



ALTA S.A.
**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA I PÓŁROCZE 2019R.**



wrzesień, 2019R.

Spis treści

I WYBRANE DANE FINANSOWE	3
II SPRAWOZDANIE FINANSOWE	4
III INFORMACJE O SPÓŁCE	10
IV ZASADY RACHUNKOWOŚCI	11
V NOTY OBJAŚNIAJĄCE I POZOSTAŁE INFORMACJE SPRAWOZDAWCZE.....	15

I WYBRANE DANE FINANSOWE

TYTUŁ	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 30.06.2018
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	380	730	89	172
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(1 645)	(12 359)	(384)	(2 915)
III. Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 333)	(12 045)	(311)	(2 841)
IV. Zysk (strata) netto	(1 333)	(12 045)	(311)	(2 841)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(588)	(1 033)	(137)	(244)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	837	1 479	195	349
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(70)	14	(16)	3
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	179	460	42	109
IX. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / euro)	(0,09)	(0,79)	(0,02)	(0,18)
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
X. Aktywa razem	191 829	193 150	45 115	44 919
XI. Zobowiązania długoterminowe	446	412	105	96
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	4 569	4 591	1 075	1 068
XIII. Kapitał własny	186 814	188 147	43 936	43 755
XIV. Kapitał zakładowy	15 212	15 212	3 578	3 538
XV. Liczba akcji	15 212 345	15 212 345	15 212 345	15 212 345
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / euro)	12,28	12,37	2,89	2,88

Do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano kurs euro NBP:

Dla wartości sprawozdania z sytuacji finansowej:

- na dzień 30.06.2019: 4,2520
- na dzień 31.12.2018r.:4,3000

Dla wartości sprawozdania z całkowitych dochodów i przepływów pieniężnych:

Średni kurs euro dla I półrocza 2019r. obliczony na podstawie kursów– zamknięcia dla każdego m-ca 2019r. 4,2880

Średni kurs euro dla I półrocza 2018r. obliczony na podstawie kursów– zamknięcia dla każdego m-ca 2018r. 4,2395

II SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z całkowitych dochodów (dane narastające z rachunkiem kosztów w wariacie porównawczym)			
Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres
	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2018 30.06.2018
Przychody ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów	380	1 177	730
Amortyzacja	(85)	(28)	(8)
Zużycie materiałów i energii	(14)	(84)	(59)
Usługi obce	(489)	(1 404)	(704)
Podatki i opłaty	(2)	(12)	(4)
Wynagrodzenia	(557)	(1 125)	(664)
Koszty Programu Motywacyjnego	-	(223)	-
Świadczenia na rzecz pracowników	(73)	(146)	(84)
Pozostałe koszty rodzajowe	(49)	(108)	(79)
ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY	(889)	(1 953)	(872)
Wynik na sprzedaży akcji i udziałów w jednostkach powiązanych	-	(250)	(250)
Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez SCD	(832)	(4 987)	(11 179)
Pozostałe przychody operacyjne	83	16	9
Pozostałe koszty operacyjne	(7)	(75)	(67)
ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	(1 645)	(7 249)	(12 359)
Przychody finansowe	402	806	399
Koszty finansowe	(90)	(169)	(85)
ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	(1 333)	(6 612)	(12 045)
Podatek dochodowy bieżący	-	-	-
Podatek dochodowy odroczony	-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	(1 333)	(6 612)	(12 045)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności sprzedanej	-	-	-
ZYSK (STRATA) NETTO	(1 333)	(6 612)	(12 045)
Pozostałe dochody			
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM	-	-	-
Podatek dochodowy od pozostałych dochodów ogółem	-	-	-
POZOSTAŁE DOCHODY RAZEM PO OPODATKOWANIU	-	-	-
DOCHODY CAŁKOWITE RAZEM	(1 333)	(6 612)	(12 045)

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Andrzej Patyna
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

2019-09-30

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Aktywa			
Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2019	na dzień 31.12.2018	na dzień 30.06.2018
AKTYWA TRWAŁE	173 678	174 363	185 713
Rzeczowe aktywa trwałe	113	130	118
Prawa do rzeczowych aktywów trwałych	261	-	-
Akcje i udziały	172 988	173 821	167 627
Należności długoterminowe	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	17 450
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	316	412	518
AKTYWA OBROTOWE	18 151	18 787	1 664
Należności z tytułu dostaw i usług	151	536	782
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pozostałe należności	304	287	92
Pozostałe aktywa finansowe	17 289	17 732	261
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	370	191	504
Rozliczenia międzyokresowe	37	41	25
Aktywa razem:	191 829	193 150	187 377

Sprawozdanie z sytuacji finansowej - Pasywa			
	na dzień 30.06.2019	Dane przekształcone* na dzień 31.12.2018	na dzień 30.06.2018
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	186 814	188 147	182 491
Kapitał podstawowy	15 212	15 212	15 212
Kapitał zapasowy z emisji akcji	117 523	117 523	117 523
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	47 913	54 525	55 544
Kapitał zapasowy z dopłat wspólników	-	-	-
Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	2 499	2 499	2 276
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-
Kapitał rezerwowy	5 000	5 000	3 981
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	-	-	-
Zysk (strata) netto roku obrotowego	(1 333)	(6 612)	(12 045)
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	446	412	518
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	316	412	518
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-
Oprocentowane kredyty i pożyczki	-	-	-
Inne zobowiązania finansowe	130	-	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	4 569	4 591	4 368
Kredyty i pożyczki	3 729	3 667	3 601
Inne zobowiązania finansowe	130	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	584	580	482
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	126	335	285
Przychody przyszłych okresów	-	9	-
Pasywa razem:	191 829	193 150	187 377

* Utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych wynika z uchwały Walnego Zgromadzenia z 29.06.2018 roku w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego z przeznaczeniem na skup akcji własnych Spółki.

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

Andrzej Patyna

2019-09-30

SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres
	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 31.12.2018	01.01.2018 30.06.2018
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(1 333)	(6 612)	(12 045)
Korekty razem	745	4 922	11 012
Amortyzacja	85	28	8
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(330)	(637)	(314)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	832	5 237	11 429
Zmiana stanu rezerw	-	-	-
Zmiana stanu projektów w toku, materiałów i towarów	-	-	-
Zmiana stanu należności	368	12	(39)
Zmiana stanu zob.krótkot., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(205)	53	(95)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(5)	7	23
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	-	-	-
Inne korekty	-	222	-
Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(588)	(1 690)	(1 033)
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(2)	(191)	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	100	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	-	1 750	1 750
Pożyczki udzielone	(562)	(578)	(345)
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	1 302	513	-
Otrzymane odsetki	99	257	74
Środki pieniężne w nabytych jednostkach na dzień nabycia	-	-	-
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	837	1 851	1 479
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(66)	-	-
Odsetki zapłacone	(4)	(14)	14
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej	(70)	(14)	14
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	179	147	460
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	179	147	460
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	191	44	44
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	370	191	504

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Andrzej Patyna
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

2019-09-30

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym								
Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2019 r	15 212	117 523	54 525	2 499	5 000	(6 612)	-	188 147
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	15 212	117 523	54 525	2 499	5 000	(6 612)	-	188 147
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2019 r	-	-	(6 612)	-	-	6 612	(1 333)	(1 333)
Podział wyniku finansowego	-	-	(6 612)	-	-	6 612	-	-
Wypłata premii z zysku	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena Programu Motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja Programu Motywacyjnego	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielem	-	-	(6 612)	-	-	6 612	-	-
Zysk/strata netto za okres od 01.01. do 30.09.2019 r	-	-	-	-	-	-	(1 333)	(1 333)
Inne dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01. do 30.06.2019 r	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	(1 333)	(1 333)
Saldo na dzień 30.06.2019 r	15 212	117 523	47 913	2 499	5 000	-	(1 333)	186 814

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym								
Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2018 r	15 212	117 523	55 544	1 235	1 041	3 981	-	194 536
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błęd podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	15 212	117 523	55 544	1 235	1 041	3 981	-	194 536
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2018 r	-	-	(1 019)	1 264	3 959	(3 981)	(6 612)	(6 389)
Podział wyniku finansowego	-	-	-	-	3 981	(3 981)	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych*	-	-	(1 019)	-	1 019	-	-	-
Wypłata premii z zysku	-	-	-	-	-	-	-	-
Wycena Programu Motywacyjnego	-	-	-	223	-	-	-	-
Reklasyfikacja Programu Motywacyjnego	-	-	-	1 041	(1 041)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielem	-	-	(1 019)	1 264	3 959	(3 981)	-	223
Zysk/strata netto za okres od 01.01. do 31.12.2018 r	-	-	-	-	-	-	(6 612)	(6 612)
Inne dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01. do 31.12.2018 r	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	(6 612)	(6 612)
Saldo na dzień 31.12.2018 r	15 212	117 523	54 525	2 499	5 000	-	(6 612)	188 147

* Utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych wynika z uchwały Walnego Zgromadzenia z 29.06.2018 roku w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego z przeznaczeniem na skup akcji własnych Spółki.

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym								
Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Kapitał zapasowy z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy na nabycie akcji własnych	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Zysk (strata) netto	Kapitał własny razem
Saldo na dzień 01.01.2018 roku	15 212	117 523	55 544	1 235	1 041	3 981	-	194 536
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	15 212	117 523	55 544	1 235	1 041	3 981	-	194 536
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2018 roku	-	-	(1 019)	1 041	3 959	(3 981)	(12 045)	(12 045)
Podział wyniku finansowego	-	-	-	-	3 981	(3 981)	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych*	-	-	(1 019)	-	1 019	-	-	-
Wypłata premii z zysku za 2016 rok	-	-	-	-	-	-	-	-
Reklasyfikacja Programu Motywacyjnego	-	-	-	1 041	(1 041)	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielem	-	-	(1 019)	1 041	3 959	(3 981)	-	-
Zysk/strata netto za okres od 01.01. do 31.12.2018 roku	-	-	-	-	-	-	(12 045)	(12 045)
Inne dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01. do 31.12.2018 roku	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	(12 045)	(12 045)
Saldo na dzień 30.06.2018 roku	15 212	117 523	54 525	2 276	5 000	-	(12 045)	182 491

* Utworzenie kapitału rezerwowego na nabycie akcji własnych wynika z uchwały Walnego Zgromadzenia z 29.06.2018 roku w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego z przeznaczeniem na skup akcji własnych Spółki.

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Andrzej Patyna
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

2019-09-30

III INFORMACJE O SPÓŁCE

3.1. Informacje o Emitencie

ALTA S.A. zarządza i inwestuje w podmioty, które w okresie sprawozdawczym i do dnia przekazania raportu prowadziły następujące działalności: wynajem i zarządzanie własnych nieruchomości na cele handlowe, logistyczne i biurowe (property management), pozyskanie, przygotowanie i sprzedaż gruntów pod zabudowę (działalność urbanistyczna i planistyczna).

ALTA S.A. jest jednostką inwestycyjną w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 10: Skonsolidowane sprawozdania finansowe (dalej MSSF 10).

Zgodnie z oceną Zarządu Spółka ALTA spełniła warunki zawarte w MSSF 10 oraz MSSF 12 paragraf 9A.

Zarząd rozpatrzył MSSF 10 w zakresie podstaw do uznania, że Spółka jest jednostką inwestycyjną i spełnia zawarte w nim warunki tj.

zgodnie z MSSF 10 par 27:

- (a) uzyskuje środki finansowe od jednego lub większej liczby inwestorów w celu świadczenia temu inwestorowi (tym inwestorom) usług w zakresie zarządzania inwestycjami;
- (b) zobowiązuje się wobec swojego inwestora (swoich inwestorów), że przedmiotem jej działalności jest inwestowanie środków finansowych jedynie w celu uzyskiwania zwrotów pochodzących ze wzrostu wartości inwestycji, z przychodów z inwestycji lub z obu tych źródeł; oraz
- (c) dokonuje wyceny i oceny wyników działalności w odniesieniu do zasadniczo wszystkich swoich inwestycji według wartości godziwej.

oraz zgodnie z

MSSF 10 paragraf 28

Dokonując oceny swojej zgodności z definicją zawartą w paragrafie 27, rozpatrzyła i rozpoznała cechy charakterystyczne dla jednostki inwestycyjnej. Zgodnie z MSSF 10 cechy te stanowią następujące:

- (a) posiada więcej niż jedną inwestycję;
- (b) posiada więcej niż jednego inwestora;
- (c) posiada inwestorów, którzy nie są podmiotami powiązаныmi z jednostką; oraz
- (d) posiada udziały własnościowe w formie kapitału własnego lub podobne udziały

Zgodnie z przepisami MSSF brak którejkolwiek z tych cech charakterystycznych niekoniecznie oznacza, że danej jednostki nie można klasyfikować jako jednostki inwestycyjnej. Jednostka inwestycyjna, której nie można przypisać wszystkich powyższych cech charakterystycznych, ujawnia dodatkowe informacje wymagane w paragrafie 9A MSSF 12 Ujawnianie udziałów w innych jednostkach.

Zastosowanie zasad MSSF 10 nie spowodowało konieczności retrospektywnego przekształcenia sprawozdań finansowych. Konsekwentnie w latach ubiegłych (od 2008r.) ALTA S.A. sporządzała wycenę inwestycji (akcje i udziały spółek) do wartości godziwej ujmując jej efekty w wyniku finansowym, zgodnie z zasadami określonymi obecnie w MSSF 10 dotyczącymi jednostek inwestycyjnych.

Zarząd ALTA S.A. wycenia Spółki/Inwestycje do wartości godziwej zgodnie z najlepszą wiedzą zarządu i przy zastosowaniu dostępnych i odpowiednich technik wyceny oraz ujmuje wycenę przez wynik w sprawozdaniu z całkowitych dochodów (SCD) w pozycji „wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych wycenianych w wartościach godziwych przez sprawozdanie z całkowitych dochodów.

ALTA S.A. wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000149976. Siedzibą Spółki jest Warszawa.

3.2. Inwestycje Emitenta

W tym opis zmian w strukturze Inwestycji Emitenta

Nazwa i forma prawna	Siedziba	Kapitał zakładowy zł	Zakres działalności	Udział % w kapitale zakładowym	
Chmielowskie Sp. z o.o.	Siewierz	54 825 600	Spółka jest właścicielem nieruchomości, na której realizowany jest projekt Siewierz-Jeziorna, budowy zrównoważonego miasta. Do zadań Spółki należy przygotowanie i uzbrojenie terenu inwestycji pod budowę domów, sprzedaż gotowych działek budowlanych.	ALTA S.A.	100%
TUP Property S.A.	Pruszków	27 471 472	Zarządzanie portfelem posiadanych nieruchomości, realizacja projektów inwestycyjnych, sprzedaż nieruchomości.	ALTA S.A.	100%
CP Tychy Sp. z o.o.	Pruszków	16 243 500	Właściciel galerii handlowej City Point Tychy	TUP Property S.A.	100%
Traktowa 6 Sp. z o.o.	Pruszków	5 000	Spółka do realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych lub restrukturyzacyjnych	TUP Property S.A.	100%
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	Siewierz	300 000	Administrowanie terenem budowy i dzielnicą Siewierz Jeziorna.	ALTA S.A.	100%

Zmiany w strukturze Inwestycji od publikacji ostatniego raportu okresowego:

- Sprzedaż Modena Homes & More Sp. z o.o. Sp. k z siedzibą w Warszawie:

W dniu 24.08.2018r. ALTA S.A. przystąpiła do Spółki celowej Modena Homes & More jako komandytariusz. Zakres odpowiedzialności komandytariusza wynosił 1 000 zł.

W dniu 17.06.2019r. nastąpiła sprzedaż 20 udziałów Spółki Modena Homes&More posiadanych przez ALTA S.A., stanowiących 20% kapitału zakładowego tej Spółki. Kwota transakcji wyniosła 1 000 zł.

IV ZASADY RACHUNKOWOŚCI

4.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego oraz zasady (polityka rachunkowości)

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2019r. zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna Sprawozdawczość finansowa w formie skróconej oraz zgodnie z pozostałymi obowiązującymi standardami MSSF, mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, które zostały zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Stały Komitet ds. Interpretacji, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i które obowiązują na dzień 30.06.2019r.

Zasady (polityka) rachunkowości Spółki zastosowane do sporządzenia śródrocznego sprawozdania finansowego za I półrocze 2019r. są spójne z zasadami, jakie przyjęto do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółki za 2018r., z wyjątkiem standardów, zmian do standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po dniu 1 stycznia 2019r.

Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje zatwierdzone do stosowania w Unii Europejskiej, mające zastosowanie do prowadzonej przez Spółkę działalności i obowiązujące w

okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2019r.

Przyjęcie powyższych nie spowodowało znaczących zmian w polityce rachunkowości Spółki ani w prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych.

Szczegółowa informację o zmianach i zastosowaniu standardów po raz pierwszy zaprezentowano poniżej:

Przyjęte przez RMSR i zatwierdzone przez UE do stosowania po 1 stycznia 2019 r.

MSSF 16 „Leasing”

Spółka zastosowała wymogi nowego standardu MSSF 16 zgodnie z zasadami określonymi w paragrafie C5.b), tj. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym na dzień 1 stycznia 2019 roku jako korekta bilansu otwarcia zysków zatrzymanych. Zgodnie z wybraną opcją wdrożenia Spółka nie dokonała przekształcenia danych porównawczych.

Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę.

Na dzień 1 stycznia 2019 roku Spółka zastosowała MSSF 16 w odniesieniu do umów, które wcześniej sklasyfikowała jako leasingi operacyjne zgodnie z MSR 17, w kwocie równej wartości bieżącej zobowiązania z tytułu leasingu skorygowanej o kwoty wszelkich przedpłat lub naliczonych opłat leasingowych odnoszących się do tego leasingu, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku. Wartość zobowiązania z tytułu leasingu została wyceniona w wartości bieżących opłat leasingowych pozostałych do zapłaty na dzień 1 stycznia 2019 roku.

Spółka rozpoznała umowę najmu powierzchni biurowej jako umowę leasingu z terminem do 30.06.2021r. Kwota aktywów i zobowiązań na dzień 1.01.2019r. wynosiła 300 tys. zł.

Standardy, zmiany do standardów oraz interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze nie zatwierdzone przez UE

- MSSF 14, Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe
Standard został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 30 stycznia 2014 roku i obowiązuje za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie. Komisja Europejska podjęła decyzję o niezatwierdzeniu omawianego przejściowego standardu w oczekiwaniu na standard właściwy.
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28, Ujmowanie transakcji sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem
Zmiany zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 11 września 2014 roku, przy czym prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały odłożone bezterminowo przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.
- MSSF 17, Umowy ubezpieczeniowe
Standard został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2021 roku lub później.
- Zmiany do Założeń Konceptyjnych
Zmiany zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 29 marca 2018 roku i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF 3, Połączenia jednostek

Zmiany zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 22 października 2018 roku i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie.

- Zmiany do MSR 1 i MSR 8, Definicja istotności

Zmiany zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 31 października 2018 roku i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie.

Spółka zamierza zastosować powyższe standardy po ich zatwierdzeniu przez Unię Europejską. Spółka jest w trakcie analizy wpływu wyżej wymienionych zmian na sprawozdanie finansowe.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2019r. nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym sprawozdaniem Spółki za 2018r., które obejmuje noty za okres 2018r. a które zostało sporządzone wg MSSF zatwierdzonych przez UE.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2019r. podlegało przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie sprawozdanie finansowe Spółki poddane badaniu przez biegłego rewidenta, zostało sporządzone za 2018r.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2019r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zidentyfikowane ryzyko płynności jest minimalizowane poprzez działania restrukturyzujące zadłużenie oraz strukturę Inwestycji.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

4.2. Istotne wartości oparte na szacunkach i profesjonalnym osądzie

Profesjonalny osąd

W procesie stosowania przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największy wpływ na wartości wykazane w niniejszym sprawozdaniu finansowym, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, dotyczący poniższych kwestii.

- Szacowanie wartości godziwej inwestycji

Spółka wycenia do wartości godziwej poszczególne składniki długoterminowych aktywów finansowych. Długoterminowe aktywa finansowe Spółki obejmują przede wszystkim akcje i udziały w spółkach inwestycyjnych.

Całość przychodów i generowane przez te spółki zyski są rezultatem prowadzonej przez nie działalności i mają bezpośrednie przełożenie na wartość udziałów i akcji w danej spółce (inwestycji) wykazywanych w sprawozdaniu finansowym Spółki ALTA.

Wartość z tytułu przeszacowania udziałów i akcji stanowiących inwestycje ALTA S.A. w I półroczu 2019r. wyniosły minus 832 tys. zł

Powyższe zaprezentowane w punkcie 5.15. Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej

Szacunki i założenia

Szacunki i założenia dotyczą poniższych kwestii:

- Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie.

Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

▪ Wartość godziwa instrumentów finansowych

Wartość godziwą instrumentów finansowych (akcji i udziałów), dla których nie istnieje aktywny rynek wycenia się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem. Sposoby ustalenia wartości godziwej poszczególnych instrumentów finansowych zostały przedstawione w dalszej części niniejszego sprawozdania finansowego.

▪ Podział zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów na część długo- i krótkoterminową

Pożyczki udzielone przez ALTA S.A. w zależności od terminu wymagalności prezentowane są jako długoterminowe lub krótkoterminowe.

▪ Rezerwa na odroczony podatek dochodowy

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy rozpoznawana jest w wyniku jednostki, gdy przychód lub koszt wpływa na wynik finansowy w jednym okresie, lecz wchodzi w skład dochodu do opodatkowania w innym okresie. Spółka wylicza rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.

Największą pozycją sprawozdania z całkowitych dochodów, od której liczona jest rezerwa są przeszacowania udziałów i akcji w swoich inwestycjach. Zarząd Spółki zdecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przeszacowania akcji i udziałów zostaną zrealizowane poprzez wypłatę dywidendy a nie poprzez ich sprzedaż. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia opodatkowania podatkiem dochodowym (art. 22 ust. 4 ustawy o CIT). W związku z tym rezerwa na podatek odroczony z tytułu przeszacowania jest ograniczana do wysokości aktywa na odroczony podatek dochodowy. W przypadku gdyby rezerwa była tworzona, jej wysokość wyniosłaby 14 526 tys. zł. Uwzględniając nietworzone aktywa na odroczony podatek dochodowy od odpisu aktualizującego wartość należności w wysokości 2 697 tys. zł, wpływ podatku odroczonego na sumę bilansową oraz wielkość kapitału własnego wyniosłoby 11 829 tys. zł.

Podejście takie jest zgodne na gruncie MSR 12 pkt 39 (Spółka nie jest w stanie przewidzieć realnego terminu odwrócenia się różnic przejściowych w dającej się przewidzieć przyszłości), jest też uzasadnione historycznie. Spółka w ostatnich latach nie wykazywała podatku dochodowego od osób prawnych w swoich zeznaniach rocznych. Ujęcie rezerwy na podatek odroczony i jego wahania pomiędzy latami mimo braku realizacji poprzez zapłatę podatku dochodowego od osób prawnych spowodowałoby, że odwzorowanie transakcji w sprawozdaniu finansowym nie byłoby zgodne z ich treścią ekonomiczną i rzeczywistością gospodarczą, a wahania podatku dochodowego będące skutkiem jedynie zmian w odroczonym podatku dochodowym, nie tylko nie byłyby przydatne do podejmowania decyzji gospodarczych, ale wprowadziłyby dezinformację w ocenie tej pozycji w sprawozdaniu finansowym.

W śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2019r. dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowania przez Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak opisane w sprawozdaniu finansowym za 2018r.

4.3. Prezentowane okresy sprawozdawcze, data zatwierdzenia sprawozdania finansowego i waluta sprawozdania

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki przedstawia sytuację finansową na dzień 30 czerwca 2019r. oraz zawiera dane porównywalne na dzień 31 grudnia 2018r. (dla sprawozdania z sytuacji finansowej) oraz za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018r. (dla sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych i sprawozdania ze zmian w kapitale własnym).

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych, a wszystkie wartości o ile nie wskazano inaczej, podane zostały w tysiącach złotych. Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski. Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 27 września 2019r.

V NOTY OBJAŚNIAJĄCE I POZOSTAŁE INFORMACJE SPRAWOZDAWCZE

5.1. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2018 - 30.06.2018
Przychody ze sprzedaży usług	380	1 177	730
RAZEM PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	380	1 177	730

5.2. Koszty według rodzaju

Koszty według rodzaju	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2018 - 30.06.2018
Amortyzacja	(85)	(28)	(8)
Zużycie materiałów i energii	(14)	(84)	(59)
Usługi obce	(489)	(1 404)	(704)
Podatki i opłaty	(2)	(12)	(4)
Wynagrodzenia	(557)	(1 125)	(664)
Koszty programu motywacyjnego	-	(223)	-
Świadczenia na rzecz pracowników	(73)	(146)	(84)
Pozostałe koszty rodzajowe	(49)	(108)	(79)
RAZEM KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	(1 269)	(3 130)	(1 602)

5.3. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2018 - 30.06.2018
Odsetki	402	806	399
RAZEM PRZYCHODY FINANSOWE	402	806	399

Koszty finansowe	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2018 - 30.06.2018
Odsetki	(90)	(169)	(85)
RAZEM KOSZTY FINANSOWE	(90)	(169)	(85)

5.4. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2018 - 30.06.2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-	5
Rozwiązanie rezerw	-	-	-
Odpisanie zobowiązań przedawnionych	-	-	-
Inne	83	16	4
RAZEM POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	83	16	9

Pozostałe koszty operacyjne	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2018 - 30.06.2018
Koszty sądowe	-	(22)	(21)
Spisane aktywa	-	-	-
Inne	(7)	(53)	(46)
RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	(7)	(75)	(67)

5.5. Odpisy aktualizujące i przeszacowania do wartości godziwej

Wynik ze zbycia i przeszacowania aktywów finansowych do wartości godziwych	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2018 - 30.06.2018
Wynik na zbyciu instrumentów	-	(250)	-
Powszechna Agencja Informacyjna S.A. (PAGI)	-	(250)	-
Wynik z przeszacowania instrumentów	(832)	(4 987)	(11 179)
Chmielowskie Sp. z o.o.	-	13 175	-
TUP Property S.A.	(832)	(18 162)	(11 179)
RAZEM WYNIK	(832)	(5 237)	(11 179)

ALTA S.A. wycenia do wartości godziwej akcje i udziały posiadane w spółkach, które stanowią jej inwestycje.

Wynik przeszacowania ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów i odnoszony na wynik finansowy Spółki ALTA.

Informacje o odpisach aktualizujących:

- wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwróceniu odpisów z tego tytułu, przeszacowanie nie występuje
- z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych i prawnych lub innych aktywów oraz odwróceniu takich odpisów.

ALTA S.A. dokonuje aktualizacji wartości aktywów (przeszacowania), które stanowią akcje i udziały spółek -inwestycji na dzień bilansowy. Szczegółowe informacje dotyczące aktualizacji aktywów zaprezentowano w punkcie 5 15. Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej

5.6. Kwoty i pozycje wpływające na aktywa, zobowiązania, kapitał własny, wynik netto lub przepływy pieniężne, jeżeli są nietypowe ze względu na ich rodzaj, wartość lub częstotliwość

Nie występują

5.7. Rezerwy

Informacje o utworzeniu, zwiększeniu, wykorzystaniu i rozwiązaniu rezerw

Na dzień 30 czerwca 2019r. oraz w prezentowanych okresach porównywalnych rezerwy stanowiły nieistotne pozycje. Spółka odstąpiła od szczegółowego prezentowania poszczególnych pozycji. Nie miały miejsca wydarzenia skutkujące zawiązaniem/rozwiązaniem znaczących rezerw.

▪ **Rezerwa na odroczony podatek dochodowy**

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy rozpoznawana jest w wyniku jednostki, gdy przychód lub koszt wpływa na wynik finansowy w jednym okresie, lecz wchodzi w skład dochodu do opodatkowania w innym okresie. Spółka wylicza rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.

Największą pozycją sprawozdania z całkowitych dochodów, od której liczona jest rezerwa są przyszacowania udziałów i akcji w swoich inwestycjach. Zarząd Spółki zdecydował, że korzyści ekonomiczne wynikające z przyszacowania instrumentów finansowych (akcje i udziały) w Spółkach, których wartość godziwa została ustalona w oparciu o kapitały własne, zostanie zrealizowana poprzez wypłatę dywidendy, nie poprzez ich sprzedaż. Wypłata dywidendy korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym (art. 22 ust. 4 Ustawy o CIT). Na podstawie paragrafu 39 i 40 MSR 12 na dzień 30.06.2019 roku wartość rezerwy na podatek dochodowy jest szacowana w wysokości możliwych do realizacji aktywów na podatek odroczony, co w konsekwencji powoduje brak wpływu podatku odroczonego na wynik Spółki.

W przypadku, gdyby rezerwa była tworzona, jej wysokość wyniosłaby (-)14 526 tys. zł. Uwzględniając nietworzone aktywa na odroczony podatek dochodowy od odpisu aktualizującego wartość należności w wysokości (-) 2 697 tys. zł, wpływ podatku odroczonego na sumę bilansową oraz wielkość kapitału własnego wyniosłby (-) 11 829 tys. zł.

Podejście takie jest zgodne na gruncie MSR 12 pkt 39 (Spółka nie jest w stanie przewidzieć realnego terminu odwrócenia się różnic przejściowych w dającej się przewidzieć przyszłości), jest też uzasadnione historycznie. Spółka w ostatnich latach nie wykazywała podatku dochodowego od osób prawnych w swoich zeznaniach rocznych. Ujęcie rezerwy na podatek odroczony i jego wahania pomiędzy latami mimo braku realizacji poprzez zapłatę podatku dochodowego od osób prawnych spowodowałyby, że odwzorowanie transakcji w sprawozdaniu finansowym nie byłoby zgodne z ich treścią ekonomiczną i rzeczywistością gospodarczą, a wahania podatku dochodowego będące skutkiem jedynie zmian w odroczonym podatku dochodowym, nie tylko nie byłyby przydatne do podejmowania decyzji gospodarczych, ale wprowadziłyby dezinformację w ocenie tej pozycji w sprawozdaniu finansowym.

Podatek dochodowy - wyjaśnienie różnic między podatkiem obliczonym według stawki obowiązującej a podatkiem wykazanym	Za okres	Za okres	Za okres
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2018 - 30.06.2018
ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM	(1 333)	(6 612)	(12 045)
Podatek dochodowy wg stawki obowiązującej w okresie (9%)	(120)	1 256	2 289
Podatek z tytułu kosztów stanowiących trwałą różnicę	7	(44)	(71)
Strata z lat ubiegłych	-	-	38
Podatek od różnic przejściowych nie uwzględnionych przy obliczaniu odroczonego podatku dochodowego	-	(1 099)	(2 256)
Nie utworzona rezerwa na ODPD (z tytułu wzrostu wartości udziałów, które będą realizowane poprzez wypłaty dywidendy)	(113)	113	(1 763)
Utracone straty lat ubiegłych	(434)	(308)	(2 947)
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu finansowym	-	-	-

Dla okresów 2018 roku stawka podatku wynosi 19%.

Odroczony podatek dochodowy	Okres bieżący		Okres porównywany		Okres porównywany	
	Stan na dzień	Wpływ na wynik	Stan na dzień	Wpływ na wynik	Stan na dzień	Wpływ na wynik
	30.06.2019	01.01.2019 - 30.06.2019	31.12.2018	01.01.2018 - 31.12.2018	30.06.2018	01.01.2018 - 30.06.2018
Aktywa z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość
Odpisy aktualizujące i przeszacowanie aktywów finansowych (długoterminowe)	-	-	-	-	-	-
Odsetki	61	(31)	92	2	104	13
Leasing	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące należności	-	-	-	-	-	-
Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe	7	(4)	11	(8)	21	2
Nie wypłacone wynagrodzenia i ZUS	4	(2)	6	-	9	3
Strata podatkowa	244	(59)	303	(178)	384	(97)
AKTYWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:	316	(96)	412	(184)	518	(79)
Rezerwa z tytułu ODPD	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość
Naliczone, nie zapłacone odsetki	120	(36)	156	68	149	61
Amortyzacja podatkowa	-	-	-	-	-	-
Wzrost wartości inwestycji: udziały i akcje	196	(60)	256	(252)	369	(140)
REZERWA Z TYTUŁU ODPD RAZEM:	316	(96)	412	(184)	518	(79)

5.8. Rzeczowe aktywa trwałe

Spółka nie dokonywała istotnych transakcji nabycia i sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, nie wystąpiły także zobowiązania z tego tytułu.

5.9. Korekty błędów poprzednich okresów

Nie miały miejsca korekty błędów poprzednich okresów.

5.10. Umowy kredytowe z podmiotami zewnętrznymi i ich obsługa

Spółka w dn. 19.06.2018r. zawarła umowę kredytową z Toyota Bank Polska S.A. na kwotę 55 120 zł, oprocentowanie 8,99%, kredyt zawarty na okres do dnia 19.06.2023.
Saldo kredytu na 30.06.2019r. 45 977,50zł

ALTA S.A. od dnia 25.01.2016r. jest stroną umowy krótkoterminowej pożyczki

Kredyty i pożyczki zaciągnięte na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość kredytu	Odsetki naliczone	Saldo	Stopa procentowa i waluta	Data spłaty
Długoterminowe					
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	-	-	-	-	-
Krótkoterminowe	3 000	-	3 000	-	-
Pożyczka od Inwestora - p. E Moritz	3 000	682	3 682	oprocentowanie stałe	30.09.2019
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	3 000	682	3 682	-	-

Strony zamierzają zawrzeć aneks przedłużający spłatę do 30.06.2020r

5.11. Pożyczki udzielone

ALTA S.A. zawarła z Inwestycjami z portfela umowy pożyczek. Udzielone w okresie sprawozdawczym i okresach poprzednich pożyczki oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR zarówno dla okresów miesięcznych, trzymiesięcznych, powiększoną o marżę (średnia wysokość marży wynosi: 3,17%). Głównym pożyczkobiorcą jest Chmielowskie Sp. z o.o., która wykorzystuje środki pieniężne na kontynuację projektu Siewierz Jeziorna.

Pożyczki udzielone na koniec okresu sprawozdawczego	Wartość pożyczki (wraz z odsetkami) bez odpisów na dzień 30.06.2019	Saldo bilansowe na dzień 30.06.2019	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od 1 roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
Chmielowskie Sp. z o.o.	16 626	16 626	16 626		
TUP Property S.A.	551	551	551		
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	112	112	112		
SUMA PLN	17 289	17 289	17 289	-	-

5.12. Należności

Kwota pozostałych należności dotyczy przede wszystkim wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomości objętą projektem Modena Park, która w całości objęta jest odpisem aktualizującym w kwocie 29,8 mln zł.

Zarząd ALTA S.A. dnia 8 marca 2012r. podjął Uchwałę dotyczącą podjęcia czynności egzekucji należności od Spółki Modena Park (Dłużnik, podmiot zależny od Opal Property Developments, należący do Grupy Kapitałowej Meydan Group).

Należności	Stan na 30.06.2019			Stan na 31.12.2018			Stan na 30.06.2018		
	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa	Wartość	Odpisy aktualizujące	Wartość bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	151	-	151	536	-	536	782	-	782
Pozostałe należności	30 144	29 840	304	30 127	29 840	287	29 932	29 840	92
RAZEM NALEŻNOŚCI:	30 295	29 840	455	30 663	29 840	823	30 714	29 840	874

Odpisy aktualizujące należności	Za okres	Za okres	Na dzień
	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2018 - 30.06.2018
Odpisy na początek okresu	29 840	29 840	29 840
ODPISY NA KONIEC OKRESU:	29 840	29 840	29 840

Kwota pozostałych należności dotyczy przede wszystkim wierzytelności pieniężnej stanowiącej drugą część ceny za nieruchomość objętą projektem Modena Park, która w całości objęta jest odpisem aktualizującym w kwocie 29,8 mln zł.

Wierzytelność stanowi pozostałą do zapłaty na rzecz ALTA S.A. część ceny z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości i projektu Modena Park, z dnia 30.04.2008r., której to Modena Park Sp. z o.o. (Kupująca, Dłużniczka wobec ALTA S.A.) nie wpłaciła w wymaganym terminie. Kwota wierzytelności z tytułu ww umowy wynosi łącznie 29 840 tys. zł (kwota główna powiększona o odsetki) i w księgach finansowych ALTA S.A. objęta jest w całości odpisem aktualizującym. ALTA S.A. prowadzi od 2010r. działania zmierzające do odzyskania kwot związanych z wierzytelnością, w tym działania polegające na zapobieganiu sprzedaży nieruchomości w kwotach, które nie zaspokoją wierzycieli tj. Banku – Kredytodawcy Dłużniczki oraz ALTA S.A.

W celu zabezpieczenia Wierzytelności została ustanowiona hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 31 000 000 zł w księgach wieczystych nieruchomości Spółki Modena Park Sp. z o.o. gdzie ALTA S.A. wpisana jest na II miejscu po Banku Kredytodawcy Dłużnika – Spółki Modena Park Sp. o.o.

ALTA S.A. oraz MODENA HOMES & MORE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (Nabywca, Kupujący), zawarły w dniu 28.08.2018r. umowę sprzedaży Wierzytelności. Cena sprzedaży Wierzytelności wynosi 5 000 000 zł.

Aneks z dnia 17.06.2019r. Strony postanowiły zmienić zawartą Umowę w następujący sposób: Cena sprzedaży Wierzytelności Modena wynosi 3 500 000 zł.

Aneks określono następujące warunki zawieszające do Umowy:

- zawarcie przez Nabywcę z syndykiem masy upadłości Dłużnika (Modena Park Sp. z o.o w likwidacji) w terminie do dnia 31.10.2019r. umowy sprzedaży, na podstawie której Nabywca kupi Nieruchomość Modena jako element zorganizowanej części przedsiębiorstwa Dłużnika. Przy czym warunek ten zastrzeżony jest na korzyść Kupującego tj. może on zrzec się tego warunku w drodze pisemnego oświadczenia złożonego Sprzedającej.

- wygaśnięcie hipoteki na Nieruchomości wskutek nabycia Nieruchomości.

5.13. Informacje na temat zmian sytuacji gospodarczej i warunków prowadzenia działalności, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych jednostki; Niezależnie od tego, czy te aktywa i zobowiązania są ujęte w wartości godziwej czy w skorygowanej cenie nabycia (koszcie zamortyzowanym).

W okresie I półrocza 2019r. sytuacja gospodarcza nie wpłynęła istotnie na prowadzoną działalność operacyjną ALTA. Nie miały miejsca także wydarzenia w gospodarce krajowej, mające istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

5.14. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W I półroczu 2019r. spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu MSR 31

5.15. Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej

Na dzień 30.06.2019r. Spółka posiada instrumenty finansowe wyceniane zgodnie z najlepszą wiedzą zarządu, korzystając z dostępnych metod i technik wyceny w wartościach godziwych, które ujmuje w swoim sprawozdaniu finansowym.

Instrumenty finansowe stanowią głównie akcje i udziały Spółek stanowiących Inwestycje ALTA S.A. Spółka stosuje poniższe poziomy hierarchii wartości dla określania i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych wg metody wyceny.

Wszystkie aktywa, których wartość godziwa jest mierzona lub ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane do poziomów hierarchii wartości godziwej, opisanych jak poniżej, na podstawie danych wejściowych najniższego poziomu, który jest istotny dla wyceny wartości godziwej jako całości:

- poziom 1 — ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań;
- poziom 2 — dane wejściowe inne niż ceny notowane ujęte na poziomie 1, które są obserwowalne dla aktywów i zobowiązań w sposób bezpośredni (jako ceny) lub pośrednio (bazujące na cenach);
- poziom 3 — dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

W przypadku aktywów, które są rozpoznawane w sprawozdaniu finansowym w sposób cykliczny Spółka określa, czy miały miejsce przejścia pomiędzy poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji (na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych istotnych dla ogólnej wyceny wartości godziwej) na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Nie miały miejsca przejścia pomiędzy poziomami hierarchii w okresie sprawozdawczym i od przekazania ostatniego raportu okresowego Spółki.

Aktywa - poziomy hierarchii wartości godziwej na dzień 30.06.2019				
Aktywa finansowe	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	0	172 988	172 988
RAZEM	-	-	172 988	172 988

Instrumenty finansowe wg kategorii – w ALTA S.A. stanowią akcje i udziały spółek -inwestycji

Akcje i udziały		Wartość bez pomniejszenia o odpisy			% posiadanych udziałów/ % posiadanych głosów		
Nazwa jednostki	Siedziba	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Chmielowskie Sp. z o.o.	Siewierz	54 826	54 826	54 826	100%	100%	100%
TUP Property S.A.	Pruszków	43 272	43 272	43 272	100%	100%	100%
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	Siewierz	2 880	2 880	2 880	100%	100%	100%
Duncon Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej	Kraków	-	-	257			46,53%
Polkombi S.A.		2	2	2	b/d	b/d	b/d
Modena Homes and More Sp. z o.o. Sp. k.	Kraków	-	1	-		komandytariusz	komandytariusz
Razem wartość brutto		100 980	100 981	101 237			

Przeszacowania posiadanych udziałów i akcji do wartości godziwej	Okres bieżący 30.06.2019			Okres porównywany 31.12.2018			Okres porównywany 30.06.2018		
	Nazwa jednostki	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie	Wartość przeszacowania na koniec okresu	Wartość przeszacowania na początek okresu	Zmiany w okresie
Chmielowskie Sp. z o.o.	76 455	-	76 455	63 279	13 176	76 455	63 279	-	63 279
TUP Property S.A.	(734)	(832)	(1 566)	17 429	(18 163)	(734)	17 429	(11 180)	6 249
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	(2 880)	-	(2 880)	(2 880)	-	(2 880)	(2 880)	-	(2 880)
Duncon Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej	-	-	-	(257)	257	(0)	(257)	-	(257)
Polkombi S.A.	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)	(2)	-	(2)
Modena Homes and More Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem wartość	72 840	(832)	72 008	77 570	(4 730)	72 840	77 570	(11 180)	66 390
Razem wartość bilansowa akcji i udziałów	172 988			173 821			167 627		

Akcje i udziały	Wartość akcji i udziałów w wartościach godziwych		
	Nazwa jednostki	30.06.2019	31.12.2018
Chmielowskie Sp. z o.o.	131 281	131 281	118 105
TUP Property S.A.	41 706	42 538	49 521
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	-	-	-
Polkombi S.A.	-	-	-
Modena Homes and More Sp. z o.o. Sp. k.	-	1	-
Razem wartość brutto	172 988	173 821	167 627

Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Aktywa finansowe	191 102	192 567	186 716
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik	172 988	173 821	167 627
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	-	-
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	18 114	18 746	19 089
Zobowiązania finansowe	4 569	4 573	4 368
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	-	-
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4 569	4 573	4 368

Wynik Spółki i przeszacowanie wartości akcji i udziałów Spółek stanowiących inwestycje ALTA S.A.

Główny wpływ na wynik finansowy Spółki ma przeszacowanie do wartości godziwej akcji i udziałów spółek stanowiących inwestycje ALTA S.A.

Akcje i udziały wyceniane są do wartości godziwej metodą skorygowanych aktywów netto.

Dane odpowiednio za okres	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2018 - 30.06.2018
Wynik z przeszacowania instrumentów	(832)	(4 987)	(11 179)
Chmielowskie Sp. z o.o.	-	13 175	-
TUP Property S.A.	(832)	(18 162)	(11 179)
RAZEM WYNIK	(832)	(5 237)	(11 179)

Ujęty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów wynik z przeszacowania instrumentów w kwocie (-) 832 tys. zł stanowi efekt przeszacowania wartości akcji Spółki TUP Property.

Wpływ na przeszacowanie akcji Spółki TUP Property miała aktualizacja do wartości godziwej wyceny udziałów Spółki CP Tychy (podmiot zależny od TUP Property S.A.) oraz aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości Spółki TUP Property położonej w Gdańsku – określonej na podstawie ceny transakcji umowy przedwstępnej sprzedaży tej nieruchomości – jako jej wartości godziwej.

Wartość godziwa drugiego istotnego aktywa finansowego tj. udziałów Spółki Chmielowskie Sp. z o.o., nie uległa zmianie w stosunku do jej wartości na 31.12.2018 r.

- Chmielowskie – wycena do wartości godziwej

ALTA S.A. wycenia do wartości godziwej Spółkę Chmielowskie wykorzystując metodę skorygowanych aktywów netto NAV oraz zdyskontowanych przepływów pieniężnych DCF.

Na dzień 30.06.2019r. wartość godziwa Spółki Chmielowskie jest taka sama jak jej wartość godziwa ujęta w sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2018r.

Przy wycenie Spółki metodą skorygowanych aktywów netto NAV, biorąc pod uwagę wycenę nieruchomości sporządzoną przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień 31.10.2018r. wartość Spółki wynosi 131 281 tys. zł i taką wartość Zarząd Spółki ujął w sprawozdaniu finansowym. Niezależny rzeczoznawca wyceni nieruchomości Spółki Chmielowskie raz do roku. Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu na dzień bilansowy 30.06.2019r. i publikacji raportu wycena sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 30.10.2018r. jest aktualna.

Poniżej opisano aktywo Spółki Chmielowskie oraz metodologię wyceny sporządzonej przez niezależnego rzeczoznawcę ze wskazaniem wartości wycenianej nieruchomości.

Aktywem spółki jest nieruchomość położona pod Siewierzem – Siewierz Jeziorna, na której realizowany jest projekt urbanistyczno – planistyczny powstania dzielnicy zaprojektowanej w zgodzie z zasadami nowego urbanizmu i zrównoważonego rozwoju. Powierzchnia wszystkich nieruchomości, które zakupiła Spółka wynosi zgodnie z ewidencją przeprowadzoną przez niezależnego rzeczoznawcę 114,28 ha. Na tym terenie zgodnie z chłonnością terenu wynikającą z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Siewierz niezależni nabywcy gruntów mogą wybudować 415 000m² powierzchni użytkowej (PU), w tym 335 000 m² PUM oraz 80 000m² GLA. Na dzień raportu zostało sprzedane 5% całej PU, którą można wybudować na terenie, czyli 12 % PU, którą można wybudować na terenie objętym MPZP.

Projekt opiera się na koncepcji miast multi-funkcjonalnych, w których obok przestrzeni mieszkalnej powstanie przestrzeń usługowa i komercyjna gwarantująca nowe miejsca pracy oraz tworząca wartość dodaną dla nieruchomości.

Nieruchomość Spółki podzielona jest na części realizacji (dzielnice) nazwane odpowiednio: Centrum, Na Wzgórzu, Zalew i Chmielowskie.

Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego objęte są 39,42 ha nieruchomości należące obecnie do Spółki, które stanowi Centrum (liczba ha objętych MPZP należąca do Spółki zmniejsza się w miarę sprzedaży kolejnych działek pod budowę).

Pozostałe części inwestycji Spółki (Na Wzgórzu, Zalew i Chmielowskie) obejmują teren 74,86 ha.

Łączna wartość nieruchomości należące do Spółki Chmielowskie wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę wynosi 154 150 tys. zł

Opis metody wyceny nieruchomości.

Rzeczoznawca na potrzeby wyceny nieruchomości należących do Chmielowskie Sp. z o.o. zastosował tak jak w latach ubiegłych metodę pozostałościową a założenia i wyjaśnienie zastosowanych zasad pozostało niezmiennie w stosunku do zaprezentowanych i zastosowanych w 2016r.

Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane. Metoda pozostałościowa uwzględnia szacowaną wartość ukończonej inwestycji oraz koszty całkowite budowy a także zysk dewelopera.

Po zapoznaniu się w wyceną rzeczoznawcy Zarząd Spółki uznał za racjonalne założenia przyjęte przez rzeczoznawcę. Zarząd Spółki zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, przyjął wartości z wyceny jako wartości godziwe na dzień bilansowy.

Wycena rzeczoznawcy odzwierciedla cenę sprzedaży nieruchomości podmiotowi zewnętrznemu (inwestorowi), który będzie zainteresowany budową dzielnicy przy założeniu, że zgodnie z obecnym stanem prawnym ww. zgoda zostanie Spółce wydana.

Niezależny rzeczoznawca wycenił całą nieruchomość na dzień 31.10.2018r. na wartość 154 150 tys. zł, a wycena ta pozostaje aktualna na dzień bilansowy 30.06.2019r. Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu oraz obowiązującymi przepisami dotyczącymi okresu ważności wycen rzeczoznawców, na dzień bilansowy 30.06.2019r. i publikacji raportu wycena sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 30.10.2018r. jest aktualna.

Wycena rzeczoznawcy	2018r.	2017r.
Wartość nieruchomości w tys. zł	154 150 tys. zł	137 990 tys. zł
W tym:		
Teren objęty MPZP	78 730 tys. zł (39,42 ha)	74 920 tys. zł (39,72 ha)
Teren inwestycyjny objęty studium kierunków zagospodarowania przestrzennego	75 420 tys. zł (74,86 ha)	63 070 tys. zł (74,86 ha)

Sprzedaż terenów objętych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, a nie objętych miejscowym planem wymaga zgody Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.

Wycena rzeczoznawcy odzwierciedla cenę sprzedaży nieruchomości podmiotowi zewnętrznemu (inwestorowi), który będzie zainteresowany budową dzielnicy przy założeniu, że zgodnie z obecnym stanem prawnym ww. zgoda zostanie Spółce wydana.

Spółka Chmielowskie prowadzi działania celem uzyskania Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, który obejmie cały teren inwestycji.

Spółka pracuje nad koncepcją miejscowego planu dla pozostałego terenu swojej inwestycji, zgodną z przyjętym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, Spółka Chmielowskie opracowała koncepcję zmiany układu komunikacyjnego w tym budowę wielopoziomowo skrzyżowania z DK1 oraz zmianę przeznaczenia niektórych działek projektu.

Natomiast Generalna Dyrekcja Dróg i Autostrad w korespondencji przekazała informację o zamiarze budowy skrzyżowania umożliwiającego bezkolizyjną komunikację dzielnicy Siewierz Jeziorna z DK1.

▪ TUP Property – wycena do wartości godziwej

ALTA S.A. wycenia akcje Spółki TUP Property do wartości godziwej metodą skorygowanych aktywów netto. Przy czym istotną rolę w ustaleniu wartości godziwej Spółki TUP Property odgrywa wartość posiadanych przez Spółkę nieruchomości i udziałów w Spółce CP Tychy.

Wartość nieruchomości Spółki TUP Property szacowana jest w oparciu o możliwe do uzyskania przepływy pieniężne z nieruchomości oraz w oparciu o ceny transakcyjne tych nieruchomości, które objęte są przedwstępными umowami najmu lub trwają negocjacje co do ich sprzedaży.

Inwestycje na dzień 30.06.2019	Wartość bilansowa 30.06.2019
Nazwa jednostki	
Chmielowskie Sp. z o.o.	131 281
TUP Property S.A.	41 706
Razem wartość	172 987

Określenie hierarchii wartości godziwej dla Spółek - Inwestycji

- poziom 3 — dane wejściowe dla aktywów i zobowiązań nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

W przypadku aktywów, które są rozpoznawane w sprawozdaniu finansowym w sposób cykliczny Spółka określa, czy miały miejsce przejścia pomiędzy poziomami hierarchii poprzez ponowną ocenę klasyfikacji (na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych istotnych dla ogólnej wyceny wartości godziwej) na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Nieruchomości Spółek – Inwestycji ALTA S.A.

	30.06.2019	30.06.2018
Nieruchomości Razem	232 102	230 167
Chmielowskie		
Nieruchomość Siewierz Jeziorna	154 150	137 990
TUP Property i Cp Tychy Sp. z o.o. RAZEM	77 952	92 177
handlowe	41 105	49 764
biurowe	14 709	17 723
logistyczne	12 500	12 463
mieszkaniowe	5 971	8 095
pozostałe	3 668	4 132

Metody wyceny nieruchomości Spółek - Inwestycji

Na dzień bilansowy wszystkie dane wejściowe dla nieruchomości zostały wycenione następująco:

Sposób wyceny	wartość tys. zł 30.06.2019r.	udział %
niezależny rzeczoznawca	154 150	66%
renta wieczysta	41 105	18%
nieruchomości sklasyfikowane jako zapasy (przeznaczone do sprzedaży) w TUP Property, przeniesione z nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej na dzień przeniesienia 1.01.2018r. aktualizowane w wartościach godziwych na dzień 30.06.2019r.	30 876	13%
wg poniesionych nakładów	5 971	3%
SUMA	232 102	100%

5.16. Kategorie aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9 „instrumenty finansowe”

MSSF 9 określa następujące kategorie aktywów finansowych:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Klasyfikacji instrumentów należy dokonać na moment początkowego ujęcia. Klasyfikacja zależna jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów.

MSSF 9 wymaga także oszacowania oczekiwanej straty kredytowej, niezależnie od tego czy wystąpiły przesłanki do stworzenia takiego odpisu. Standard przewiduje 3-stopniową klasyfikację aktywów niefinansowych pod kątem utraty ich wartości:

- (1) Stopień 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy,
- (2) Stopień 2 – salda, dla których nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania,

(3) Stopień 3 – salda ze stwierdzoną utratą wartości. W odniesieniu do należności handlowych, które nie zawierają istotnego czynnika finansowania, standard wymaga zastosowania uproszczonego podejścia i wyceny odpisu na bazie oczekiwanych strat kredytowych za cały okres życia instrumentu.

Spółka zaklasyfikowała należności handlowe do Stopnia 1 (wycena odpisu na bazie oczekiwanych strat kredytowych w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy) z uwagi na fakt, że dokonuje sprzedaży usług przede wszystkim do podmiotów powiązanych.

Analizy dokonano w oparciu o wskaźniki oczekiwanego niewypełnienia zobowiązania ustalone na podstawie danych historycznych.

Poniżej zaprezentowano klasyfikację do poszczególnych Stopni oraz oszacowane odpisy na oczekiwane straty kredytowe.

Oczekiwana strata kredytowa 30.06.2019

Oczekiwana strata kredytowa 30.06.2019				
Wyszczególnienie	Stopień 1	Stopień 2	Stopień 3	Razem
Wartość brutto				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	151	304	29 932	30 387
Środki pieniężne	370	-	-	370
RAZEM (brutto)	521	304	29 932	30 757
Odpisy aktualizujące				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	-	29 932	29 932
Środki pieniężne	-	-	-	-
RAZEM (odpisy)	-	-	29 932	29 932
Wartość netto				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	151	304	-	825
Środki pieniężne	370	-	-	370
RAZEM (netto)	521	304	-	1 195

Poniżej zaprezentowano zmiany dotyczące klasyfikacji aktywów i zobowiązań finansowych.
Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych 30.06.2019

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych 30.06.2019				
Pozycja w bilansie	MSSF 9			
	Wycenione w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Razem
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (netto)	455	-	-	455
Wartość brutto	30 387	-	-	30 387
Odpisy aktualizujące	(29 932)	-	-	(29 932)
Środki pieniężne	370	-	-	370
Udzielone pożyczki pieniężne	17 289	-	-	17 289
Udziały, akcje i pozostałe aktywa długoterminowe	-	172 988	-	172 988
AKTYWA FINANSOWE	18 114	172 988	-	191 102
Oprocentowane kredyty i pożyczki	3 729	-	-	3 729
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	710	-	-	710
Zobowiązania leasingowe	130	-	-	130
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	4 569	-	-	4 569

5.17. Umowy z klientami i przychody z umów z klientami

ALTA S.A. jest spółką inwestycyjną, nie dostarcza produktów na rynek.

Zasady przewidziane w MSSF 15 dotyczą wszystkich umów skutkujących przychodami.

Fundamentalną zasadą standardu jest ujmowanie przychodów w momencie transferu towarów lub usług na rzecz klienta, w wysokości ceny transakcyjnej. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu.

W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem należy aktywować i rozliczać w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu.

Objaśnienia do standardu MSSF dostarczają dodatkowych informacji i wyjaśnień dotyczących głównych założeń przyjętych w MSSF 15, m.in. na temat identyfikacji osobnych obowiązków, ustalenia czy jednostka pełni rolę pośrednika (agenta), czy też jest głównym dostawcą dóbr i usług (principal) oraz sposobu ewidencji przychodów z tytułu licencji.

Oprócz dodatkowych objaśnień, wprowadzono także zwolnienia i uproszczenia dla jednostek stosujących nowy standard po raz pierwszy.

Po dokonanej analizie, Spółka informuje, że zastosowanie zarówno standardu MSSF 15 jak i objaśnienia do niego, nie miały wpływu na sprawozdanie finansowe w stosunku do dotychczasowych uregulowań

z uwagi na fakt, że umowy zawarte przez Spółkę nie zawierają w sobie cech powodujących zmianę podejścia do ujmowania oraz wyceny przychodów uzyskiwanych przez Spółkę.

5.18. Sprawy sądowe

Sprawy sądowe Spółki na dzień bilansowy (jak też w ubiegłych okresach sprawozdawczych) dotyczą:

▪ **Wierzytelność Modena**

- Sprawa dotycząca czynności celem odzyskania należności od Spółki Modena Park.

Postępowanie egzekucyjne z wniosku ALTA S.A. przeciwko dłużnikowi Modena Park sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu

Przedmiotowe postępowanie zostało wszczęte w dniu 31 sierpnia 2012 roku na wniosek Banku Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie (dłużnika wpisanego na pierwszym miejscu hipoteki nieruchomości tytułem zabezpieczenia spłaty udzielonego kredytu). TUP S.A. (obecnie ALTA S.A.) stała się uczestnikiem postępowania z mocy prawa (jako wierzyciel hipoteczny nieruchomości, do których skierowano egzekucję). W dniu 3 czerwca 2013 roku, ALTA S.A. stała się wierzycielem egzekwującym w związku ze złożeniem formalnego wniosku o wszczęciu egzekucji.

ALTA S.A. prowadzi egzekucję do kwoty 30.942.294,19 zł, na podstawie dwóch tytułów wykonawczych, tj.: w zakresie kwoty 1.000.000,00 zł i w zakresie kwoty 30.000.000,00 zł.

ALTA S.A. jest wierzycielem hipotecznym (w związku z ustanowieniem na jej rzecz hipoteki kaucyjnej łącznej do kwoty 31.000.000,00 zł), ujawnionym na drugim miejscu po hipotece na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A.

Pismem z dnia 21 lipca 2017 roku ALTA S.A. złożyła skargę na czynności Komornika – opis i oszacowanie nieruchomości, która postanowieniem Sądu z dnia 14 września 2018 roku została oddalona. Powyższe postanowienie zostało zaskarżone przez ALTA S.A. zażaleniem z dnia 29 października 2018 roku. Po rozpoznaniu sprawy, Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowieniem z dnia 4 lutego 2019 roku oddalił zażalenie.

- Na podstawie umowy z dnia 28.02.2018r. (umowa przystąpienia do Spółki celowej Modena Homes & More Sp. z o.o. Sp. k. oraz umowa Sprzedaży wierzytelności) ALTA S.A. jako podmiot uprawniony do Wierzytelności Modena, złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości Dłużnika tj. Modena Park Sp. z o.o. wraz z wnioskiem o zatwierdzenie warunków sprzedaży Przedsiębiorstwa na rzecz Modena Homes & More Sp. z o.o. Sp. k. (w trybie art. 56a Prawa upadłościowego).
- Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu wydał w dniu 30.05.2019r. Postanowienie w sprawie złożonego przez ALTA S.A. wniosku w sprawie ogłoszenia upadłości Modena Park Sp. z o.o. (Spółka Dłużniczka) wraz z wnioskiem o zatwierdzenie warunków sprzedaży Przedsiębiorstwa Modena Park Sp. z o.o. na rzecz Modena Homes and More Sp. z o.o. Sp. k., w której ALTA S.A. jest komandytariuszem.
Sąd zadecydował w Postanowieniu o ogłoszeniu upadłości Dłużniczki tj. Modena Park Sp. z o.o. oraz zatwierdził warunki sprzedaży Przedsiębiorstwa Dłużniczki zgodnie z wnioskiem ALTA S.A.

▪ **Pozew Akcjonariusza dotyczący uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.**

Postępowanie toczy się od 2017r. Pozew wniesiony przez Akcjonariusza datowany jest na 23.07.2016r. W dniu 03.10.2018r. Sąd Okręgowy w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy, wydał wyrok, na mocy którego:

1. stwierdził nieważność uchwały nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 18 czerwca 2015 r.; oraz

2. zasądził od Spółki na rzecz Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty koszty procesu, w tym koszty zastępstwa procesowego.

Wydany wyrok poza obarczeniem Spółki kosztami procesu, nie niesie skutków finansowych dla Spółki. Na podstawie zaskarżonej uchwały Spółka nie podejmowała żadnych czynności prawnych i finansowych.

Zarząd ALTA S.A. po rozważeniu zasadności zaskarżenia Wyroku, podjął decyzję o złożeniu w dniu 12.11.2018 r. apelacji od Wyroku („Apelacja”).

Spółka w Apelacji zaskarżyła Wyrok w całości i wniosła m.in. o zmianę zaskarżonego Wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie, w razie stwierdzenia ku temu podstaw, o uchylenie zaskarżonego Wyroku i przekazanie sprawy Sądowi do ponownego rozpoznania.

9 stycznia 2019 r. Sąd wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia roszczenia Total Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w Warszawie przeciwko Spółce

Na mocy Postanowienia Sąd udzielił zabezpieczenia poprzez zakazanie Spółce dokonywania czynności faktycznych i prawnych związanych z dematerializacją akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki, w tym zarejestrowania Akcji w depozycie papierów wartościowych oraz zakazanie dokonywania czynności prawnych i faktycznych związanych z dopuszczeniem i wprowadzeniem Akcji do obrotu giełdowego na rynku regulowanym.

Skutkiem wydania przez Sąd Postanowienia jest de facto wstrzymanie wykonalności Uchwały w sposób określony w Postanowieniu.

Po dniu bilansowym tj. 17.09.2019r. Sąd Apelacyjny w Warszawie, VII Wydział Gospodarczy, wydał wyrok w sprawie z powództwa Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty przeciwko Spółki.

Na mocy ww wyroku Sąd Apelacyjny:

1. Oddalił apelację Spółki od wyroku Sądu I Instancji, oraz
2. Zasądził od Spółki na rzecz Total Fundusz Inwestycyjny Zamknięty koszty postępowania wywołanego wniesioną apelacją.

Wyrok Sądu Apelacyjnego jest prawomocny. Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów Sądu Najwyższego, wyrok zniweczył byt prany uchwały nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 23.06.2016r. od chwili jej powzięcia, prowadząc do stworzenia sytuacji, jakby uchwała w ogóle nie została podjęta. WW. skutki wystąpiły jednak dopiero z chwilą wydania ww wyroku.

Wyrok Sądu Apelacyjnego nie wpływa na ważność uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dn. 18.06.2015r.

Nie wystąpiły czynniki powodujące dokonanie istotnych rozliczeń z tytułu spraw sądowych.

5.19. Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Spółki na dzień 30 czerwca 2019 roku nie było potrzeby tworzenia rezerw związanych z rozpoznaniem i policzalnym ryzykiem podatkowym.

5.20. Transakcje z podmiotami powiązаныmi zgodnie z MSR 24

Transakcje i salda z Inwestycjami	Rodzaj transakcji					
	Sprzedaż netto na rzecz podmiotów powiązanych	Zakupy netto od podmiotów powiązanych	Należności od podmiotów powiązanych	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	Pożyczki udzielone	Przychody/ koszty z tytułu odsetek
TUP Property S.A.	120	81	34	26	551	23
Chmielowskie Sp. z o.o.	240	-	-	-	16 627	371
CP Tychy Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-
United Distributors Sp. z o.o.	10	41	2	1	-	-
Traktowa 6 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-
Przystań Siewierz Sp. z o.o.	10	-	113	-	112	2
Razem	380	122	149	27	17 290	396

Wszystkie transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi zostały zawarte na warunkach rynkowych. Transakcje zawarte z podmiotami powiązаныmi dotyczyły przede wszystkim usług zarządzania, księgowych, wynagrodzenia za udzielanie gwarancji i poręczeń

5.21. Kapitał własny akcje i akcjonariat

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Seria A- uprzywilejowane	1 607 567	1 607 567	1 607 567
Seria A - zwykłe	1 922 233	1 922 233	1 922 233
Seria B	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Seria C	2 805 425	2 805 425	2 805 425
Seria D	1 377 120	1 377 120	1 377 120
Seria F	5 500 000	5 500 000	5 500 000
Razem:	15 212 345	15 212 345	15 212 345

Wartość księgową na akcję i rozwodniona wartość księgową na akcję	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Wartość księgową	186 814 000	186 814 000	188 147 000
Liczba akcji zwykłych	15 212 345	15 212 345	15 212 345
Wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w złotych)	12,28	12,28	12,37
Przewidywana liczba akcji zwykłych	15 812 345	15 812 345	15 712 345
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję zwykłą (w złotych)	11,81	11,90	11,97

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZ
Hlamata Holdings Ltd.	7 769 708	14 044 908	51,08%	64,89%
Robert Moritz	61 000	61 000	0,40%	0,28%
Hlamata Holdings Ltd (podmiot zależny od Elżbiety Moritz)+Państwo Robert i Małgorzata Moritz na podstawie domniemania porozumienia	7 830 708	14 105 908	51,48%	65,18%
Investors TFI S.A.	1 685 483	1 685 483	11,08%	7,79%
Fundusze inwestycyjne zarządzane przez Ipopema TFI S.A.	1 130 491	1 130 491	7,43%	5,22%
Razem:	10 646 682	16 921 882	69,99%	78,19%

5.22. Program Motywacyjny

Spółka do dnia publikacji raportu za I półrocze 2019r. nie emitowała akcji pracowniczych. Nie występuje system kontroli akcji pracowniczych.

Spółka ma czynny Program Motywacyjny III. Nadzór nad wypełnianiem kryteriów programu sprawuje Rada Nadzorcza i Zarząd podejmując corocznie stosowne uchwały.

W dniu 9.10.2015r. Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego ALTA S.A. i zmiany Statutu Spółki.

Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego wynosi 600 000 zł.

Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło na podstawie następujących uchwał:

- uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ALTA S.A. z dnia 18 czerwca 2015r. w sprawie: przeprowadzenia programu motywacyjnego w Spółce, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii G z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki, emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy;

- uchwały nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ALTA S.A. z dnia 18 czerwca 2015r.

w sprawie: emisji warrantów subskrypcyjnych skierowanej do Prezesa Zarządu Spółki, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w zw. z emisją akcji zwykłych na okaziciela serii H, pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki.

W związku z rejestracją warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, została zarejestrowana zmiana Statutu Spółki w następujący sposób:

- dotychczasowa treść art. 6 ust 5 Statutu Spółki otrzymała nowe następujące brzmienie:

"5. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę 300.000,00 zł (trzysta tysięcy złotych) w drodze emisji nie więcej niż 300.000 (trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego jest przyznanie praw do objęcia akcji serii G posiadaczom warrantów subskrypcyjnych serii A tj. osobom uczestniczącym w programie motywacyjnym, z wyłączeniem prawa poboru w stosunku do dotychczasowych akcjonariuszy Spółki. Prawo objęcia akcji serii G może zostać wykonane do dnia 31 grudnia 2023 roku."

- zmienił się art. 6 Statutu Spółki w ten sposób, że dodano nowy ust. 6 o treści jak poniżej:

"6. Kapitał zakładowy Spółki został warunkowo podwyższony o kwotę 300.000,00 zł (trzysta tysięcy złotych) w drodze emisji 300.000 (trzysta tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego jest przyznanie praw do objęcia akcji serii H posiadaczowi warrantów subskrypcyjnych serii B tj. Prezesowi

Zarządu Spółki, z pozbawieniem prawa poboru w stosunku do dotychczasowych akcjonariuszy Spółki. Prawo objęcia akcji serii H może zostać wykonane do dnia 31 grudnia 2025 roku."

Podsumowanie realizacji:

Na dzień przekazania raportu wszystkie warranty objęte programem pracowniczym i dla zarządu zostały objęte przez osoby uprawnione i zarejestrowane w depozycie. Prawa z warrantów tj. emisja i płatność za akcje nie miały jeszcze miejsca, zgodnie z regulaminem Programu Motywacyjnego i ww uchwałami WZA.

5.23. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Zarządzanie kapitałem i ocena zarządzania kapitałem

Misją Spółki w zarządzaniu kapitałem jest zapewnienie zdolności do kontynuowania działalności, zapewnienie możliwości rozwoju, zachowania właściwej struktury kapitału i obniżenia kosztu kapitału. Skutecznym narzędziem do monitorowania stanu kapitału jest wskaźnik zadłużenia, którego poziom Spółka analizuje także w swoich Inwestycjach, ze szczególną uwagą w przypadku Inwestycji TUP CP Tychy Sp. z o.o., która jest stroną umowy kredytowej.

Wskaźnik ten w Spółce ALTA jest następujący:

		ALTA	
dane tys. zł		1 H 2019	1 H 2018
A	Kredyty/pożyczki ogółem	3 729	3 601
B	Środki pieniężne i ekwiwalenty	370	504
C	Zadłużenie netto (A-B)	3 359	3 097
D	Kapitał własny ogółem	186 814	182 491
E	Kapitał ogółem (C+D)	190 173	185 588
F	Wskaźnik zadłużenia (C/E) w %	1,77%	1,67%

Działalność Inwestycyjna Spółki ALTA wiąże się z pośrednim i bezpośrednim narażeniem na kilka rodzajów ryzyka finansowego (ryzyko cenowe, walutowe, stopy procentowej), ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności, ryzyko wyceny. Poszczególne rodzaje ryzyka są monitorowane i eliminowane przez Zarząd w możliwym do osiągnięcia zakresie. Zarządzając ryzykiem Zarząd współpracuje z działem finansowym Spółki a także informuje Radę Nadzorczą o bieżącej sytuacji Spółki i stanie jej Inwestycji.

▪ **Ryzyko wyceny akcji i udziałów**

Bezpośrednie ryzyko dla ALTA S.A. stanowi ryzyko wyceny. Związane jest z wyceną akcji i udziałów Inwestycji Spółki.

Ryzyko powstaje głównie w konsekwencji ryzyka wyceny nieruchomości poszczególnych Spółek a także osiągniętych wyników i realizowanych przedsięwzięć.

Spółka ALTA jest narażona na ryzyko w znaczącym stopniu. Akcje i udziały Spółek – Inwestycji stanowią 90% sumy aktywów ALTA S.A.

Spółka ALTA dokonuje aktualizacji wartości składników aktywów (akcji i udziałów) konserwatywnie i w sposób ciągły od 2008r.

Wskazane poniżej czynniki ryzyka dotyczące poszczególnych inwestycji odnoszą się także Spółki ALTA, mają referencję do ryzyka właściwej wyceny akcji i udziałów Inwestycji.

▪ **Ryzyko kontynuowania działalności**

Sprawozdanie finansowe za I półrocze 2019r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania za I półrocze 2019r. ryzyko kontynuacji działalności i płynności jest monitorowane i ograniczane. Ryzyko to odnosi się do powodzenia realizacji działań poszczególnych Inwestycji (sprzedaż nieruchomości, polityka kredytowa)

▪ **Ryzyko wyceny i wartości godziwej**

ALTA S.A. wycenia akcje i udziały swoich Inwestycji do wartości godziwej, na podstawie obowiązujących standardów i przepisów prawa.

Ryzyko wartości godziwej ma swoje źródło w **ryzyku płynności i realizacji zamierzeń inwestycyjnych** poszczególnych Inwestycji Spółki ALTA. Realizacja ryzyka płynności będzie miała wpływ na wartość godziwą akcji i udziałów tych Inwestycji w księgach rachunkowych ALTA S.A. Spółka ALTA jest narażona na ryzyko w znaczącym stopniu.

Ryzyko płynności dotyczy także pożyczki ALTA S.A. udzielonej przez Inwestora – w przypadku, gdyby pożyczka stała się wymagalna a Spółka nie mogłaby spłacić zadłużenia. Termin spłaty przypada na 30.09.2019r. Ryzyko jest monitorowane a przyjęty harmonogram realizacji zadań przez poszczególne Spółki oraz ALTA S.A. pozwala szacować możliwość spłaty w wyznaczonym terminie.

Przesłanki ograniczenia ryzyka:

- Spółki Chmielowskie i TUP Property dysponują portfelem nieruchomości, których wyceny w pełni pokrywają zobowiązania Spółek, a w przypadku szybkiej sprzedaży nieruchomości generują wolne środki pieniężne.
- Inwestycja Chmielowskie projekt Siewierz Jeziorna ma potencjał do zwiększania poziomu przychodów ze sprzedaży działek budowlanych. Majątek Spółki został sfinansowany ze źródeł własnych. Oprócz zadłużenia w Spółce ALTA, Chmielowskie Sp. z o.o. nie ma zewnętrznych kredytów (nieruchomość nie jest obciążona hipoteką).
- Transakcje sprzedaży kolejnych nieruchomości TUP Property S.A. wspierają płynność Spółki. Spółka TUP Property zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w Gdańsku.

Istnieje ryzyko, że w wyniku zdarzeń gospodarczych lub zmiany przepisów prawnych wartość godziwa poszczególnych Inwestycji może ulegać przeszacowaniu.

a) Ryzyko wyceny aktywów Spółki Chmielowskie Sp. z o.o.

Wycena nieruchomości sporządzona przez niezależnego rzeczoznawcę odzwierciedla wartość nieruchomości Spółki w cenie jej sprzedaży podmiotowi zewnętrznemu (inwestorowi), który będzie zainteresowany budową projektu zgodnie z obecnym stanem prawnym, to jest, że sprzedaż terenów objętych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania (74,86 ha wycena na kwotę 75 420 tys. zł), a nie objętych miejscowym planem będzie możliwa, bo Spółka uzyska wymaganą obecnymi przepisami prawa, zgodę Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych na transakcję.

Tereny objęte miejscowym planem stanowią obszar 39,42 ha, o wartości oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień 30.10.2018r. w kwocie 78 730 tys. zł.

Realizacja ww. ryzyka wpłynęłoby na wycenę Spółki Chmielowskie w księgach rachunkowych ALTA S.A.

Spółka wystąpiła do władz miejskich o rozszerzenie planu miejscowego w związku z realizacją inwestycji i trwa procedura uchwalania planu (zgodnie z nowymi przepisami sprzedaż terenów objętych planem miejscowym nie wymaga zgody podmiotów zewnętrznych).

b) Ryzyko wyceny aktywów Spółki TUP Property S.A.

Główne aktywa Spółki stanowią nieruchomości. Z dniem 1 stycznia 2018r. nieruchomości Spółki zostały przeniesione do kategorii produktów do sprzedaży (zapasów). Nieruchomości te podlegają raz do roku wycenie metodą dochodową.

Nieruchomości CP Tychy Sp. z o.o., w której TUP Property S.A. posiada 100% udziałów, znajdują się w pozycji nieruchomości inwestycyjnych i wyceniane są przy wykorzystaniu metody dochodowej. Potencjalne obszary ryzyka związane z wyceną wartości nieruchomości TUP Property oraz wyceną aktywa Spółki CP Tychy obejmują: kształtowanie się kursu euro, utrzymanie odpowiedniego poziomu najmu, płynność aktywa, możliwość adaptacji do nowych warunków – zmiany aktywa CP Tychy z handlowego na usługowo -rozrywkowe, realizacja planów rekomercjalizacji.

W tabeli zaprezentowano analizę zobowiązań i jej kluczowych Inwestycji biorąc pod uwagę umowny termin zapadalności:

Analiza zobowiązań finansowych ALTA S.A. i jej kluczowych inwestycji			
na dzień 30.06.2019r.	poniżej 1 r.	od 1-2 lat	3 lat i powyżej
ALTA S.A.			
Kredyty i pożyczki	3 729		
Zobowiązania handlowe	584		
TUP Property S.A.			
Kredyty i pożyczki	2 353		
Zobowiązania handlowe	1 716		
Chmielowskie Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki	16 564		
Zobowiązania handlowe	1 064		
CP Tychy Sp. z o.o.			
Kredyty i pożyczki	2 621	5 242	20 993
Zobowiązania handlowe	3 818		

*Pożyczka wewnętrzna udzielona przez ALTA S.A., Chmielowskie Sp. z o.o. nie ma kredytów/pożyczek zewnętrznych, nie korzysta z finansowania zewnętrznego, finansowana jest z majątku własnego ALTA S.A.

** Kredyty i pożyczki ALTA S.A. – głównie pożyczka od Inwestora Spółki, kwota kapitału na dzień bilansowy wynosi 3 000 zł. Pożyczka ma oprocentowanie stałe, udzielona jest w walucie PLN a termin spłaty przypada na 30.09.2019r.

W dniu 13.05.2019r. TUP Property S.A. spłaciła w całości zadłużenie kredytowe w Banku Santander w kwocie pozostałej do spłaty tj. 1 066 tys. euro. Tym samym wygasły zabezpieczenia bankowe w tym poręczenie udzielonej tej Spółce przez ALTA S.A.

▪ **Ryzyko rynkowe**

a) *Ryzyko cenowe*

Spółka ALTA nie inwestuje w kapitałowe papiery wartościowe i w takim zakresie nie jest narażona na ryzyko cenowe. Ryzyko to może dotyczyć innych Inwestycji Spółki obecnych i przyszłych w momencie sklasyfikowania ich w sprawozdaniu finansowym jako przeznaczonych do sprzedaży. Na dzień prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie jest objęta tym ryzykiem.

b) Ryzyko stopy procentowej

Spółka ALTA nie jest biorcą kredytów a zaciągnięta pożyczka ma stałe oprocentowanie, zatem nie jest narażona bezpośrednio na ryzyko stopy procentowej. Jednym z elementów działalności Inwestycyjnej Spółki było udzielenie pożyczek poszczególnym Spółkom - Inwestycjom w latach ubiegłych. Pozycją narażoną na ryzyko stopy procentowej są planowane przepływy pieniężne z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek.

Spółka w bieżącym okresie sprawozdawczym jak też okresach ubiegłych nie zawierała kontraktów zabezpieczających odsetkowe przepływy pieniężne.

Analiza wrażliwości na ruch stopy procentowej	30.06.2019	30.06.2018
Stan udzielonych pożyczek na dzień bilansowy	17 289	17 711
Stopa WIBOR 1M na koniec okresu	1,64%	1,64%
Analiza wrażliwości dla wzrostu/spadku stopy procentowej	1,0%	1,0%
Różnica w wysokości odsetek i potencjalny wpływ na zysk przed opodatkowaniem	173	177

Instrumenty finansowe - ryzyko stopy procentowej	Okres bieżący 30.06.2019			Okres porównywany 31.12.2018			Okres porównywany 30.06.2018		
	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne od roku do 5 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
Oprocentowanie stałe:	21 018	-	-	21 399	-	-	3 862	17 450	-
Pożyczki udzielone	17 289	-	-	17 732	-	-	261	17 450	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	3 729	-	-	3 667	-	-	3 601	-	-
Oprocentowanie zmienne:	-	-	-	-	-	-	-	-	-

c) *Ryzyko walutowe*

ALTA S.A. nie jest narażona na ryzyko walutowe. Wszystkie transakcje Spółki zawierane są w PLN.

d) *Ryzyko kredytowe*

Ryzyko kredytowe ALTA S.A. można podzielić na dwa rodzaje:

- ryzyko kredytowe powstające w przypadku transakcji zawieranych ze Spółkami – Inwestycjami Spółki, które stanowią pożyczki, opłaty za zarządzanie i inne
- ryzyko kredytowe powstające w przypadku transakcji sprzedaży Inwestycji – obejmujące terminową zapłatę należności.

Instrumenty finansowe - ryzyko kredytowe	Okres bieżący 30.06.2019			Okres porównywany 31.12.2018			Okres porównywany 30.06.2018		
	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda	ekspozycje <3% salda	3%< ekspozycje <20% salda	ekspozycje > 20% salda
Ekspozycje obciążone ryzykiem kredytowym, które w ujęciu od jednego kontrahenta stanowią więcej niż:									
Należności własne niepodatkowe	455	-	-	823	-	-	874	-	-
Pożyczki udzielone	-	17 289	-	-	17 732	-	261	17 450	-
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez SCD	-	-	172 988	-	-	173 821	-	-	167 627

Instrumenty finansowe według kategorii	Na dzień	Na dzień	Na dzień
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Aktywa finansowe	191 102	192 567	186 716
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik	172 988	173 821	167 627
Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	-	-
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	18 114	18 746	19 089
Zobowiązania finansowe	4 569	4 573	4 368
Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik	-	-	-
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4 569	4 573	4 368

5.24. Sezonowość lub cykliczność działalności

Brak sezonowości lub cykliczności działalności ALTA S.A.

5.25. Różnice pomiędzy danymi ujawnionymi w sprawozdaniu finansowym a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

Nie wystąpiły różnice pomiędzy sprawozdaniem finansowym opublikowanym za okres 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019r. a poprzednio opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi.

5.26. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym kończącym okres sprawozdawczy zakończony 30 czerwca 2019r. i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpłynąć znaczący sposób na przyszłe wyniki finansowe Spółki, ani inne zdarzenia, które zgodnie z MSSF powinny być uwzględnione lub odrębnie ujawnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Robert Jacek Moritz
Prezes Zarządu ALTA S.A.

Andrzej Patyna
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg
rachunkowych

Warszawa 2019.09.30r.