przychodów, to różnica będąca stratą z tego źródła

przychodów nie pomniejsza dochodu z drugiego ze źródeł, zgodnie z treścią art. 7 ust. 3 pkt 2a ustawy o CIT. Zasada ta dotyczy zarówno rozliczenia rocznego, jak i wpłacanych zaliczek (jeżeli wynikają one z bieżącej kalkulacji dochodu).

3.5.2. Podatek odroczony

Podatek odroczony ujmuje się od różnic przejściowych między wartością księgową składników aktywów i zobowiązań w jednostkowym sprawozdaniu finansowym a odpowiadającą im podstawą opodatkowania stosowaną do obliczania wysokości zysku opodatkowanego, a także od nierozliczonych strat podatkowych oraz niewykorzystanych ulg podatkowych. Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego ujmuje się zasadniczo dla wszystkich dodatnich różnic przejściowych. Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie tych różnic przejściowych. Tego rodzaju aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie ujmuje się, jeżeli różnice przejściowe wynikają z wartości firmy lub z początkowego ujęcia (poza połączeniem jednostek) innych aktywów i zobowiązań w transakcji, która nie wpływa na zysk podatkowy ani księgowy.

Wartość składników aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na koniec każdego okresu sprawozdawczego, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Wycena rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego odzwierciedla skutki podatkowe, które nastąpią odpowiednio do przewidywanego przez jednostkę sposobu realizacji lub rozliczenia na koniec okresu sprawozdawczego wartości księgowych aktywów i zobowiązań.

3.5.3. Podatek bieżący i odroczony za bieżący okres

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

3.6. Rezerwy

Rezerwy tworzone są w przypadku, kiedy na jednostce ciąży istniejący obowiązek, prawny lub zwyczajowo oczekiwany, wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego zobowiązania.

Ujmowana kwota rezerwy odzwierciedla możliwie najdokładniejszy szacunek kwoty wymaganej do rozliczenia bieżącego zobowiązania na koniec okresu sprawozdawczego, z uwzględnieniem niepewności związanej z tym zobowiązaniem. W przypadku wyceny rezerwy metodą szacunkowych przepływów pieniężnych koniecznych do rozliczenia bieżącego zobowiązania, jej wartość księgowa odpowiada wartości bieżącej tych przepływów (w przypadku gdy wpływ pieniądza w czasie jest istotny).

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

3.6.1. Umowy rodzące obciążenia

Bieżące zobowiązania wynikające z umów rodzących obciążenia ujmuje się i wycenia jak rezerwy. Za umowę rodzącą obciążenia uważa się umowę zawartą przez jednostkę, wymuszającą nieuniknione koszty realizacji

zobowiązań umownych, których wartość przekracza wysokość korzyści ekonomicznych przewidywanych w ramach umowy.

3.7. Instrumenty finansowe

Aktywa i zobowiązania finansowe ujmuje się w chwili, gdy jednostka staje się stroną umowy instrumentu finansowego.

Aktywa i zobowiązania finansowe pierwotnie wycenia się w wartości godziwej. Koszty transakcji przypisywane bezpośrednio do zakupu lub emisji aktywów i zobowiązań finansowych (z wyjątkiem aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik) odpowiednio dodaje się do lub odejmuje od wartości godziwej aktywów lub zobowiązań finansowych w chwili początkowego ujęcia. Koszty transakcji bezpośrednio przypisywane nabyciu aktywów finansowych lub przejęciu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik ujmuje się bezpośrednio w wynik.

3.8. Aktywa finansowe

Od 1 stycznia 2018 r. Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (WGICD),
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (WGWF),

Klasyfikacji dokonuje się na moment początkowego ujęcia aktywów. Klasyfikacja dłużnych aktywów finansowych zależy od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych (test SPPI - test sprawdzający, czy przepływy pieniężne wynikające z umów obejmują wyłącznie płatności kapitału i odsetek) dla danego składnika aktywów finansowych. Spółka stosuje model biznesowy „hold to collect” do następujących aktywów finansowych: obligacje, pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług, należności pozostałe, lokaty środków pieniężnych, środki pieniężne na bieżącym rachunku bankowym.

Model „hold to collect” zakłada utrzymywanie aktywów w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy.

Spółka dokonuje podziału aktywów finansowych na krótko- i długoterminowe. Pozycje krótkoterminowe to takie aktywa, które zgodnie z oczekiwaniami zarządu podlegają realizacji lub spłacie w okresie jednego roku od końca okresu sprawozdawczego, natomiast długoterminowe podlegają realizacji lub spłacie w okresie powyżej roku od końca okresu sprawozdawczego.

Do kategorii **aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka** klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, które zdały test SPPI, (test sprawdzający, czy przepływy pieniężne wynikające z umów obejmują wyłącznie płatności kapitału i odsetek) pozostałe należności, lokaty oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości.

W przypadku aktywów z rozpoznaną utratą wartości przy początkowym ujęciu (POCI – purchased or originated credit-impaired asset) wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, aktywa te wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej skorygowanej o ryzyko kredytowe od momentu początkowego ujęcia. Spółka uwzględnia w wycenie początkowe oczekiwane straty kredytowe w szacowanych przepływach pieniężnych, obliczając efektywną stopę procentową skorygowaną o ryzyko kredytowe w przypadku aktywów finansowych, które w momencie początkowego ujęcia są uznawane za zakupione jako dotknięte utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe.

Do kategorii **aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy** klasyfikuje się wszystkie instrumenty finansowe, które nie zostały zaklasyfikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub jako

wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także te w przypadku których Spółka podjęła decyzję o takiej klasyfikacji w celu wyeliminowania niedopasowania księgowego.

Spółka kwalifikuje do tej kategorii pożyczki udzielone i objęte obligacje, które nie zdały testu SPPI oraz instrumenty pochodne będące aktywami, o ile nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające.

Zyski i straty na składniku aktywów finansowych zaliczonym do wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały (w tym przychody z tytułu odsetek oraz dywidend).

Utrata wartości aktywów finansowych

Spółka stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- model ogólny (podstawowy),
- model uproszczony.

W modelu ogólnym Spółka monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego związanego z danym składnikiem aktywów finansowych oraz klasyfikuje aktywa finansowe do jednego z trzech etapów wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

Etap 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną utratę wartości w oparciu o prawdopodobieństwo niespłacalności w ciągu 12 miesięcy,

Etap 2 – salda dla których nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną utratę wartości w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania,

Etap 3 – salda z utratą wartości.

W modelu uproszczonym Spółka również monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego w trakcie życia instrumentu oraz szacuje oczekiwaną stratę kredytową w horyzoncie do terminu zapadalności instrumentu.

Model uproszczony jest stosowany przez Jednostkę dla należności z tytułu dostaw i usług i w związku z tym odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych wycenia się w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w horyzoncie życia należności. Odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych jest aktualizowany na każdy dzień sprawozdawczy.

Za zdarzenie niewypłacalności Spółka uznaje brak wywiązania się z zobowiązania przez kontrahenta po upływie 90 dni od dnia wymagalności należności.

Spółka uwzględni informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności (dla należności) lub poprzez kalkulację parametrów prawdopodobieństwa niewypłacalności w oparciu o bieżące kwotowania rynkowe (dla pozostałych aktywów finansowych). Spółka stosuje model uproszczony kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości dla należności z tytułu dostaw i usług.

Spółka uwzględni informacje dotyczące przyszłości „forward looking” w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez zarządczą korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności. Do kalkulacji oczekiwanej straty kredytowej Spółka wyznacza parametr prawdopodobieństwa nieściągalności należności oszacowany na podstawie analizy ilości niespłaconych należności w okresie ostatnich trzech lat oraz wskaźnik niewykonania zobowiązań oszacowany na podstawie wartości niespłaconych zobowiązań w okresie ostatnich trzech lat.

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

Do strat/odwrócenia strat z tytułu utraty wartości instrumentów finansowych zalicza się straty/odwrócenia strat z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług oraz straty/odwrócenia strat z tytułu utraty wartości udzielonych pożyczek, objętych obligacji.

Model ogólny stosuje się dla pozostałych typów aktywów finansowych.

Straty z tytułu utraty wartości dla dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie (na moment początkowego ujęcia oraz skalkulowane na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy) ujmują się w kosztach finansowych. Zyski (odwrócenie odpisu) z tytułu zmniejszenia wartości oczekiwanej utraty wartości ujmują się w przychodach finansowych. W sprawozdaniu z całkowitych dochodów zachowana jest prezentacja w jednej linii strat (w tym odwróceń strat i zysków) z tyt. utraty wartości.

Dla zakupionych i powstałych aktywów finansowych dotkniętych utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe na moment początkowego ujęcia (POCI) korzystne zmiany oczekiwanych strat kredytowych ujmują się jako zysk z tytułu odwrócenia utraty wartości w pozostałych przychodach finansowych.

Ocena znacznego wzrostu ryzyka kredytowego

Na każdą datę sprawozdawczą Spółka ocenia, czy ryzyko kredytowe instrumentu finansowego wzrosło istotnie od początkowego ujęcia. Ocena dokonywana jest na poziomie ekspozycji oraz kontrahenta. Wzrost ryzyka kredytowego dotyczy ryzyka niewykonania zobowiązania w pozostałym oczekiwany okresie trwania ekspozycji, a nie wartości oczekiwanych strat kredytowych.

Analiza ryzyka kredytowego przeprowadzana jest wówczas na poziomie kontrahenta. Dokonywana jest ocena indywidualna kontrahenta, wykorzystywane są informacje o zmianach ryzyka od momentu powstania należności w celu przybliżenia zmiany ryzyka do zapadalności. Spółka ustawia próg transferowy poprzez określenie maksymalnego początkowego ryzyka kredytowego.

Model oczekiwanych strat kredytowych

Jeżeli ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia, wówczas ujmują się 12 miesięczne oczekiwane straty kredytowe. Odsetki ujmują się w oparciu o wartość brutto aktywa.

Znaczący wzrost ryzyka kredytowego po ujęciu początkowym aktywów finansowych skutkuje rozpoznaniem oczekiwanych strat z całego okresu życia. Odsetki ujmowane są w oparciu o wartość brutto aktywa.

Wystąpienie przesłanek utraty wartości aktywów finansowych skutkuje rozpoznaniem oczekiwanych strat w całym okresie życia. Odsetki ujmowane są w oparciu o zamortyzowany koszt. W przypadku aktywów WGICD (kategoria – dłużne) odsetki liczy się od zamortyzowanego kosztu, który nie stanowi wartości księgowej netto aktywa. Oczekiwane straty kredytowe to bieżąca wartość wszystkich niedoborów pieniężnych z pozostałego okresu życia zdyskontowana efektywną stopą procentową.

Kalkulacja oczekiwanych strat kredytowych

Oczekiwane straty kredytowe odzwierciedlają utratę wartości udzielonych pożyczek i objętych obligacji oznaczającą, iż Spółka nie będzie w stanie odzyskać należności zgodnie z warunkami umowy.

Na potrzeby kalkulacji oczekiwanej straty kredytowej Spółka porównuje przepływy pieniężne, które powinna otrzymać zgodnie z umową pożyczki z szacowanymi przez Spółkę przepływami, które spodziewa się otrzymać. Tę różnicę Spółka dyskontuje pierwotną efektywną stopą procentową, a w przypadku aktywów POCl – efektywną stopą procentową skorygowaną o ryzyko kredytowe.

Metodologia kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych

Wysokość strat kredytowych jest pochodną trzech parametrów – PD, LGD oraz EAD.

Parametr PD (Probability of Default) - odnosi się do prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania, czyli niedotrzymania warunków umownych przez pożyczkobiorcę w zadanym horyzoncie. Spółka określiła jednoroczne PD na podstawie danych historycznych. W pierwszym kroku skalkulowany został parametr DR

(Default Rate) na bazie danych historycznych. Następnie, został wybrany rating, którego PD (Probability of Default) będzie mieć wartość najbliższą wartości wcześniej wyliczonej DR.

Parametr LGD (Loss Given Default) wskazuje na szacowaną wysokość straty (w %), która zostanie poniesiona dla każdej transakcji o charakterze kredytowym. Na podstawie informacji o historycznych odzyskach zrealizowanych na ekspozycjach znajdujących się w opóźnieniu ustalana jest wartość parametru LGD.

Parametr EAD (Exposure at default) odzwierciedla szacowaną wysokość ekspozycji kredytowej na datę niewykonania zobowiązania. W celu wyznaczenia wartości parametrów wieloletnich dla ekspozycji posiadających harmonogram spłat Spółka wykorzystuje informacje o kontraktowych spłatach. Dla należności nieposiadających harmonogramu spłat wartości parametru EAD są ustalane przy wykorzystaniu średnich zapadalności wykorzystywanych do kalkulacji zamortyzowanego kosztu tych aktywów.

Modele i parametry wykorzystywane do tworzenia odpisów są poddawane okresowej walidacji.

Oczekiwane straty kredytowe są kalkulowane:

- dla aktywów finansowych niedotkniętych utratą wartości na datę sprawozdawczą – jako wartość bieżąca różnicy między przepływami pieniężnymi wynikającymi z umowy, należnymi jednostce na mocy umowy oraz przepływami pieniężnymi, które Spółka spodziewa się otrzymać,

- dla aktywów finansowych dotkniętych utratą wartości na datę sprawozdawczą (nie POCI) – jako różnica między wartością księgową brutto a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych, jakie Spółka spodziewa się otrzymać, dyskontowanych według pierwotnej efektywnej stopy procentowej składnika aktywów finansowych. Wszelkie korekty ujmuje się w wyniku finansowym jako zysk lub stratę z tytułu utraty wartości.

3.8.1. Usunięcie aktywów finansowych ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Jednostka usuwa ze sprawozdania z sytuacji finansowej składnik aktywów finansowych w przypadku, gdy prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez ten składnik wygasną lub gdy przeniesie dany składnik aktywów oraz wszystkie związane z nim rodzaje ryzyka i korzyści wynikające z praw własności na inną jednostkę. W przypadku, gdy jednostka nie przenosi wszystkich rodzajów ryzyka i korzyści wynikających z praw własności ani ich nie zachowuje, ale nadal sprawuje kontrolę nad przeniesionym składnikiem aktywów, ujmuje zachowane udziały w tym składniku i związane z nimi zobowiązania, które będzie musiała uiścić. Jeżeli jednostka zachowuje wszystkie rodzaje ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności do przeniesionego składnika aktywów, nadal ujmuje ten składnik oraz zabezpieczone finansowanie zewnętrzne na poczet otrzymanych korzyści. W chwili całkowitego usunięcia składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej różnica między jego wartością księgową a sumą otrzymanej i należnej zapłaty oraz skumulowanego zysku lub straty obniża wynik. W przypadku usunięcia ze sprawozdania z sytuacji finansowej części składnika aktywów finansowych (np. jeżeli jednostka zachowuje możliwość odkupu części przekazanego składnika aktywów), pierwotną wartość księgową tego składnika alokuje się między część nadal ujmowaną a część wyksięgowaną w oparciu o relatywne wartości godziwe tych części na dzień przekazania. Różnicę między wartością księgową alokowaną do części składnika aktywów usuniętej ze sprawozdania z sytuacji finansowej a sumą zapłaty otrzymanej za tę część oraz skumulowany zysk lub stratę alokowane do tej części i uprzednio ujmowane w innych całkowitych dochodach ujmuje się w wynik. Skumulowany zysk lub stratę uprzednio ujmowane w innych całkowitych dochodach alokuje się między część składnika aktywów nadal ujmowaną w sprawozdaniu z sytuacji finansowej a część wyksięgowaną odpowiednio do relatywnej wartości godziwej obu tych części.

3.8.2. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne oraz depozyty bankowe o początkowym terminie zapadalności do 3 miesięcy. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

3.9. Zobowiązania finansowe i instrumenty kapitałowe

3.9.1. Klasyfikacja: instrumenty dłużne lub kapitałowe

Instrumenty dłużne i kapitałowe wyemitowane przez jednostkę klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub kapitał własny na podstawie postanowień umownych i definicji zobowiązania finansowego i instrumentu kapitałowego.

3.9.2. Instrumenty kapitałowe

Instrumenty kapitałowe to umowy, które odzwierciedlają rezydualny udział w aktywach jednostki po odjęciu wszystkich jej zobowiązań. Instrumenty kapitałowe emitowane przez jednostkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji.

Odkupione przez Spółkę własne instrumenty kapitałowe ujmuje się lub odnosi bezpośrednio w kapitale własnym. W przypadku sprzedaży, zakupu, emisji lub umorzenia własnych instrumentów kapitałowych Spółki w wynik nie ujmuje się żadnych związanych z tym zysków ani strat.

3.9.3. Zobowiązania finansowe

Od 1 stycznia 2018 r. Spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe do kategorii:

- wycenianych w zamortyzowanym koszcie,
- wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (WGPW),

Do zobowiązań wycenianych w zamortyzowanym koszcie kwalifikuje się zobowiązania inne niż zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Są to zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty, wyemitowane obligacje i pożyczki, za wyjątkiem:

- umów gwarancji finansowych, które wycenia się w wyższej z następujących kwot:
 - wartości odpisu na oczekiwane straty kredytowe ustalonego zgodnie z MSSF 9
 - wartości początkowo ujętej (tj. w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do składnika zobowiązań finansowych), pomniejszonych o skumulowaną kwotę dochodów ujmowanych zgodnie z zasadami MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami.

Do zobowiązań wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

3.9.3.1. Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (WGPW) - dotyczy zobowiązań finansowych spełniających definicję przeznaczonych do obrotu

Zobowiązanie finansowe wyceniane jest w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie; lub
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi jednostka zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązania finansowe inne, inne niż zobowiązania przeznaczone do obrotu (opisane wyżej), czyli takie, które w przypadku braku zastosowania opcji (która ma charakter dobrowolny) wyceniane byłyby w zamortyzowanym koszcie, mogą zostać wyznaczone jako wyceniane w WGPW na moment początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik zobowiązań finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią

zarządzania ryzykiem lub inwestycjami jednostki, w ramach której informacje o grupie aktywów są przekazywane wewnątrz.

Zobowiązania finansowe wyceniane w WGPWF są wykazywane w wartości godziwej, a wszelkie zyski lub straty z tytułu przeszacowania ujmują się w wynik. Zysk lub strata ujęte w wyniku obejmują wszelkie odsetki zapłacone od zobowiązań finansowych i są wykazywane w pozycji pozostałe przychody lub koszty finansowe.

3.9.3.2. Pozostałe zobowiązania finansowe

Po początkowym ujęciu pozostałe zobowiązania finansowe (w tym kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania) wycenia się według kosztu zamortyzowanego metodą efektywnej stopy procentowej.

Metoda efektywnej stopy procentowej to sposób obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania finansowego i alokacji kosztu odsetkowego na odpowiedni okres. Efektywna stopa procentowa to dokładna stopa dyskonta szacunkowych przyszłych wpływów pieniężnych (w tym wszystkich uiszczonych lub otrzymanych opłat i punktów stanowiących integralną część efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcji i innych premii czy upustów) przez okres prognozowanej użyteczności zobowiązania finansowego lub - w razie konieczności - w krótszym okresie, do wartości zamortyzowanego kosztu.

3.9.3.3. Zaprzestanie ujmowania zobowiązań finansowych

Jednostka zaprzestaje ujmowania zobowiązań finansowych wyłącznie w przypadku ich wypełnienia, umorzenia lub wygaśnięcia. Różnicę między wartością księgową usuniętego zobowiązania finansowego a zapłatą uiszczoną lub należną ujmują się w wynik.

4. Przekształcenie danych porównawczych i objaśnienie różnic w stosunku do publikowanych wcześniej sprawozdań finansowych

Wycena pożyczek udzielonych oraz objętych obligacji do wartości godziwej

W porównaniu do sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku Spółka wprowadziła zmiany do modelu wyceny do wartości godziwej udzielonych pożyczek oraz objętych obligacji.

Zgodnie z wymogami MSSF 9, począwszy od 1 stycznia 2018 roku pożyczki udzielone i objęte obligacje wyceniane są w wartości godziwej przez wynik finansowy z uwagi na brak zdanego testu SPPI (test sprawdzający, czy przepływy pieniężne wynikające z umów obejmują wyłącznie płatności kapitału i odsetek) przy modelu biznesowym zakładającym utrzymywanie aktywów w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy.

W sprawozdaniach finansowych sporządzonych na dzień i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 roku wartość godziwa udzielonych pożyczek oraz objętych obligacji została ustalona w oparciu o model, którego główne założenia, między innymi przyjęte stopy dyskonta oraz oczekiwane terminy spłaty, skutkowały wyceną zwiększającą wartość instrumentów finansowych na dzień ich ujęcia (tzw. *zysk pierwszego dnia*).

W niniejszym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 roku spółka dokonała retrospektywnej korekty modelu oraz wycen do wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 1 stycznia 2018 roku. Zmieniony model eliminuje wpływ *zysku pierwszego dnia*. Zmiana zastosowanego modelu i przyjętych założeń skutkuje dokonaniem korekty zmniejszającej wartość wyceny instrumentów finansowych poniżej ich wartości nominalnej i rozpoznawaniem spodziewanego zysku na tym instrumencie w czasie jego trwania lub w momencie jego realizacji, ograniczając prawdopodobieństwo potencjalnego rozpoznania straty w kolejnych latach w przypadku realizacji instrumentu przed jego terminem umownym.

W ocenie Zarządu wycena zgodnie z zastosowanym zmienionym modelem wyceny wiarygodnie odzwierciedla wartość godziwą udzielonych pożyczek oraz objętych obligacji.

Korekty wynikające z zastosowania zmienionego modelu nie wpływają na płynność Spółki i możliwość regulowania jej bieżących i przyszłych zobowiązań.

Wpływ zastosowania wyżej wymienionych zmian w modelu wyceny pożyczek udzielonych oraz obligacji objętych został zaprezentowany w poniższej tabeli.

Pozycje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Wartość na dzień w PLN'000		Efekt zmian do modelu wyceny udzielonych pożyczek i objętych obligacji	Wartość na dzień w PLN'000 Dane przekształcone	
	31/12/2018			31/12/2018	
aktywa finansowe					
dłużo i krótkoterminowe					
- obligacje	10 204		- 871		9 333
- pożyczki	815 716		- 50 848		764 868
Razem aktywa	825 920		- 51 719		774 201
kapitały własne	75 521		- 41 893		33 628
rezerwa na podatek odroczoney	15 842		- 9 827		6 015
Razem pasywa	91 363		- 51 719		39 643

Pozycje w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	PLN'000		Efekt zmian do modelu wyceny udzielonych pożyczek i objętych obligacji	Dane przekształcone w PLN'000	
	od 01/01/2018 do 31/12/2018			od 01/01/2018 do 31/12/2018	
Przychody finansowe	87 386		- 7 715		79 671
Podatek dochodowy	- 7 919		1 466		- 6 453
Zysk netto	13 664		- 6 249		7 415

Pozycje w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	PLN'000		Efekt zmian do modelu wyceny udzielonych pożyczek i objętych obligacji	Dane przekształcone w PLN'000	
	od 01/01/2018 do 31/12/2018			od 01/01/2018 do 31/12/2018	
Zysk netto	13 664		- 6 249		7 415
Koszt podatku dochodowego ujęty w wyniku	7 919		- 1 466		6 453
Przychody z inwestycji ujęte w wyniku	- 87 386		7 715		- 79 671

Pozycje w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym	PLN'000	Efekt zmian do modelu wyceny udzielonych pożyczek i objętych obligacji	Dane przekształcone w
			PLN'000
	od 01/01/2018 do 31/12/2018		od 01/01/2018 do 31/12/2018
Zysk netto	13 664	- 6 249	7 415
Suma całkowitych dochodów	13 664	- 6 249	7 415
Zyski zatrzymane	25 523	- 41 893	- 16 370
Kapitały własne	75 521	- 41 893	33 628

Pozycje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	Wartość na dzień w PLN'000	Efekt zmian do modelu wyceny udzielonych pożyczek i objętych obligacji	Wartość na dzień w PLN'000
			Dane przekształcone
	31/12/2017		01/01/2018
aktywa finansowe			
długo i krótkoterminowe			
- obligacje	148 145	- 6 447	141 698
- pożyczki	721 197	- 24 500	696 697
Razem aktywa	869 342	- 30 947	838 395
kapitały własne	51 280	- 25 067	26 213
(rezerwa)/aktywo na podatek odroczoney	- 5 442	5 880	438
Razem pasywa	45 838	- 19 187	26 651

Pozycje w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym	PLN'000	Efekt zmian do modelu wyceny udzielonych pożyczek i objętych obligacji	Dane przekształcone w
			PLN'000
	31/12/2017		01/01/2018
Zyski zatrzymane	8 198	- 25 067	- 16 869
Kapitały własne	51 280	- 25 067	26 213

5. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku suma zobowiązań krótkoterminowych razem wyniosła 321.531 tys. zł (wliczając krótkoterminowe obligacje w kwocie 313.341 tys. zł) przy aktywach obrotowych w kwocie 196.835 tys. zł (wliczając środki pieniężne w kwocie 189.087 tys. zł) wykazując ujemny kapitał obrotowy netto w kwocie 124.696 tys. zł.

W okresie 12 miesięcy od daty przygotowania sprawozdania finansowego tj. do dnia 31 marca 2021 roku do spłaty z tytułu obligacji pozostała kwota 269.305 tys. zł. (wartość nominalna) po uwzględnieniu wykupu w dniu 30 marca 2020 roku obligacji serii PPE, PPF, PPG w kwocie 68.744 tys. zł. całkowita kwota pozostała do spłaty z

tytułu obligacji w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia sprawozdania finansowego tj. do dnia 31 marca 2021 r. wynosi 200.562 tys. zł. (wartość nominalna).

Poza oczekiwanymi spłatami pożyczek oraz należności, które wchodzi w skład aktywów obrotowych, analizując możliwość obsługi długu przez Spółkę należy wziąć pod uwagę następujące czynniki:

1) do dnia 31 marca 2020 roku spółka dokonała:

- emisji obligacji na łączną kwotę nominalną 44.889 tys. zł (Serie: PR o wartości nominalnej 30.000 tys. zł, PQ o wartości nominalnej 14.889 tys. zł.). Kwoty środków pieniężnych uzyskanych z tych emisji, po uwzględnieniu kosztów emisji znajdują się w tabeli poniżej.

- przydziału 500.000 sztuk obligacji na kwotę 50.000 tys. zł, po uwzględnieniu dyskonta z jakim obligacje zostały zaoferowane 49.786 tys zł (Seria PPO o wartości nominalnej 50.000 tys zł. o planowanej dacie emisji w dniu 7 kwietnia 2020 roku). Kwoty środków pieniężnych uzyskanych z tych emisji, po uwzględnieniu kosztów emisji wyniosą 48.528 tys. zł i zostały uwzględnione w tabeli poniżej.

2) niektóre Spółki Projektowe, którym Ghelamco Invest udzieliło pożyczek posiadają gotowe aktywa w postaci nieruchomości inwestycyjnych. Terminy realizacji sprzedaży i realizacji zysków Grupy Ghelamco mogą być wcześniejsze lub późniejsze niż wskazane w umowach. Niedopasowanie wymagalności aktywów do wymagalności zobowiązań z tytułu obligacji w latach 2020-2022 wynika z charakteru działalności i postanowień umów podporządkowania finansowania udzielonego przez Emitenta czy inne spółki z Grupy Ghelamco spłatom kredytów bankowych. Średni czas trwania projektu deweloperskiego od dnia rozpoczęcia budowy do dnia sprzedaży czy refinansowania projektu to 2-3 lata, a w przypadku większych projektów 4-5 lat. W przypadku pozyskania finansowania bankowego przez Spółkę Projektową dla danego Projektu Inwestycyjnego, terminy zapadalności pożyczek udzielonych spółkom projektowym są wydłużane, tak aby zapadały po ostatecznej dacie spłaty kredytu bankowego (włączając okres potencjalnego finansowania długoterminowego, inwestycyjnego następującego po spełnieniu warunków konwersji kredytu budowlanego w kredyt długoterminowy). Luka płynnościowa wynika m.in. z warunków umownych dotyczących dat spłaty pożyczek podporządkowanych w tym udzielonych spółkom Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the Hub S.K.A. (projekt w budowie), Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A. (projekt w budowie), Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. (zakończona budowa), Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A. (zakończona budowa), Tilia Bis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (projekt w budowie), Apollo Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (projekt w budowie), Prima Bud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (projekt zakończony),

3) możliwe jest także refinansowanie wybranych projektów kredytem bankowym, skutkiem czego Spółka otrzyma zaangażowane przez siebie środki wcześniej lub później niż określona w umowach data spłaty pożyczek i obligacji. Terminy realizacji sprzedaży i realizacji zysków Grupy Ghelamco mogą być wcześniejsze niż terminy zapadalności pożyczek wynikających z postanowień umów podporządkowania podpisywanych przez Spółki Projektowe w przypadku pozyskania finansowania bankowego.

4) dodatkowo wpływ na ocenę kontynuacji działalności mają potencjalnie do uzyskania dalsze środki z emisji obligacji w ramach VI programu (program do 400 mln zł. dostępna kwota programu 45.111 tys. zł) emisji VIII programu (program do 350 mln zł. dostępna kwota programu 300.000 tys. zł.) emisji mogą zostać przeznaczone na refinansowanie zapadającego długu obligacyjnego, wydłużenie finansowania udzielonego spółkom projektowym w przypadku gdy przewidywane zyski z inwestycji mogą zostać zrealizowane po obecnych, umownych terminach zapadalności pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym.

Mając na uwadze powyższe, na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej jednostki.

Tabela poniżej przedstawia zapadalność zobowiązań z tytułu obligacji (kapitał), zgromadzonych środków pieniężnych na dzień przygotowania sprawozdania wraz z tzw. luką płynnościową w okresie 12 miesięcy od daty publikacji sprawozdania finansowego, dalej skorygowaną o kwoty należności od spółek projektowych w stosunku do których Spółka udziela finansowania.

	okres 15 mcy zakończony 31 marca 2021 r.	okres 9 mcy zakończony 31 grudnia 2021 r.	okres 12 mcy zakończony 31 grudnia 2022r.	okres od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2026 r.	Razem					
Saldo/zapadalność / zobowiązania z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2019 r.	-	269 305,1	-	141 863,0	-	450 610,0	-	120 000,0	-	981 778,1
Emisje obligacji PQ,PR w styczniu 2020 r.					-			44 889,0	-	44 889,0
Wykup obligacji Serii PPE, PPF, PPG w dniu 30 marca 2020 r.		68 743,6								68 743,6
Razem Saldo/Zapadalność obligacji na dzień publikacji sprawozdania	-	200 561,5	-	141 863,0	-	450 610,0	-	164 889,0	-	957 923,5
Emisja Serii PPO w dniu 7 kwietnia 2020 r					-			50 000,0	-	50 000,0
Razem Saldo/Zapadalność obligacji	-	200 561,5	-	141 863,0	-	450 610,0	-	214 889,0	-	1 007 923,5
Środki pieniężne na dzień 31 grudnia 2019 r		189 087,0								189 087,0
Środki z emisji Serii PR, PQ rozliczonych w styczniu 2020 r.		44 889,0								44 889,0
Wykup obligacji Serii PPE, PPF, PPG w dniu 30 marca 2020 r.	-	68 743,6							-	68 743,6
Zmiana środków pieniężnych wynikająca ze spłaty od spółek projektowych i udzielonych pożyczek do spółek projektowych, poniesionych	-	46 237,1							-	46 237,1

kosztów odsetek
do dnia
publikacji
sprawozdania
finansowego

Razem środki pieniężne na dzień publikacji sprawozdania finansowego	118 995,3	-	-	-	118 995,3
---	-----------	---	---	---	-----------

Środki z emisji
serii PPO do
kwoty 50 mln zł
pomniejszone o
koszty emisji /
planowana data
emisji na dzień 7
kwietnia 2020 r.

48 329,0

48 329,0

Razem środki pieniężne	167 324,3				167 324,3
---------------------------	-----------	--	--	--	-----------

Niedobór / luka
płynnościowa na
dzień publikacji
sprawozdania
finansowego
(saldo obligacji -
środki pieniężne)

-

33 237,2

-

141 863,0

-

450 610,0

-

214 889,0

-

840 599,2

Należności na
dzień 31 grudnia
2019 r.

152 546,1

204 372,1

188 398,1

325 016,5

870 332,9

Splata
należności do
dnia publikacji
sprawozdania
finansowego

-

2 688,3

-

0,1

-

4 592,3

-

-

7 280,7

Udzielone
pożyczki i
narosłe odsetki
do dnia
publikacji
sprawozdania
finansowego

12 314,6

13 536,0

8 368,0

8 156,6

42 375,2

Wpływ zmiany
kursu EUR/PLN
do dnia
publikacji
sprawozdania
finansowego

56,8

173,1

229,9

Należności na
dzień publikacji
sprawozdania
finansowego

162 172,4

217 908,0

192 230,7

333 346,2

905 657,3

Nadwyżka płynnościowa / Niedobór po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień przygotowania sprawozdania finansowego	128 935,2	76 045,0	-	258 379,3	118 457,2	65 058,1
Przedłużenie finansowania udzielonego spółkom projektowym	-	120 466,6	-	160 785,7	-	-
Szacowane odsetki z tytułu obligacji przy Wibor 6m na poziomie ok 1.8%	-	59 315,6	-	44 573,5	-	-
Skorygowana luka płynnościowa za lata 2020-2021	-	50 847,0	-	129 314,2	-	-

6. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu osądów, szacunków, założeń wpływających na stosowanie przyjętych zasad rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Stosując opisane w Nocie 3 zasady rachunkowości obowiązujące w jednostce, Zarząd jednostki zobowiązany jest do dokonywania szacunków, osądów i założeń dotyczących kwot wyceny poszczególnych składników aktywów i zobowiązań. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą odbiegać od przyjętych wartości szacunkowych. Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne.

6.1. Profesjonalny osąd w rachunkowości

Stosowanie polityki rachunkowości Spółki w odniesieniu do udzielonych pożyczek i objętych obligacji w transakcjach z podmiotami z Grupy Ghelamco polega na dokonaniu osądu, czy przyszłe korzyści ekonomiczne, będące wynikiem uzyskanych przychodów z tytułu udzielonych pożyczek są prawdopodobne bądź nie istnieją przesłanki nie pozwalające na oszacowanie tych przychodów. Przy szacowaniu przychodów z tytułu obligacji i udzielonych pożyczek Spółka dokonuje estymacji przyszłych zdarzeń i okoliczności, w tym określenia czy udzielone pożyczki oraz przychody przez nie generowane będą spłacone przez obligatariuszy i pożyczkobiorców.

Poniżej przedstawiono podstawowe osądy, inne niż te związane z szacunkami, dokonane przez zarząd w procesie stosowania zasad rachunkowości jednostki i mające największy wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym. Szacunki i leżące u ich podstaw założenia podlegają bieżącej weryfikacji.

6.1.1. Udzielone pożyczki i objęte obligacje

Wartość księgową pożyczek i należności z tytułu obligacji objętych wynosi 851.2 mln PLN (na 31 grudnia 2018: 774,2 mln PLN). Szczegółowe informacje o tych aktywach zamieszczono w Nocie 11.

6.1.1.1. Ryzyka kredytowe i stopa dyskontowa

Spółki projektowe są finansowane w pierwszej kolejności przez samodzielnie zaciągane kredyty bankowe, które są m.in. zabezpieczane na majątku spółek projektowych, w tym na nieruchomościach oraz na udziałach w spółkach projektowych. W drugiej kolejności, spółki projektowe są finansowane obligacjami spółek projektowych obejmowanymi przez Jednostkę lub udzielonymi im przez jednostkę pożyczkami, a także pożyczkami udzielanymi im przez inne podmioty. W razie niewypłacalności spółek projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku spółek projektowych lub na ich udziałach. Narażenie Jednostki na ryzyko wiarygodności kredytowej spółek projektowych jest stale monitorowane, a zagregowaną wartość zawartych transakcji rozkłada się w sposób zapewniający bezpieczną koncentrację aktywów zaangażowanych w poszczególne podmioty z Grupy Granbero.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka przyjęła, że poziom ryzyka kredytowego dla wszystkich aktywów jest taki sam.

Przy określeniu stopy dyskontowanej dla umownych przepływów Spółka stosuje marżę kredytową na poziomie 6,41 % p.a. (5,6% na koniec 31 grudnia 2018 r.)

6.1.2. Aktywo z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego, w tym aktywa z tytułu straty podatkowej, od ujemnych różnic przejściowych w takim zakresie, w jakim prawdopodobne będzie ich odwrócenie w dającej się przewidzieć przyszłości oraz osiągnięty zostanie dochód podatkowy pozwalający na zrealizowanie ujemnych różnic przejściowych. Spółka przyjmuje założenie, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie w oparciu o przygotowane projekcje wyniku podatkowego. Pogorszenie uzyskanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie stałoby się nieuzasadnione. Zarząd Spółki weryfikuje przyjęte szacunki dotyczące prawdopodobieństwa odzyskania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje oraz doświadczenia z przeszłości. Informacje dotyczące tytułów ujemnych różnic przejściowych, będących podstawą tworzenia aktywów z tytułu podatku odroczonego przedstawiono w nocie 10.3.

7. Sprawozdawczość segmentowa

Spółka nie sporządza informacji segmentowej z uwagi na fakt, iż prowadzi jednorodną działalność w obrębie jednego segmentu. Spółka finansuje działalność spółek projektowych grupy Ghelamco prowadzących projekty deweloperskie na terenie Polski.

8. Koszty Zarządu w układzie rodzajowym

Nazwa rodzaju / Stan na:	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Usługi obce	1 008	770
Podatki i opłaty	0	1
Wynagrodzenia	1 132	504

Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	139	50
Pozostałe koszty rodzajowe	51	78
RAZEM	2 330	1 403

9. Przychody finansowe

Przychody finansowe / Za okres kolejnych 12-ciu miesięcy zakończony:	2019-12-31	2018-12-31*
	PLN'000	PLN'000
Przychody odsetkowe:		
- Odsetki od lokat bankowych	711	462
Pozostałe przychody finansowe:		
- Odsetki dotyczące objętych obligacji SPV i udzielonych pożyczek SPV	69 690	74 501
- Zmiana wartości godziwej pożyczek udzielonych oraz obligacji objętych	12 563	3 154
- Prowizja za wcześniejszą spłatę udzielonych pożyczek	1 693	1 372
- Prowizja za udzielenie pożyczki	3 419	182
Razem	88 077	79 671

*dane przekształcone

10. Koszty finansowe

Koszty finansowe/ Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony:	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Koszty odsetkowe:		
- Odsetki od wyemitowanych obligacji	55 916	55 942
- Koszty emisji obligacji rozliczane w czasie	7 238	6 474
Koszty odsetkowe razem od zobowiązań finansowych	63 154	62 416
Pozostałe koszty finansowe:		
- Wynagrodzenie z tytułu udzielonego poręczenia Granbero	1 235	1 124
- Premia za przedterminowy wykup obligacji	375	0
- Dyskonto od wcześniejszego wykupu wyemitowanych obligacji	410	0
- Pozostałe koszty finansowe	706	273
- Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	69	587
Pozostałe koszty finansowe razem:	2 795	1 984
Razem	65 949	64 400

11. Podatek dochodowy

11.1. Podatek dochodowy odniesiony w wynik finansowy

Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony:	2019-12-31	2018-12-31*
	PLN'000	PLN'000
Podatek bieżący	0	0
Podatek odroczony	-6 435	-6 453

Koszt podatkowy ogółem ujęty w roku bieżącym z dział. kontynuowanej	-6 435	-6 453
--	---------------	---------------

*dane przekształcone

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej kształtuje się jak poniżej:

Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony:	2019-12-31	2018-12-31*
	<i>PLN'000</i>	<i>PLN'000</i>
Zysk przed opodatkowaniem	19 798	13 868
Koszt podatku dochodowego wg stawki 19% (2018 19%)	3 762	2 635
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe)	362	48
Wykorzystanie strat podatkowych z lat ubiegłych, na które nie zostało utworzone aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim roku	-3 720	
Nieutworzone aktywo z tytułu podatku odroczonego od strat podatkowych	6 031	3 770
Koszt podatku dochodowego ujęty w wynik	6 435	6 453
	33%	47%

*dane przekształcone

Stawka podatkowa zastosowana w powyższym uzgodnieniu za okresy 2018 r. i 2019 r. wynosi 19% i stanowi ona podatek dochodowy od osób prawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami w Polsce.

11.2. Bieżące aktywa i zobowiązania podatkowe

	Stan na	2019-12-31	2018-12-31
		<i>PLN'000</i>	<i>PLN'000</i>
Bieżące zobowiązania podatkowe		0	0
Zobowiązanie z tyt. podatku PIT		56	0
Zobowiązanie z tyt. ZUS		34	0
Bieżące zobowiązania podatkowe razem		90	0

11.3. Saldo podatku odroczonego

Poniżej znajduje się analiza aktywów /(rezerwy) z tytułu odroczonego podatku w sprawozdaniu z sytuacji finansowej:

	Stan na	2019-12-31	2018-12-31*
		<i>PLN'000</i>	<i>PLN'000</i>
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		6 392	13 731
Rezerwa na podatek odroczonego		18 842	19 746
Rezerwa na podatek odroczonego per saldo		12 450	6 015

*dane przekształcone

Okres zakończony	2019-12-31				2018-12-31*			
	Stan na początek okresu	Ujęte w wynik	Ujęte przez zyski zatrzymane	Stan na koniec okresu	Stan na początek okresu	Ujęte w wynik	Ujęte przez zyski zatrzymane	Stan na koniec okresu
	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Różnice przejściowe dotyczące (rezerw) / aktywów z tytułu podatku odroczonego:								
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji	1 563	898	0	2 461	2 848	-1 285	0	1 563
Rezerwy na koszty	23	113	0	136	0	23	0	23
Strata podatkowa podlegająca odliczeniu	6 031	-6 031	0	0	11 984	-5 953	0	6 031
Niezrealizowane różnice kursowe	-7	7	0	0	23	-30	0	-7
Należności z tytułu odsetek od kupionych obligacji i pożyczek udzielonych	-19 738	896	0	-18 842	-20 944	1 206	0	-19 738
Wycena instrumentów finansowych	6 113	-2 317	0	3 795	6 527	-414	0	6 113
Razem:	-6 015	-6 435	0	-12 450	438	-6 453	0	-6 015
Razem aktywa (rezerwy) z tytułu podatku odroczonego	-6 015	-6 435	0	-12 450	438	-6 453	0	-6 015

*dane przekształcone

11.3.1. Terminy wygaśnięcia strat podatkowych

Rok wygaśnięcia straty	2020	2021	2022	2023	Razem
Rok poniesienia straty:		PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
2017	0	0	12 274	0	12 274
2018	0	0	0	19 728	19 728
	0	0	12 274	19 728	32 002

Na podstawie przeprowadzonych analiz Zarząd spółki uznał, że istnieje prawdopodobieństwo, że wszystkie dostępne do wykorzystania po 31 grudnia 2019 r. straty podatkowe nie zostaną wykorzystane. Wartość nierozpoznanego aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosła na 31 grudnia 2019 r. 6.080 tys. zł. i 3.770 tys. zł. na koniec 31 grudnia 2018 r.

12. Aktywa finansowe – udzielone pożyczki i objęte obligacje

Stan na	2019-12-31	2018-12-31*
	PLN'000	PLN'000
Inwestycje - obligacje i pożyczki wykazane według wartości godziwej		
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	851 232	764 868
Objęte obligacje od jednostek powiązanych	0	9 333
Aktywa trwale i obrotowe razem:	851 232	774 201
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	7 738	136 861
Objęte obligacje od jednostek powiązanych	0	9 333
Aktywa obrotowe	7 738	146 194
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	843 494	628 007
Objęte obligacje od jednostek powiązanych	0	0
Aktywa trwałe	843 494	628 007

Jednostka posiada należności z tytułu udzielonych pożyczek stanowiące źródło dochodu ze zmiennego oprocentowania. Średnia nominalna stopa oprocentowania tych papierów wartościowych wynosi rocznie 9,3616 % (9,35% w roku 2018). Terminy zapadalności udzielonych pożyczek wynoszą od 10 do 84 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Aktywa te nie są przeterminowane oraz nie są objęte odpisem aktualizującym na koniec okresu sprawozdawczego.

13. Kapitał podstawowy

Stan na	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Kapitał podstawowy	25 150	25 150

Kapitał podstawowy składa się z 50.300 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Granbero Holdings Limited. Kapitał został w pełni opłacony.

14. Kapitał rezerwowy

Stan na:	2019-12-31	2018-12-31*
	PLN'000	PLN'000
Kapitał rezerwowy o charakterze ogólnym	38 513	24 848
Kapitał rezerwowy ogółem:	38 513	24 848

*dane przekształcone

Kapitał rezerwowy tworzony jest w drodze uchwały Wspólników Spółki z zysków wypracowanych w poprzednich latach obrotowych. Tworzony jest w celu pokrycia ewentualnych strat z przyszłych okresów.

15. Zyski zatrzymane

Stan na:	2019-12-31	2018-12-31*
	PLN'000	PLN'000
(Straty)/ Zyski zatrzymane	-16 672	-16 370

*dane przekształcone

Zyski zatrzymane według stanu na	2019-12-31	2018-12-31*
	PLN'000	PLN'000
Stan na początek okresu sprawozdawczego	-16 370	-16 869
(Strata)/ Zysk netto	13 363	7 415
Zwiększenie kapitału rezerwowego z zysków zatrzymanych	-13 665	-6 916
Stan na koniec okresu sprawozdawczego	-16 672	-16 370

*dane przekształcone

16. Wyemitowane obligacje

Stan na	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Zabezpieczone poręczeniem udziałowca – wg kosztu zamortyzowanego		
Obligacje krótkoterminowe	313 341	216 977
Obligacje długoterminowe	663 556	595 660
Obligacje ogółem	976 897	812 637

16.1. Noty do obligacji prezentowanych w zobowiązaniach sprawozdania z sytuacji finansowej

16.1.1. Obligacje wyrażone w wartościach nominalnych w podziale na terminowość

obligacje	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Zabezpieczone poręczeniem udziałowca		
długoterminowe	712 473	632 134
od 1 roku do 5 lat	712 473	632 134
od 5 lat	0	0
krótkoterminowe (do 1 roku)	269 305	181 754
Razem	981 778	813 888

16.1.2. Obligacje wyrażone w wartościach nominalnych w podziale na waluty (po przeliczeniu na PLN)

obligacje	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
PLN	981 778	813 888
EURO	0	0
Razem	981 778	813 888

16.1.3. Obligacje według rodzaju stopy procentowej

obligacje	o zmiennym oprocentowaniu		o stałym oprocentowaniu		Razem	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Wartość nominalna	981 778	813 888	0	0	981 778	813 888
Wartość księgową	976 897	812 637	0	0	976 897	812 637

16.1.4. Obligacje wyemitowane w latach od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2019 roku

	Wartość nominalna		Data subskrypcji	Termin wykupu	Stopa bazowa	Marża
	PLN	EURO				
	PLN'000	EURO'000				
Program emisji obligacji 2014-2019						
Seria PA	114 520		2014.01.29	2018.01.29	6M WIBOR	5,00%
Seria PB	120 360		2014.04.11	2018.07.11	6M WIBOR	5,00%
Seria H	27 170		2014.04.25	2018.04.25	6M WIBOR	4,50%
Seria J	30 000		2014.07.04	2018.07.04	6M WIBOR	4,50%
Seria I	30 000		2014.07.09	2018.07.09	6M WIBOR	4,50%
Seria K	11 240		2014.07.16	2018.07.09	6M WIBOR	4,50%
Seria PC	30 800		2014.07.15	2018.07.16	6M WIBOR	5,00%
Seria PD	37 780		2014.08.26	2018.08.26	6M WIBOR	4,75%
Seria EA *	26 938	6 320	2014.09.30	2018.09.28	6M EURIBOR	4,30%
Seria PPA	50 000		2014.12.23	2019.06.16	6M WIBOR	3,50%
Seria PE	50 000		2015.05.22	2019.05.22	6M WIBOR	4,50%
Seria PPB	50 000		2015.06.23	2019.06.16	6M WIBOR	4,00%
Seria PPC	30 000		2015.06.30	2019.06.16	6M WIBOR	4,00%
Seria PPD	50 000		2015.11.04	2019.11.04	6M WIBOR	4,00%
Seria PPE	50 000		2016.03.30	2020.03.30	6M WIBOR	4,00%
Seria PPF	30 000		2016.04.05	2020.03.30	6M WIBOR	4,00%
Seria PPG	50 000		2016.04.27	2020.03.30	6M WIBOR	4,00%
Seria PPH	30 000		2016.07.14	2020.07.14	6M WIBOR	4,00%
Seria PPI	50 000		2016.07.27	2020.07.14	6M WIBOR	4,00%
Seria PPJ	20 000		2016.10.28	2020.10.27	6M WIBOR	4,00%

Seria PPK	25 000	2016.12.09	2020.12.09	6M WIBOR	4,00%
Seria PPL	35 000	2016.12.09	2020.12.09	6M WIBOR	4,00%
Seria PF	115 200	2016.12.28	2021.12.28	6M WIBOR	4,30%
Seria PG	147 854	2017.03.16	2021.03.16	6M WIBOR	4,30%
Seria PH	50 000	2017.12.07	2020.12.07	6M WIBOR	3,50%
Seria PI	20 000	2017.12.07	2021.12.07	6M WIBOR	3,60%
Seria PJ	9 080	2018.06.15	2021.06.15	6M WIBOR	3,65%
Seria PK	140 000	2019.02.26	2022.02.28	6M WIBOR	4,50%
Seria PL	50 000	2019.03.28	2022.03.28	6M WIBOR	4,50%
Seria PPM	35 000	2019.03.29	2022.03.29	6M WIBOR	4,25%
Seria PPN	25 000	2019.03.29	2022.03.29	6M WIBOR	4,25%
Seria PM	30 000	2019.07.25	2022.03.29	6M WIBOR	4,25%
Seria PN	24 756	2019.08.05	2022.03.29	6M WIBOR	4,25%
Seria PO	85 000	2019.12.19	2023.07.19	6M WIBOR	4,50%
Seria PP	35 000	2019.12.30	2023.07.19	6M WIBOR	4,35%
Razem	1 715 698	6 320			

Zestawienie nie zawiera emisji obligacji po końcu okresu sprawozdawczego wykazanej w nocie 25.1

16.1.5. Obligacje wyemitowane w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2019 roku i wykupione od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku

Stan na:	wartość początkowa	stan na 2019-01-01	sprzedaż do 2019-12-31	wykup do 2019-12-31	stan na 2019-12-31
	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Program emisji obligacji 2014-2019					
Seria PPA	50 000	37 464	0	37 464	0
Seria PE	50 000	14 290	0	14 290	0
Seria PPB	50 000	50 000	0	50 000	0
Seria PPC	30 000	30 000	0	30 000	0
Seria PPD	50 000	50 000	0	50 000	0
Seria PPE	50 000	50 000	0	20 135	29 865
Seria PPF	30 000	30 000	0	20 000	10 000
Seria PPG	50 000	50 000	0	21 121	28 879
Seria PPH	30 000	30 000	0	0	30 000
Seria PPI	50 000	50 000	0	400	49 600
Seria PPJ	20 000	20 000	0	1 450	18 550
Seria PPK	25 000	25 000	0	419	24 582
Seria PPL	35 000	35 000	0	0	35 000
Seria PF	115 200	115 200	0	1 500	113 700
Seria PG	147 854	147 854	0	2 000	145 854
Seria PH	50 000	50 000	0	7 170	42 830
Seria PI	20 000	20 000	0	917	19 083
Seria PJ	9 080	9 080	0	0	9 080
Seria PK	140 000	0	140 000	0	140 000
Seria PL	50 000	0	50 000	0	50 000
Seria PPM	35 000	0	35 000	0	35 000

Seria PPN	25 000	0	25 000	0	25 000
Seria PM	30 000	0	30 000	0	30 000
Seria PN	24 756	0	24 756	0	24 756
Seria PO	85 000	0	85 000	0	85 000
Seria PP	35 000	0	35 000	0	35 000
Razem	1 286 890	813 888	424 756	256 865	981 779

Zestawienie wykupionych obligacji po końcu okresu sprawozdawczego znajduje się w nocie 25.1

17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Stan na	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	7 391	2 625
Zobowiązania z tytułu rozliczeń publiczno-prawnych	0	13
Szacowane zobowiązania z tytułu usług audytowych	0	123
Zobowiązania ogółem	7 391	2 761

17.1. Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe

Stan na	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Rezerwy na koszty gwarancji udziałowca dot. wyemitowanych obligacji	634	0
Pozostałe rezerwy na koszty audytu	76	0
Rezerwy krótkoterminowe	710	0
Rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy ogółem	710	0

18. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Spółka udzieliła pożyczek spółkom projektowym grupy Ghelamco, które prowadzą działalność deweloperską.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zawierane są na warunkach rynkowych.

18.1. Przychody z tytułu odsetek od obligacji i pożyczek od jednostek powiązanych

Spółka powiązana / Za okres 12-stu miesięcy zakończony:	2019-12-31	2018-12-31*
Przychody z tytułu odsetek od obligacji:	PLN'000	PLN'000
Ghelamco GP 8 Sp. z o.o. Dahlia S.K.A.	365	1 018
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Port Żerański S.K.A.	0	1
Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. SBP S.K.A.	0	5
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Vogla S.K.A.	0	2
Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Sobieski Towers S.K.	0	6

Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. Wronia S.K.A.	0	441
Ghelamco GP 7 Sp. z o.o. Postępu S.K.A.	0	4
Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. Isola S.K.A.	0	1
Octon Sp. z o.o. PIB S.K.A.	0	1
Razem przychody z tytułu odsetek od obligacji naliczone w roku obrotowym	365	1 479
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek:		
Estima Sp. z o.o.	1 446	67
Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The Hub S.K.A.	22 659	19 721
Ghelamco GP 8 Sp. z o.o. Dahlia S.K.A.	3 333	2 907
Octon Sp. z o.o. PIB S.K.A.	0	4
Erato Sp. z o.o.	0	397
Oaken Sp. z o.o. Pattina S.K.A.	446	410
Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. Isola S.K.A.	4 971	5 112
Tilia Bis Sp. z o.o.	1 935	1 613
Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. Wronia S.K.A.	1 006	3 370
Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. SBP S.K.A.	2 785	3 307
Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. FOKSAL S.K.A.	4 927	4 852
Prima Bud Sp. z o.o.	451	401
Ghelamco GP 7 Sp. z o.o. Postępu S.K.A.	1 754	2 190
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Unique S.K.A.	1 248	1 134
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Vogla S.K.A.	2 833	3 095
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Konstancin S.K.A.	1	1 095
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Port Żerański S.K.A.	457	682
Ghelamco GP 10 Sp. z o.o. Sigma S.K.A.	7 278	6 905
Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Sobieski Towers S.K.	4 570	4 535
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. BETA S.K.A.	0	69
Kemberton Sp. z o.o.	602	74
Ghelamco GP 2 Sp. z o.o. Synergy S.K.A.	526	522
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Canna S.K.A.	89	1 917
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Azira S.K.A.	3 570	4 030
Apollo Invest Sp. z o.o.	2 438	4 614
Razem przychody z tytułu odsetek od pożyczek	69 325	73 022
Wycena objętych obligacji i udzielonych pożyczek do wartości godziwej:	12 563	3 154
RAZEM:	82 253	77 655

*dane przekształcone

18.2. Należności z tytułu pożyczek (kapitał + odsetki) od jednostek powiązanych

Udzielone pożyczki są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej. Na koniec okresu sprawozdawczego oprocentowanie nominalne udzielonych pożyczek do jednostek powiązanych w PLN wynosi od 9,3894% do 9,3960%, a oprocentowanie pożyczek udzielonych w EUR wynosi 5,6250%.

Nazwa spółki powiązanej / Stan na	2019-12-31	2018-12-31*
	PLN'000	PLN'000
Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The HUB S.K.A.	280 735	254 260
Ghelamco GP 8 Sp.z o.o. Dahlia S.K.A.	38 253	44 318
Erato Sp.z o.o.	0	2
Oaken Sp. z o.o. Pattina S.K.A.	5 990	5 374
Ghelamco GP 3 Sp.zo.o. Isola S.K.A.	68 519	65 407
Tilia Bis Sp.z o.o.	30 265	21 950
Ghelamco GP 3 Sp.zoo Wronia S.K.A.	0	35 643
Ghelamco GP 4 Sp.z o.o.SBP S.K.A	39 361	27 062
Ghelamco GP 5 Sp.z o.o. Foksal S.K.A.	65 481	61 654
Ghelamco GP 7 Sp. z o.o. Postępu S.K.A.	23 641	25 892
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o .Unique S.K.A.	16 356	14 329
Ghelamco GP 1 Sp z.o.o.Vogla S.K.A.	38 748	35 370
Ghelamco GP 1 Sp.z o.o. Konstancin S.K.A.	11	0
Ghelamco GP 1 Sp z o.o. Port Żerański S.K.A.	5 662	5 014
Ghelamco GP 2 Sp.z o.o. Sigma S.K.A.	90 625	69 616
Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Sobieski Towers S.K.	39 319	54 924
Ghelamco GP1 Sp.z o.o. Azira S.K.A.	45 040	39 046
Ghelamco GP 16 Sp.zoo Canna S.K.A.	0	21 017
Ghelamco GP 2 Sp.z o.o.Synergy S.K.A.	7 421	6 825
Apollo Invest Sp. z o.o.	44 281	5 224
Kemberton Sp. z o.o.	6 322	228
Estima Sp. z o.o.	16 538	2 487
Prima Bud Sp. z o.o.	7 765	0
RAZEM	870 333	795 642
Wycena efektywną stopą procentową		
Wycena wg wartości godziwej	-19 101	-30 774
Należności z tytułu udzielonych pożyczek ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	851 232	764 868

*dane przekształcone

18.1.Przychody z tytułu prowizji od udzielenia/wcześniejszej spłaty pożyczki od innych jednostek powiązanych

Nazwa spółki powiązanej / Stan na	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. Wronia S.K.A.	169	312
Ghelamco GP 8 Sp. z o.o. Dahlia S.K.A.	10	52
Ghelamco GP 2 Sp. z o.o. Sigma S.K.A.	43	183
Ghelamco GP 1 sp. z o.o. Azira S.K.A.	24	114
Kemberton Sp. z o.o.	54	41
Apollo Invest sp. z o.o.	374	421
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Beta SKA		8
Ghelamco GP 1 Sp. z .o.o. Konstancin S.K. A	0	78
Prima Bud Sp. z o.o.	68	75
Ghelamco GP 16 Sp. z o.o. Canna SKA	102	101
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Port Żerański SKA	0	22
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Vogla SKA	4	31
Erato Sp. z o.o.		34
Ghelamco GP 4 Sp. z o.o. SBP SKA	47	56

Tilia Bis Sp. z o.o.	36	5
Ghelamco GP 2 Sp. z o.o. Synergy SKA	0	0
Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Sobieski SK	82	0
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Unique SKA	2	1
Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. Foksal SKA	6	8
Oaken Sp. z o.o. Pattina SKA	0	8
Estima Sp. z o.o.	249	4
Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The HUB S.K.A	3 726	0
Ghelamco GP 3 Sp.zo.o. Isola S.K.A.	63	0
Ghelamco GP 7 Sp. z o.o. Postępu S.K.A.	54	0
RAZEM:	5 113	1 554

18.2. Należności z tytułu objętych obligacji (kapitał + odsetki) od jednostek powiązanych

Objęte obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej.

Nazwa spółki powiązanej / Stan na	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Ghelamco GP 8 Sp.z o.o. Dahlia S.K.A.	0	10 223
RAZEM:	0	10 223
Wycena wg efektywnej stopy procentowej	0	0
Wycena wg wartości godziwej	0	-890
Należności z tytułu objętych obligacji ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej	0	9 333

18.3. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych

Nazwa spółki powiązanej / Stan na	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Ghelamco Poland Sp. z o.o.	0	2 286
Granbero Holdings Limited	634	0
Safe Invest Sp. Z o.o.	1 987	0
RAZEM	2 621	2 286

18.4. Należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych (jednostka dominująca)

Nazwa spółki powiązanej / Stan na	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Granbero Holdings Limited	0	186
RAZEM	0	186

18.5. Przychody operacyjne od jednostek powiązanych (jednostka dominująca)

Spółka powiązana / Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony:	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Granbero Holdings Limited- refaktury usług prawnych	0	307
RAZEM	0	307

18.6. Koszty finansowe od jednostek powiązanych (jednostka dominująca)

Spółka powiązana / Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony:	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Granbero Holdings Limited- poręczenie	1 235	1 124
RAZEM	1 235	1 124

Spółka otrzymała poręczenia od Udziałowca (Granbero Holdings Limited) będące zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych przez Spółkę. łączna wartość sumy gwarancyjnej na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 2.790.000 tys. zł. Wartość nominalna kapitałów wyemitowanych obligacji objętych poręczeniem na dzień 31 grudnia 2019 wynosi 981.778 tys. zł.

18.7. Koszty zarządu od innych jednostek powiązanych

Spółka powiązana / Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony:	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Ghelamco Poland Sp. z o.o.	90	90
RAZEM	90	90

19. Instrumenty finansowe

19.1. Zarządzanie kapitałem

Jednostka zarządza kapitałem by zagwarantować zdolność do kontynuowania działalności dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania jednostki nie zmieniła się od 2013 roku.

Struktura kapitałowa jednostki obejmuje zadłużenie, na które składają się wyemitowane obligacje (ujawnione w nocie 15), oraz kapitał własny jednostki, w tym kapitał podstawowy, kapitały rezerwowe i zysk i straty zatrzymane (ujawnione odpowiednio w notach od 12 do 14).

Tak jak inne jednostki z branży, Spółka monitoruje kapitał przy pomocy wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę zobowiązań (obejmujących wyemitowane obligacje, zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. łączną wartość kapitału prezentuje się jako kapitał własny wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

19.1.1. Wskaźnik dźwigni finansowej

Wskaźnik dźwigni finansowej na 31 grudnia 2019 r. oraz na 31 grudnia 2018 r. kształtuje się następująco:

Stan na	2019-12-31	2018-12-31*
	PLN'000	PLN'000
Zadłużenie (i)	982 390	815 397
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	189 087	78 143
Zadłużenie netto	793 303	737 254
Kapitał własny (ii)	46 991	33 628
Stosunek zadłużenia netto do kapitału własnego	17	22

*dane przekształcone

(i) Zadłużenie rozumiane jest jako zadłużenie długo- i krótkoterminowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych oraz kontraktów gwarancji finansowych.

(ii) Kapitał własny obejmuje kapitał wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

19.2. Klasy instrumentów finansowych

Stan na	2019-12-31	2018-12-31*
	PLN'000	PLN'000
Aktywa finansowe	189 087	78 143
Udzielone pożyczki i objęte obligacje	851 232	838 395
Środki pieniężne	189 087	78 143
Zobowiązania finansowe	976 897	812 637
Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu	976 897	812 637

*dane przekształcone

19.3. Cele zarządzania ryzykiem finansowym

Zarząd Spółki koordynuje dostęp do rynków finansowych, monitoruje i zarządza ryzykiem finansowym związanym z działalnością jednostki za pomocą wewnętrznych raportów dotyczących ryzyka, zawierających analizę zaangażowania w podziale na stopień i wielkość ryzyka. Rodzaje ryzyka obejmują ryzyko rynkowe (w tym walutowe, stopy procentowej i inne rodzaje ryzyka cenowego), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki 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.

19.4. Ryzyko rynkowe

Działalność jednostki wiąże się z ekspozycją na ryzyko finansowe zmian kursów walut (patrz nota 18.5) i stóp procentowych (patrz nota 18.6). Jednostka zarządza ryzykiem kursowym i stóp procentowych poprzez działania z zakresu tak zwanego hedgingu naturalnego obejmujące:

- inwestowanie w aktywa finansowe generujące przychody odsetkowe w oparciu o tę samą bazową stopę zmienną, w oparciu o którą kalkulowane są odsetki stanowiące koszt finansowania pozyskiwanego przez Spółkę na rynku w celu obniżenia ryzyka wynikającego ze zmian stóp procentowych;
- inwestowanie w aktywa finansowe denominowane w tej samej walucie, w której denominowane są zobowiązania finansowe Spółki w celu obniżenia ryzyka wynikającego ze zmian kursów walut.

Narażenie jednostki na ryzyko rynkowe ani sposób jego pomiaru i zarządzania nim nie uległy zmianie w stosunku do roku poprzedniego.

19.5. Zarządzanie ryzykiem walutowym

Jednostka zawiera transakcje denominowane w walutach obcych w ograniczonym zakresie. Na 31 grudnia 2019 r. jednostka posiadała należności z tytułu pożyczek udzielonych w EUR. Na 31 grudnia 2018 r. jednostka posiadała należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług w EUR oraz należności z tytułu pożyczek udzielonych w EUR. Wartość księgowa aktywów oraz zobowiązań jednostki denominowanych w walutach obcych na koniec okresu sprawozdawczego przedstawia się następująco:

Należności, zobowiązania, środki na rachunkach bankowych	Stan na: 2019-12-31		Stan na: 2018-12-31	
	EUR'000	PLN'000	EUR'000	PLN'000
Należności dewizowe od jednostek powiązanych	1 734	7 384	1 806	7 766
Środki pieniężne na rachunkach dewizowych	75	319	9	41
RAZEM	1 809	7 703	1 815	7 807
Zobowiązania dewizowe od jednostek niepowiązanych	0	0	532	2 286
RAZEM	0	0	532	2 286

19.5.1. Wrażliwość na ryzyko walutowe

Przedstawione poniżej analizy wrażliwości oparto o stopień narażenia na ryzyko wahań kursów aktywów i zobowiązań denominowanych w EUR na koniec okresu sprawozdawczego. W przypadku zobowiązań i aktywów denominowanych w walutach obcych zakłada się na potrzeby analizy, że kwota zobowiązań i aktywów niespłaconych na koniec okresu sprawozdawczego była niezapłacona przez cały rok.

Gdyby kursy walutowe były o 0,5 procent wyższe/niższe, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wynik finansowy jednostki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. zwiększyłby się/zmniejszyłby się o 40 tys. zł. (za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.: o 28 tys. zł). Zmianę tę spowodowałaby zmiana wyceny środków pieniężnych w EUR, a także należności z tytułu pożyczek w EUR oraz innych należności i zobowiązań w EUR.

19.6. Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych

Jednostka jest narażona na ryzyko stóp procentowych, ponieważ udziela pożyczek podmiotom powiązanim oprocentowanych według zmiennych stóp procentowych. Ponadto jednostka pozyskuje finansowanie z rynku oprocentowane również według stóp zmiennych. Jednostka zarządza tym ryzykiem utrzymując odpowiednią strukturę obligacji wyemitowanych i udzielonych pożyczek oprocentowanych według tych samych stóp zmiennych, co obligacje nabyte od innych podmiotów

Narażenie jednostki na ryzyko stóp procentowych związane z aktywami i zobowiązaniami finansowymi omówiono szczegółowo w nocie 18.8.

19.6.1. Wrażliwość na wahania stóp procentowych

Przedstawione poniżej analizy wrażliwości oparto o stopień narażenia na ryzyko stóp procentowych instrumentów finansowych na koniec okresu sprawozdawczego. W przypadku aktywów i zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym zakłada się na potrzeby analizy, że kwota zobowiązań i aktywów niespłaconych na koniec okresu sprawozdawczego była niezapłacona przez cały rok. W sprawozdaniach wewnętrznych sporządzanych na potrzeby kluczowych członków kierownictwa jednostki i dotyczących ryzyka stopy procentowej analizuje się wahania stóp procentowych w górę i w dół o 2 punkty procentowe, co odzwierciedla ocenę kierownictwa co do prawdopodobnej zmiany stóp procentowych.

Gdyby stopy procentowe były o 2 punkty procentowe wyższe/niższe, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wynik finansowy jednostki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. zmniejszyłby się/zwiększyłby się o 4.212 tys. zł (za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.: o 2.238 tys. zł). Zmianę tę spowodowałoby przede wszystkim narażenia jednostki na ryzyko zmiennego oprocentowania wyemitowanych oraz nabytych obligacji oraz udzielonych pożyczek.

19.7. Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko, że kontrahent nie dopełni zobowiązań umownych, w wyniku czego jednostka poniesie straty finansowe. Jednostka dokonuje transakcji wyłącznie z jednostkami powiązanymi, kontrolowanymi przez jej udziałowca, Granbero Holdings Limited.

Zasadniczą część majątku jednostki składa się z wierzytelności wobec spółek projektowych i innych podmiotów z Grupy Granbero, w szczególności z tytułu pożyczek i obligacji spółek projektowych objętych przez jednostkę. Jednostka pozostaje tym samym narażona na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Granbero, w tym spółki projektowe.

Spółki projektowe są finansowane w pierwszej kolejności przez samodzielnie zaciągane kredyty bankowe, które są m.in. zabezpieczane na majątku spółek projektowych, w tym na nieruchomościach oraz na udziałach w spółkach projektowych. W drugiej kolejności, spółki projektowe są finansowane pożyczkami i obligacjami spółek projektowych obejmowanymi przez jednostkę, a także pożyczkami udzielanymi im przez inne podmioty. W razie niewypłacalności spółek projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku spółek projektowych lub na ich udziałach, a pożyczki im udzielone od innych podmiotów z Grupy Granbero będą spłacane w ostatniej kolejności. Narażenie jednostki na ryzyko wiarygodności kredytowej spółek projektowych jest stale monitorowane, a zagregowaną wartość zawartych transakcji rozkłada się w sposób zapewniający bezpieczną koncentrację aktywów zaangażowanych w poszczególne podmioty z Grupy Granbero.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka nie zidentyfikowała żadnych istotnych ryzyk niewypłacalności w zakresie posiadanych aktywów finansowych. Maksymalne narażenie aktywów na ryzyko kredytowe odpowiada ich księgowej.

19.7.1. Zabezpieczenie ryzyka kredytowego

Jednostka nie posiada zabezpieczenia ryzyka kredytowego związanego z aktywami finansowymi.

19.7.2. Ryzyko koncentracji

Poniżej zaprezentowano koncentrację aktywów finansowych w postaci nabytych obligacji od spółek projektowych oraz udzielonych pożyczek do spółek projektowych dla projektów, dla których zaangażowanie wynosi nie mniej niż 5%

GHELAMCO GP11 SPZOO THE HUB SKA	32%
GHELAMCO GP 10 SPZOO SIGMA SKA	11%
GHELAMCO GP 3 SPZOO ISOLA SKA	8%
GHELAMCO GP5 SPZOO FOKSAL SKA	7%
GHELAMCO GP 10 SPZOO AZIRA SKA	5%
APOLLO INVEST SPZOO	5%
GHELAMCO GP 4 SPZOO SBP SKA	5%
SOBIESKI TOWERS SPZOO	5%

W zakresie dysponowania aktywami finansowymi w postaci depozytów, jednostka ocenia ryzyko koncentracji jako wysokie w związku z posiadaniem depozytów pieniężnych o znacznej wartości tylko w jednej instytucji finansowej - Banku Pekao S.A. Zarząd przeprowadził okresową ocenę ryzyka koncentracji środków pieniężnych w jednej instytucji i ocenił, że poziom ryzyka się nie zmienił w stosunku do okresów wcześniejszych a ocena banku wg EuroRating dla Banku Pekao S.A. to A-, a perspektywa stabilna. Wartość środków pieniężnych w banku Pekao S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 186.928 tys. PLN.

19.8. Zarządzanie ryzykiem płynności

Ostateczną odpowiedzialność za zarządzanie ryzykiem płynności ponosi Zarząd, który opracował odpowiedni system służący do zarządzania krótko-, średnio- i długoterminowymi wymogami dotyczącymi finansowania i zarządzania płynnością. Zarządzanie ryzykiem płynności w jednostce ma formę utrzymywania odpowiedniego poziomu kapitału rezerwowego, ciągłego monitoringu prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywania profili zapadalności aktywów i wymagalności zobowiązań finansowych.

19.8.1. Tabele ryzyka płynności i stopy procentowej

Poniższe tabele przedstawiają umowne terminy wymagalności nie pochodnych zobowiązań finansowych z uzgodnionymi terminami spłaty. Opracowano je w oparciu o niezdyskontowane przepływy pieniężne ze zobowiązań finansowych na najwcześniejszy wymagany termin spłaty. Obejmują przepływy pieniężne zarówno z odsetek, jak i z kapitału. W przypadku zmiennych stóp procentowych kwotę niezdyskontowaną obliczono na podstawie krzywych stóp procentowych na koniec okresu sprawozdawczego. Umowny termin wymagalności wyznaczono jako najwcześniejszy możliwy termin żądania spłaty przez stronę kontraktu.

Zapadalność	*	Poniżej	od 1 mies.	od 3 mies.	od 1 roku	Razem
		1 miesiąca	do 3 m-cy	do 1 roku	do 5 lat	
	%	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Stan na 31 grudnia 2019 r.						
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	6,02	3 240	83 728	239 525	782 695	1 109 188
Stan na 31 grudnia 2018 r.						
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	5,92	191 160	36 446	168 518	757 281	1 153 405

*Średnia nominalna stopa procentowa

Poniższa tabela przedstawia umowne terminy zapadalności aktywów finansowych jednostki niebędących instrumentami pochodnymi. Opracowano ją w oparciu o niezdykontowane kwoty zapadalności aktywów finansowych z uwzględnieniem należnych odsetek. Uwzględnienie informacji o aktywach finansowych niebędących instrumentami pochodnymi jest niezbędnym warunkiem zrozumienia zasad zarządzania ryzykiem płynności jednostki obliczanym na podstawie wartości netto aktywów i zobowiązań. W tabelce nie uwzględniono środków pieniężnych.

Zapadalność:	*	Poniżej	od 1 mies.	od 3 mies.	od 1 roku	Ponad 5 lat	Razem
		1 miesiąca	do 3 m-cy	do 1 roku	do 5 lat		
	%	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Stan na 31 grudnia 2019 r.							
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	9,36	0	0	163 285	463 698	522 709	1 149 692
Stan na 31 grudnia 2018 r.							
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	9,35	0	0	239 525	782 695	0	1 022 220

*Średnia nominalna efektywna stopa procentowa

19.9. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki

Na dzień 31.12.2019 roku udzielone pożyczki wyceniane są w wartości godziwej.

Opis	Stan na 2019-12-31		Stan na: 2018-12-31	
	Wartość księgowa	Wartość godziwa	Wartość księgowa	Wartość godziwa
	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Aktywa finansowe:				
Aktywa finansowe długo i krótkoterminowe łącznie:				
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	189 087	189 087	78 143	78 143
- obligacje i pożyczki	851 232	851 232 3	774 201	774 201 3
Razem	851 232	851 232	852 344	852 344

Zobowiązania finansowe:

Zobowiązania finansowe wyceniane po zamortyzowanym koszcie długo i krótkoterminowe łącznie:

- obligacje	976 897	1 000 190	1	812 637	822 726	1
Razem	976 897	1 000 190		812 637	822 726	

Wartości godziwe aktywów finansowych zawartych w powyższym Poziomie 3 zostały określone zgodnie z ogólnie przyjętymi modelami wyceny w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych, natomiast najbardziej znaczącymi danymi wsadowymi jest stopa dyskontowa odzwierciedlająca ryzyka kredytowe kontrahentów.

Opis metody wyznaczania wartości godziwej

Na potrzeby określenia wartości godziwej udzielonych przez Spółkę pożyczek oraz objętych przez nią obligacji (obie kategorie aktywów finansowych zaklasyfikowane do Poziomu 3 wyceny hierarchii wartości godziwej) zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Przedmiotem wyceny były pozostające do spłaty z tytułu poszczególnych instrumentów kwoty kapitałów w łącznej wysokości 771 164 tys. PLN (na 31 grudnia 2018 r. 695 342 tys. PLN) oraz naliczone na koniec okresu sprawozdawczego odsetki w łącznej wysokości 99 169 tys. PLN (na 31 grudnia 2018 r. 100 301 tys. PLN), zdyskontowane na koniec okresu sprawozdawczego z umownych dat wymagalności poszczególnych instrumentów. Na poziom zastosowanego współczynnika dyskonta składały się implikowana stopa rynkowa oraz marża na poziomie 6,41 % p.a. (na 31 grudnia 2018 r. 5,6%) uwzględniająca bieżące koszty finansowania oraz marżę z tytułu ryzyka kredytowego.

Opis procesu związanego z wyznaczaniem wartości godziwej

Spółka ma ustalony system kontroli w odniesieniu do wyceny wartości godziwej. Obejmuje on zespół ds. wyceny, który ponosi ogólną odpowiedzialność za nadzorowanie wszystkich znaczących wycen wartości godziwej, w tym wartości godziwych poziomu 3, i raportuje bezpośrednio do Dyrektora Finansowego.

Zespół ds. wyceny regularnie dokonuje przeglądu istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych i korekt wyceny. Jeżeli do wyceny wartości godziwej wykorzystywane są informacje stron trzecich, takie jak oferty maklerskie lub usługi wyceny, zespół wyceny ocenia dowody uzyskane od stron trzecich na poparcie wniosku, że wycena ta spełnia wymogi MSSF, w tym hierarchię wartości godziwej, w której wyceny powinny być sklasyfikowane.

Istotne problemy z wyceną są zgłaszane Komitetowi Audytu.

Przy wycenie wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązań Spółka wykorzystuje w miarę możliwości rynkowe dane obserwowalne.

Wartości godziwe są podzielone na różne poziomy w hierarchii, na podstawie danych wejściowych zastosowanych w technikach wyceny:

- Poziom 1: ceny notowane (niepodlegające korekcie) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania.
- Poziom 2: dane wejściowe inne niż ceny notowane zawarte na poziomie 1, które są obserwowalne dla danego składnika aktywów lub zobowiązania, bezpośrednio (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. na podstawie cen)
- Poziom 3: dane wejściowe do składnika aktywów lub zobowiązania, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych (dane nieobserwowalne)

Jeżeli dane wejściowe użyte do wyceny wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązania mogą zostać sklasyfikowane na różnych poziomach hierarchii wartości godziwej, wówczas wycena wartości godziwej jest sklasyfikowana w całości na tym samym poziomie hierarchii wartości godziwej, jako dane wejściowe z najniższego poziomu, który jest znaczący dla całej wyceny.

W przypadku zobowiązań finansowych zawartych w Poziomie 1 do określenia wartości godziwej zostały wykorzystane notowania instrumentów na rynku Catalyst.

Z uwagi na fakt, że kontrahenci Spółki należą do Grupy Ghelamco, ryzyko kredytowe kontrahentów zostało określone na poziomie zbieżnym z ryzykiem kredytowym Spółki. Za miarę tego ryzyka przyjęto marżę rynkową obowiązującą dla wyemitowanych przez Spółkę obligacji powiększoną o koszt przygotowania i poręczenia emisji oraz oczekiwaną przez Spółkę marżę zysku.

Wrażliwość wyceny do wartości godziwej

Gdyby stopa dyskontowa była o 0,25 punktu procentowego wyższa, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wartość godziwa aktywów finansowych zmniejszyłaby się o 500 tys. zł, a wynik finansowy jednostki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. zmniejszyłby się o 405 tys. zł. Analogicznie, gdyby stopa dyskontowa była o 0,25 punktu procentowego niższa, to wartość godziwa aktywów finansowych zwiększyłaby się o 478 tys. zł, a zysk netto zwiększyłby się o 387 tys. zł.

Pozostałe aktywa i zobowiązania, które nie są wyceniane w wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2019 r. i na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość godziwa i wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej pozostałych aktywów (należności i środki pieniężne) i zobowiązań finansowych są sobie równe.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

- **środki pieniężne i ich ekwiwalenty:** wartość księgowa instrumentów finansowych odpowiada wartości godziwej, z uwagi na szybką zapadalność tych instrumentów,
- **należności handlowe, pozostałe należności, zobowiązania handlowe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów:** wartość księgowa jest zbliżona do wartości godziwej z uwagi na krótkoterminowy charakter tych instrumentów,

19.9.1. Wyniki analizy wartości udzielonych pożyczek i nabytych obligacji

Spółki celowe wykorzystują pożyczki na cele inwestycyjne. Jednostka bieżąco monitoruje, czy zaangażowane przez nią środki pieniężne w formie udzielonych pożyczek ma pokrycie w realizowanych inwestycjach.

	31.12.2019
	PLN'000
Udzielone pożyczki na projekty deweloperskie (kapitał+odsetki)	-870 333
Objęte obligacje w spółkach celowych	0
Pozostałe zewnętrzne źródła finansowania projektów deweloperskich	-1 011 011
Wartość godziwa projektów deweloperskich	3 239 347
Nadwyżka wartości godziwej nad zobowiązaniami	1 358 003

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla celów sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku

obrotowego wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych można w następujący sposób uzgodnić do sprawozdania z sytuacji finansowej:

Stan na	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	189 087	78 143
- w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	12 165	4 465
	189 087	78 143

*środki zablokowane w związku z wyemitowanymi obligacjami serii PK, PG, PL,PM,PN

21. Zmiany należności i zobowiązań z działalności finansowej oraz przepływy pieniężne z nimi związane

Poniższa tabela prezentuje efekt zmian należności z działalności finansowej oraz przepływy pieniężne z nimi związane:

Stan na 1/01/2019	przepływy pieniężne				zmiany niepieniężne			Stan na 31/12/2019			
	splata kapitałów	splata odsetek	nowo udzielone	odsetki naliczone	różnice kursowe	wycena wg MSSF 9					
PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000				
pożyczki (kapitał + odsetki)	764 868	-337 928	-70 450	413 818	69 324	-	73	11 673	851 232		
objęte obligacje (kapitał + odsetki)	9 333	-6 640	-3 948		366		-	889	-	0	
Razem	774 201	-	344 568	-	74 399	413 818	69 690	-	73	12 562	851 232

Stan na 1/01/2018*	przepływy pieniężne				zmiany niepieniężne						Stan na 31/12/2018*				
	splata kapitałów	splata odsetek	nowo udzielone	splata kapitałów poprzez potrącenie	splata odsetek poprzez potrącenie	nowo udzielone pożyczki z potrącenia	odsetki naliczone	różnice kursowe	wycena wg MSSF 9						
PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'004	PLN'001	PLN'002	PLN'005	PLN'006	PLN'007	PLN'000	PLN'000					
pożyczki (kapitał + odsetki)	696 697	-255 754	-39 767	181 991	0	0	115 845	73 022	266	-7 432	764 868				
objęte obligacje (kapitał + odsetki)	141 698	-21 861	-6 850	0	-81 600	-34 245	0	1 479	128	10 584	9 333				
Razem	838 395	-	277 616	-	46 617	181 991	-	81 600	-	34 245	115 845	74 501	394	3 152	774 201

*dane przekształcone

Poniższa tabela prezentuje efekt zmian zobowiązań z działalności finansowej oraz przepływy pieniężne z nimi związane:

	Stan na 1/01/2019	przepływy pieniężne				korekta o niewypłacone dyskonto	koszty opłacone w okresie	zmiany niepieniężne			rozliczenie provizji w czasie/dyskonto	Stan na 31/12/2019
		wykup obligacji	spłata odsetek	wypłata z emisji				odsetki naliczone	różnice kursowe	koszty poniesione/nieopłacone		PLN'000
	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000		PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	
zobowiązania finansowe z tyt. obligacji (kapitał + odsetki - minus dyskonto)	822 622	-256 866	-51 455	424 756	-3 887	-1 339	55 987	-69		0	606	990 356
koszty emisji rozliczane w czasie + dyskonto	-9 985	0	0	0		-10 106	0	0			6 631	-13 460
Razem	812 637	-256 866	-51 455	424 756	-3 887	-11 444	55 987	-69		0	7 238	976 896

	Stan na 01/01/2018*	przepływy pieniężne				koszty opłacone w okresie	potrącenie provizji z wpływów emisji	zmiany niepieniężne			rozliczenie provizji w czasie	Stan na 31/12/2018*
		wykup obligacji	spłata odsetek	wypłata z emisji				odsetki naliczone	różnice kursowe	wycena		koszty poniesione/nieopłacone
	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
zobowiązania finansowe z tyt. obligacji (kapitał + odsetki)	1 067 953	-249 318	-61 731	9 080			54 976	689	973			822 622
koszty emisji rozliczane w czasie + dyskonto	-15 783				-1 276					600	6 474	-9 985
Razem	1 052 170	-249 318	-61 731	9 080	-1 276	0	54 976	689	973	600	6 474	812 637

*dane przekształcone

22. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Stan na:	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Koszty związane z programami emisji obligacji	4 121	2 392
Pozostałe	78	106
RAZEM	4 199	2 498

Stan na:	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Koszty związane z programami emisji obligacji	4 121	2 392
Pozostałe	78	106
RAZEM	4 199	2 498

23. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	Stan na:	
	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Należności z tytułu dostaw i usług		186
Należności z tytułu rozliczeń publiczno-prawnych		13
Pozostałe należności	10	0
RAZEM	10	199

24. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

24.1. Zobowiązania warunkowe

Zarówno na dzień 31 grudnia 2019 r., jak i na dzień 31 grudnia 2018 r. jednostka nie posiadała zobowiązań warunkowych.

24.2. Gwarancje otrzymane

Zarówno na dzień 31 grudnia 2019 r., jak i na dzień 31 grudnia 2018 r. jednostka posiadała gwarancje z tytułu poręczenia spłaty obligacji udzielone przez Granbero Holdings Limited.

Typ finansowania	Nominalna kwota obligacji na 31.12.2019 r.	Maksymalna kwota poręczenia (w tys. zł)	Aktualna kwota poręczenia (w tys. zł)
Emisja obligacji do kwoty 350 000 000 pod programem IV			
Seria PPE	29 865	630 000	29 865
Seria PPF	10 000		10 000
Seria PPG	28 879		28 879
Seria PPH	30 000		30 000
Seria PPI	49 600		49 600
Seria PPJ	18 550		18 550
Seria PPK	24 581		24 581
Seria PPL	35 000		35 000
Emisja obligacji do kwoty 250 000 000 pod programem V			

Seria PF	113 700	720 000	113 700
Seria PG	145 854		145 854
Seria PH	42 830		42 830
Seria PI	19 083		19 083
Seria PJ	9 080		9 080
Seria PM	30 000		30 000
Seria PN	24 756		24 756
Emisja obligacji do kwoty 400 000 000 pod programem VI			
Seria PPM	35 000	720 000	35 000
Seria PPN	25 000		25 000
Emisja obligacji do kwoty 400 000 000 pod programem VII			
Seria PK	140 000	720 000	140 000
Seria PL	50 000		50 000
Seria PO	85 000		85 000
Seria PP	35 000		35 000
Razem (w tys. zł)	981 778	2 790 000	981 778

25. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 3 stycznia 2020 roku, w ramach VII-go Programu Emisji Obligacji, Spółka wyemitowała 30.000 sztuk obligacji serii PR o wartości nominalnej 1.000 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6-miesięczny plus marża 4,50%, skierowanych do inwestorów instytucjonalnych, na kwotę ogółem 30.000.000 PLN, z terminem wykupu 19 czerwca 2023 roku. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited. Spłata kwoty emisji została objęta poręczeniem spłaty obligacji do kwoty 720.000 tys zł udzielonym przez Granbero Holdings Limited w ramach Programu VII emisji obligacji.

W dniu 10 stycznia 2020 roku, w ramach VII-go Programu Emisji Obligacji, Spółka wyemitowała 14.889 sztuk obligacji serii PQ o wartości nominalnej 1.000 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6-miesięczny plus marża 4,35%, skierowanych do inwestorów instytucjonalnych, na kwotę ogółem 14.889.000 PLN, z terminem wykupu 19 czerwca 2023 roku. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez

Granbero Holdings Limited. Spłata kwoty emisji została objęta poręczeniem spłaty obligacji do kwoty 720.000 tys zł udzielonym przez Granbero Holdings Limited w ramach Programu VII emisji obligacji.

W dniu 27 lutego 2020 roku KNF (Komisja Nadzoru Finansowego) zatwierdziła Prospekt emisyjny podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją obligacji w ramach VIII Programu Emisji Obligacji do kwoty 350.000.000 PLN. Prospekt został opublikowany na stronie internetowej (<http://ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html>).

W dniu 5 marca 2020 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji 500.000 Obligacji serii PPO skierowanych do Inwestorów Indywidualnych w rozumieniu Prospektu, o wartości nominalnej 100 PLN każda i o łącznej maksymalnej wartości nominalnej do 50.000.000 PLN z terminem wykupu w dniu 7 października 2023 roku. (emisja w ramach VIII programu emisji obligacji do wysokości 350.000.000 PLN). Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, przy czym stopą bazową będzie WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów która zostanie powiększona o marżę wynoszącą 4,30%. W dniu 23 marca 2020 roku dokonano przydziału 500.000 sztuk obligacji na łączną wartość nominalną 50.000.000. Planowana data emisji to 7 kwietnia 2020 r.

W dniu 30 marca 2020 r. Spółka dokonała wykupu pozostałej do wykupu części obligacji serii PPE na kwotę 29.865.000 PLN (obligacje 4 letnie z datą zapadalności w dniu 30 marca 2020 r. o łącznej kwocie w dacie Emisji 50.000.000).

W dniu 30 marca 2020 r. Spółka dokonała pozostałej do wykupu części obligacji serii PPF na kwotę 10.000.000 PLN (obligacje 4 letnie z datą zapadalności w dniu 30 marca 2020 r. o łącznej kwocie w dacie Emisji 30.000.000).

W dniu 30 marca 2020 r. Spółka dokonała pozostałej do wykupu części obligacji serii PPG na kwotę 28.878.600 PLN (obligacje 4 letnie z datą zapadalności w dniu 30 marca 2020 r. o łącznej kwocie w dacie Emisji 50.000.000).

W związku z rozprzestrzenianiem się koronawirusa SARS-CoV-2 oraz zachorowań na COVID-19 a także związane z nimi ograniczeniami kierownictwo spółki podjęło wszelkie niezbędne na ten moment środki zapobiegawcze w celu ochrony pracowników i współpracowników Spółki. Zarząd zapewnił ciągłość swojej działalności poprzez różne działania i inicjatywy mające na celu zmniejszenie negatywnego wpływu pandemii.

Niezależnie od powyższego kierownictwo jest świadome, że pandemia wpłynie na niektóre bieżące i planowane transakcje w sektorze nieruchomości i finansów. Ryzyko to jest ograniczane w stopniu w jakim jest to możliwe poprzez rozmowy z zaangażowanymi kontrahentami. Kierownictwo będzie ściśle monitorować i śledzić rozwój sytuacji, i będzie dokładać starań, aby ograniczyć wszelkie negatywne skutki dla Spółki, jej personelu i działalności.

25.1. Wykupy i nowe Emisje obligacji po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Tabela przedstawia obligacje wyrażone w wartościach nominalnych

Stan na:	nominalna wartość początkowa	stan na 01/01/2019	stan na 31/12/2019	wykup obligacji po 31/12/2019	emisje obligacji po 31/12/2019	stan na dzień przygotowania sprawozdania finansowego
	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Program emisji obligacji 2014-2019						
Seria PPA	50 000	37 464				
Seria PE	50 000	14 290				
Seria PPB	50 000	50 000				
Seria PPC	30 000	30 000				
Seria PPD	50 000	50 000				
Seria PPE	50 000	50 000	29 865	-29 865		
Seria PPF	30 000	30 000	10 000	-10 000		
Seria PPG	50 000	50 000	28 879	-28 879		
Seria PPH	30 000	30 000	30 000			30 000
Seria PPI	50 000	50 000	49 600			49 600
Seria PPJ	20 000	20 000	18 550			18 550
Seria PPK	25 000	25 000	25 000			25 000
Seria PPL	35 000	35 000	33 500			33 500
Seria PF	115 200	115 200	115 200			115 200
Seria PG	147 854	147 854	147 854			147 854
Seria PH	50 000	50 000	49 582			49 582
Seria PI	20 000	20 000	11 913			11 913
Seria PJ	9 080	9 080	7 080			7 080
Seria PK	140 000		140 000			140 000
Seria PL	50 000		50 000			50 000
Seria PPM	35 000		35 000			35 000
Seria PPN	25 000		25 000			25 000
Seria PM	30 000		30 000			30 000
Seria PN	24 756		24 756			24 756
Seria PO	85 000		85 000			85 000
Seria PP	35 000		35 000			35 000
Seria PR					30 000	30 000
Seria PQ					14 889	14 889
Seria PPO					50 000	50 000
Razem	1 286 890	813 888	981 778	-68 744	94 889	1 007 923

26. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie ze stosunku pracy wypłacone członkom Zarządu jednostki w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. wyniosło 387 tys. złotych. W analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego członkowie Zarządu jednostki pobrali wynagrodzenie w wysokości 358 tys. złotych.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej jednostki za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. wyniosło 851 tys. złotych. W okresie od 1 maja 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. poprzedniego roku obrotowego członkowie Rady Nadzorczej jednostki pobrali wynagrodzenie w wysokości 196 tys. złotych. W okresie poprzedzającym dzień 1 maja 2018 r. Rada Nadzorcza nie była jeszcze ukonstytuowana.

W obu porównywanych okresach, w odniesieniu do członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie wystąpiły świadczenia po okresie zatrudnienia, pozostałe świadczenia długoterminowe, świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy oraz płatności na bazie akcji.

Stan na:	2019-12-31	2018-12-31
	PLN'000	PLN'000
Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu	320	315
Świadczenia dla Członków Zarządu	67	43
Razem:	387	358
Wynagrodzenia brutto Rady Nadzorczej	813	189
Świadczenia dla Rady Nadzorczej	38	7
Razem:	851	196

27. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych jednostki w poszczególnych okresach

Rodzaj usługi	2019	2018
	EUR'000	EUR'000
Badanie rocznego sprawozdania finansowego sporządzonego wg MSSF oraz przegląd sprawozdania półrocznego *	96	75
Wydanie listów poświadczających (Comfort letter) do Programu VI Emisji Obligacji	0	158
Wydanie listów poświadczających (Comfort letter) do Programu VIII Emisji Obligacji	98	
Razem	194	233

* W roku obrotowym zakończonym 31.12.2018 r., firmą audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych jednostki był Deloitte Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

** W roku obrotowym zakończonym 31.12.2019 r., firmą audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych jednostki jest KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

28. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 31 marca 2020 roku.

Jeroen van der Toolen

Prezes Zarządu

Damian Woźniak

Członek Zarządu

Jarosław Jukiel

Członek Zarządu

Jarosław Zagórski

Członek Zarządu

Joanna Krawczyk-Nasiłowska

Członek Zarządu

Arnold Neuville

Członek Zarządu

Warszawa, 31 marca 2020 r.