




ABADON

REAL ESTATE

ABADON REAL ESTATE S.A.

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

za okres od 1 stycznia do 30 września 2018 roku
sporządzone zgodnie z międzynarodowymi standardami
sprawozdawczości finansowej



WYBRANE DANE FINANSOWE

Dane dotyczące Śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg MSSF

| Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów i Sprawozdania z przepływów pieniężnych | tys. PLN | | tys. EUR | |
|--|------------|------------|------------|------------|
| | 30.09.2018 | 30.09.2017 | 30.09.2018 | 30.09.2017 |
| Przychody | 594 126 | 290 062 | 139 679 | 68 144 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 20 989 | 20 612 | 4 934 | 4 842 |
| Zysk (strata) brutto | 12 967 | 22 051 | 3 049 | 5 180 |
| Zysk (strata) netto przypadający jednostce dominującej | 5 991 | 14 329 | 1 408 | 3 366 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | (132 711) | (42 349) | (31 201) | (9 949) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 33 905 | (71 810) | 7 971 | (16 870) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 71 363 | 133 552 | 16 778 | 31 375 |
| Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | (27 443) | 19 394 | (6 452) | 4 556 |
| Zysk (strata) w przypadający na jedną akcję (w PLN / EUR) | 0,21 | 0,51 | 0,05 | 0,12 |

| Pozycje Sprawozdania z sytuacji finansowej | tys. PLN | | tys. EUR | |
|---|------------|------------|------------|------------|
| | 30.09.2018 | 31.12.2017 | 30.09.2018 | 31.12.2017 |
| Aktywa razem | 656 728 | 682 411 | 153 750 | 163 612 |
| Zobowiązania długoterminowe | 157 605 | 31 147 | 36 898 | 7 468 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 370 914 | 522 610 | 86 837 | 125 299 |
| Kapitał własny przypadający jednostce dominującej | 100 691 | 93 490 | 23 573 | 22 415 |
| Kapitał zakładowy | 28 068 | 28 068 | 6 571 | 6 729 |
| Średnioważona liczba akcji | 28 067 522 | 28 067 522 | 28 067 522 | 28 067 522 |
| Wartość księgową na jedną akcję (w PLN / EUR) | 3,59 | 3,33 | 0,84 | 0,80 |

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

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

Kurs ten wyniósł 1 EURO = 4,2535 PLN (1 EURO = 4,2566 PLN).

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

Kurs ten wyniósł 1 EURO = 4,2714 PLN (1 EURO = 4,1709 PLN).

SPIS TREŚCI

| | |
|--|-----------|
| I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 5 |
| INFORMACJE OGÓLNE..... | 5 |
| 1. Informacje o jednostce dominującej..... | 5 |
| 2. Skład osobowy Zarządu jednostki dominującej..... | 5 |
| 3. Skład osobowy Rady Nadzorczej jednostki dominującej: | 6 |
| 4. Czas działania Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej nie jest oznaczony | 6 |
| 5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego | 7 |
| 6. Skład Grupy | 7 |
| PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 8 |
| ISTOTNE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI..... | 9 |
| PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY – korekta lat ubiegłych | 13 |
| INFORMACJE O PODZIAŁACH LUB POŁĄCZENIACH SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM | 14 |
| II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE | 15 |
| ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 15 |
| ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 16 |
| ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 18 |
| SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | 20 |
| III. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 22 |
| NOTA 1 Obszary szacunków | 22 |
| NOTA 2 Wartości niematerialne i prawne..... | 22 |
| NOTA 3 Odpisy aktualizujące wartość firmy..... | 23 |
| NOTA 4 Rzeczowe aktywa trwałe | 23 |
| NOTA 5 Nieruchomości inwestycyjne..... | 24 |
| NOTA 6 Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody | 25 |

| | |
|--|----|
| NOTA 7 Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe | 25 |
| NOTA 8 Zapasy | 26 |
| NOTA 9 Należności krótkoterminowe i długoterminowe..... | 27 |
| NOTA 10 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe..... | 28 |
| NOTA 11 Kontrakty budowlane..... | 30 |
| NOTA 12 Rozliczenia międzyokresowe..... | 31 |
| NOTA 13 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty..... | 31 |
| NOTA 14 Kapitał podstawowy..... | 32 |
| NOTA 15 Rezerwy i rozliczenia bierne..... | 33 |
| NOTA 16 Kredyty, pożyczki oraz pozostałe zobowiązania finansowe..... | 34 |
| 1. Wykaz oprocentowanych kredytów, pożyczek oraz pozostałych zobowiązań finansowych | 34 |
| 2. Struktura zapadalności zobowiązań finansowych | 36 |
| 3. Umowy kredytowe w Grupie Awbud | 39 |
| NOTA 17 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania..... | 40 |
| NOTA 18 Podatek dochodowy..... | 41 |
| 1. Bieżący podatek dochodowy | 41 |
| 2. Odroczony podatek dochodowy..... | 42 |
| NOTA 19 Przychody operacyjne..... | 43 |
| 1. Przychody ze sprzedaży..... | 43 |
| 2. Pozostałe przychody operacyjne | 43 |
| NOTA 20 Koszty operacyjne..... | 44 |
| 1. Koszt własny sprzedaży..... | 44 |
| 2. Pozostałe koszty operacyjne | 44 |
| NOTA 21 Przychody i koszty finansowe | 44 |
| NOTA 22 Wyjaśnienie przyczyn istotnych zmian w pozycjach przychodów i kosztów..... | 45 |
| NOTA 23 Działalność zaniechana | 46 |
| NOTA 24 Zysk przypadający na jedną akcję | 46 |
| NOTA 25 Sezonowość działalności | 46 |
| NOTA 26 Segmenty działalności..... | 46 |
| NOTA 27 Zobowiązania warunkowe oraz niewykazywane zobowiązania umowne..... | 50 |
| NOTA 28 Cele i zasady zarządzaniem ryzykiem finansowym | 50 |
| Rodzaje ryzyk | 52 |

| | |
|---|-----------|
| NOTA 29 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty | 54 |
| NOTA 30 Transakcje z jednostkami powiązаныmi..... | 55 |
| NOTA 31 Uzgodnienie zmian bilansowych do zmian w cash flow..... | 57 |
| NOTA 32 Zdarzenia po dacie bilansu | 58 |
| IV. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE..... | 59 |

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)

Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)

INFORMACJE OGÓLNE

1. Informacje o jednostce dominującej

Emitent został utworzony na podstawie umowy Spółki w dniu 25 lipca 2001 roku pod firmą Variant S.A.. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów 49. Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000030723, postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa -Śródmieścia w Krakowie, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. W dniu 7 kwietnia 2016 r. WZA Variant S.A. uchwaliło zmiany statutu Spółki zmieniające m.in. nazwę, siedzibę i przedmiot działalności (Abadon Real Estate S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, przedmiot działalności: nieruchomości)

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta według Polskiej Klasyfikacji Działalności, jest:

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

Akcje Emitenta znajdują się w obrocie na rynku podstawowym GPW w Warszawie S.A. Spółka jest notowana pod numerem ISIN PLVARNT00019 na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Według klasyfikacji działalności przyjętej przez GPW S.A., Emitent działa w sektorze budownictwa ogólnego.

Celem Grupy jest prowadzenie działalności ukierunkowanej przede wszystkim na kompleksową obsługę, bezpośrednio lub pośrednio, procesów inwestycyjnych w przedsięwzięciach nieruchomościowych.

2. Skład osobowy Zarządu jednostki dominującej

Na dzień 30.09.2018 roku skład osobowy Zarządu prezentował się następująco:

NIKODEM ISKRA - Prezes Zarządu

MICHAŁ FEIST - Wiceprezes Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu w 2018 roku.:

- dniu 5 lutego 2018 roku spółka dominująca względem Emitenta tj. Murapol s.a. w trybie art. 201 § 4 k.s.h. w zw. z § 8 ust. 2 Statutu Spółki powołała NIKODEMA ISKRĘ do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Emitenta

3. Skład osobowy Rady Nadzorczej jednostki dominującej:

Na dzień 30.09.2018 roku skład osobowy Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

WIESŁAW CHOLEWA - Przewodniczący Rady Nadzorczej

LESZEK KOŁODZIEJ - Członek Rady Nadzorczej

ARTUR OLEJNIK - Członek Rady Nadzorczej

FRANCISZEK KOŁODZIEJ - Członek Rady Nadzorczej

WOJCIECH WÓJCIK - Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w 2018 roku:

- w dniu 5 stycznia 2018 roku Pan JAKUB KOCJAN złożył oświadczenia o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta ze skutkiem na koniec 5 stycznia 2018 roku.
- w dniu 1 czerwca 2018 roku otrzymał oświadczenie w przedmiocie zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki od akcjonariusza Spółki - Murapol S.A., który na podstawie §12 ust. 2 Statutu Spółki:
 - odwołuje z dniem 1 czerwca 2018 r. ze składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Marka Józefa Płonkę,
 - powołuje z dniem 1 czerwca 2018 r. do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Wojciecha Jerzego Wójcika - na okres wspólnej 3 letniej kadencji.
- w dniu 27 czerwca 2018 roku Zarząd ABADON REAL ESTATE S.A. otrzymał od Członka Rady Nadzorczej Spółki - Pana Michała Sapoty oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w Spółce ze skutkiem na koniec dnia 30 czerwca 2018 roku.
- w dniu 29 czerwca 2018 roku Zarząd otrzymał oświadczenie w przedmiocie zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki od akcjonariusza Spółki - Murapol S.A., który na podstawie §12 ust. 2 Statutu Spółki powołuje z dniem 1 lipca 2018 r. do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Franciszka Kołodzieja na okres wspólnej 3 letniej kadencji.

4. Czas działania Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej nie jest oznaczony

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Abadon Real Estate S.A. obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2018 r. oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2017 r. Sprawozdanie to zawiera dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2018 r. oraz dane na dzień 31.12.2017 roku. Dane za okres III kwartału 2018r. nie były przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta.

Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za prezentowany okres zostało sporządzone przy założeniu, że działalność gospodarcza Grupy kapitałowej będzie kontynuowana w dającej się przewidzieć przyszłości i nie istnieją żadne przesłanki wskazujące na zagrożenie tej działalności.

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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów sporządzany jest w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd pod datą 29 listopada 2018 r.

Zarząd spółki Abadon Real Estate S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Grupy.

6. Skład Grupy

Poniższa tabela przedstawia wykaz jednostek zależnych należących do Grupy:

| Podmiot | Przedmiot działalności | Udział w kapitale na dzień 30.09.2018 r. | Udział w kapitale na dzień 31.12.2017 r. |
|--|---|--|--|
| WHIZZ S.A. | usługi reklamowe | 99,90% | 99,90% |
| MURAPOL ARCHITECTS DRIVE SP.Z O.O. | usługi projektowe | 100% | 100% |
| CROSS BUD SP.Z O.O.. | handel | 70% | 20% |
| PARTNER S.A. | generalne wykonawstwo | 100% | 100% |
| MURAPOL CENTRUM USŁUG WSPÓLNYCH SP.Z .O.O. | usługi finansowo-księgowo- | 100% | 100% |
| MAJOR FACILITY MANAGEMENT SP.Z .O.O. | usługi | 100% | 100% |
| WZORCOWNIA WNĘTRZ SP. Z O.O.* | usługi | 100% | 100% |
| HOME CREDIT GROUP FINANSE I NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O. | usługi pośrednictwa sprzedaży nieruchomości | 100% | 100% |
| AWBUD S.A.** | generalne wykonawstwo | 66% | 66% |
| PETROFOX SP.Z O.O. | holdingowa | 100% | 100% |
| PLATFORMA MIESZKANIOWA S.A. | usługi pośrednictwa sprzedaży nieruchomości | 75% | 75% |
| WYBIERAM TO SP.Z O.O. | usługi | 75% | 75% |

*poprzednia nazwa spółki Wzorcownia Wnętrz Sp. z o.o. to Cross Bud Dystrybucja Sp. z o.o.

** łącznie Grupa Abadon posiada 66% udziałów w kapitale Awbud s.a. (pośrednio 41,02% przez Petrofox Sp.z o.o.)

Zmiany w strukturze posiadanych udziałów i akcji w jednostkach zależnych w 2018 roku:

- w dniu 13 lutego 2018 roku Abadon Real Estate S.A. nabył 50 udziałów w spółce Cross Bud Sp. z o.o. za kwotę 4 726 tys. PLN., które dają 70% głosów na zgromadzeniu wspólników. Emitent sprawował kontrolę nad spółką przed powyższą transakcją (spółka był konsolidowana metodą pełną).

Na dzień 30 września 2018 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Grupę w podmiotach zależnych jest równy udziałowi Grupy w kapitałach tych jednostek.

PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Komisję Europejską.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Walutą funkcjonalną Grupy oraz walutą prezentacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, („PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Grupy kapitałowej za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

ISTOTNE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku, z wyłączeniem zasad rachunkowości i wyceny wynikających z zastosowania MSSF 9 i MSSF 15 przedstawionych poniżej.

Wpływ nowych i zmienionych standardów:

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdziła do stosowania po dniu 1 stycznia 2018 r. nowe standardy:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, który zastąpił MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”,
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz Zmiany do MSSF 15 wyjaśniające niektóre wymagania standardu, który zastąpił standardy MSR 11 i 18 oraz interpretacje: KIMSF 13, 15 i 18 oraz SKI 31.

Wpływ zastosowania powyższych standardów na politykę rachunkowości Grupy oraz na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

MSSF 9 Instrumenty finansowe

W ramach wdrożenia MSSF 9 Grupa dokonała kompleksowej analizy wpływu zastosowania standardu na sprawozdanie finansowe. Wyniki analizy zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2017.

Grupa nie dokonała wcześniejszego wdrożenia MSSF 9 i zastosowała wymogi MSSF 9 retrospektywnie dla okresów rozpoczynających się po 1 stycznia 2018 r. W bieżącym sprawozdaniu Grupa nie dokonała przekształcenia bilansu otwarcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

W 2017 roku Grupa przeprowadziła szczegółową ocenę wpływu wprowadzenia MSSF 9 na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Grupy lub jej wyników finansowych. MSSF 9 nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz kapitał własny. Ponadto, w wyniku zastosowania MSSF 9, nie zmieni się klasyfikacja instrumentów finansowych.

Wdrożenie MSSF 9 nie wpłynęło na zmianę polityki rachunkowości w zakresie ujmowania, klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych, wyceny zobowiązań finansowych oraz straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych.

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

a) instrumenty udziałowe - Emitent posiada udziały w spółkach (spółki konsolidowane na poziomie grupy Abadon), wyceniane w cenie nabycia,

b) aktywa zakwalifikowane do kategorii: pożyczki udzielone (pozostałe aktywa finansowe) zgodnie z nowym standardem są kwalifikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie, gdyż spełniają warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu, oraz warunki umowne tych składników aktywów finansowych powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitałowej. Za taką klasyfikacją udzielonych pożyczek przemawiają także warunki zawieranych umów, które: nie zawierają niestandardowego ustalania oprocentowania, niestandardowych warunków samych umów (uzależnienia od poziomu spełnienia kowenantów). Ta zmiana klasyfikacji nie wpłynie na wartość aktywów Grupy oraz jej wynik finansowy.

c) należności handlowe są utrzymywane dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, a Grupa nie sprzedaje należności handlowych w ramach faktoringu – są one nadal wyceniane w zamortyzowanym koszcie przez wynik finansowy. Grupa korzysta z praktycznego zwolnienia i dla należności handlowych poniżej 12 miesięcy nie identyfikuje istotnych elementów finansowania.

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) dla danego składnika aktywów finansowych.

Do kategorii aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, pozostałe należności 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.

MSSF 15 Przychody z umów z klientami

W ramach wdrożenia MSSF 15 Grupa dokonała kompleksowej analizy wpływu zastosowania standardu na sprawozdanie finansowe. Wyniki analizy zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym za rok 2017.

Grupa zastosowała MSSF 15 od 1 stycznia 2018 r.

Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 15 Przychody z umów z klientami („MSSF 15”), który został wydany w maju 2014 roku, a następnie zmieniony w kwietniu 2016 roku ustanawia tzw. Model Pięciu Kroków rozpoznawania przychodów wynikających z umów z klientami. Zgodnie z MSSF 15 przychody ujmuje się w kwocie wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem jednostki – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Nowy standard zastąpi wszystkie dotychczasowe wymogi dotyczące ujmowania przychodów zgodnie z MSSF. Standard ma zastosowanie w odniesieniu do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku i później. Wcześniejsze stosowanie jest dozwolone.

Grupa prowadzi działalność w obszarze

a) Sprzedaż usług

Jeżeli umowa zawiera tylko jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia – sprzedaż wyrobu lub usługi, Grupa ocenia, że wpływ przyjęcia MSSF 15 na ujmowanie przychodów oraz wyniki finansowe Grupy z tytułu takich umów nie jest istotny. Przychód jest rozpoznawany w określonym momencie, tj. gdy klient uzyska kontrolę.

W ramach oceny wpływu wprowadzenia MSSF 15, Grupa rozważyła m.in. następujące aspekty: wynagrodzenie zmienne: niektóre umowy z klientami zawierają kwoty zmienne wynagrodzenia w postaci premii za wyniki.

Zgodnie z MSSF 15, jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, jednostka oszacowuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w momencie, kiedy ustanie niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

b) Sprzedaż pakietu dóbr i usług lub pakietu kilku usług, świadczonych w różnym okresie

Zgodnie z MSSF 15, cenę transakcyjną przypisuje się do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia na podstawie proporcjonalnej indywidualnej ceny sprzedaży. Grupa nie prowadzi istotnych sprzedaży Pakietów (sprzedaży produktów i towarów wraz z wykonaniem innych usług).

c) Zaliczki otrzymane od klientów

Grupa prezentuje zaliczki otrzymane od klientów w pozycji „Pozostałe zobowiązania niefinansowe”. Zgodnie z obecną polityką (zasadami) rachunkowości Grupa nie ujmuje kosztów z tytułu odsetek od otrzymanych zaliczek.

Zgodnie z MSSF 15, Grupa ocenia czy umowa zawiera istotny element finansowania. Grupa zdecydowała się skorzystać z praktycznego rozwiązania, zgodne z którym nie koryguje przyręczonej kwoty wynagrodzenia o wpływ istotnego elementu finansowania, jeśli w momencie zawarcia umowy oczekuje, że okres od momentu przekazania przyręczonego dobra lub usługi klientowi do momentu zapłaty za dobro lub usługę przez klienta wyniesie nie więcej niż jeden rok. Dlatego też, dla krótkoterminowych zaliczek Grupa nie wydziela istotnego elementu finansowania.

d) Wymogi w zakresie prezentacji i ujawniania informacji

MSSF 15 wprowadza nowe wymogi w zakresie prezentacji i ujawnień. Grupa ocenia, że wpływ niektórych z tych ujawnień nie jest istotny.

Szczególną uwagę zwrócono na umowy dotyczące usług realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. W wyniku przeprowadzonych analiz nie zidentyfikowano różnic w zakresie ujmowania i wyceny przychodów pomiędzy stosowanymi rozwiązaniami do końca 2017 r., a tymi które obowiązują od 1 stycznia 2018 roku na podstawie nowego MSSF 15.

Ponadto

Po 1 stycznia 2018 roku nie opublikowano nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2018 roku. Standardy i interpretacje, które zostały wydane, ale nie obowiązują ponieważ nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską, lub zostały zatwierdzone przez Unię Europejską ale nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę zaprezentowane zostały w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2017.

Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Grupę zasady rachunkowości.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie w świetle przepisów Unii Europejskiej.

Poniższe standardy nie zostały jeszcze zatwierdzone:

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;

- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPREDZAJĄCY Z DANymi ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY – korekta lat ubiegłych

Korekta wyniku 2017 roku wynika z:

Korekty sprzedaży za rok 2017 dokonanej w pierwszym półroczu 2018 roku przez spółkę Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o.. W związku z powyższym wynik 2017 zmniejszył się o kwotę przychodów 3.069 tys. PLN., oraz zwiększył się o kwotę 583 tys. PLN z tytułu utworzonego aktywa podatku odroczonego. Pierwotna kwota „Wynik finansowy roku obrotowego” 2017 roku 16.160 tys. PLN, po korekcie 13.675 tys. PLN. W związku z powyższą zmianą nastąpiło zmniejszenie pozycji „Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe” z tytułu VAT o kwotę 706 tys. PLN. Pierwotna kwota zaprezentowana w sprawozdaniu jako „Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe” wynosiła 54 389 tys. Po korekcie 53 683 tys. PLN.

Korekta miała wpływ na zmniejszenie „Należności z tytułu dostaw i usług” w wysokości 3.774 tys. PLN. Pierwotna kwota należności wynosiła 174 089 tys. PLN, po korekcie 170.315 tys. PLN.

Korekta miała wpływ na zwiększenie „Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego” w wysokości 583 tys. PLN. Pierwotna kwota wynosiła 42 445 tys. PLN, po korekcie 43.028 tys. PLN.

W danych porównawczych za 2017 wprowadzono również korektę prezentacyjną dotyczącą rezerw na niewykorzystane urlopy w kwocie 219 tys. PLN pomiędzy pozycjami:

„Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych”,

- było 2 812 tys. PLN

- ma być 3 032 tys. PLN

a

„Rezerwy krótkoterminowe”

- było 2 101 tys. PLN

- ma być 1 882 tys. PLN

INFORMACJE O PODZIAŁACH LUB POŁĄCZENIACH SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

W bieżącym okresie sprawozdawczym żadna Spółka nie podlegała podziałowi.

Dnia 24 stycznia 2018 roku Zarząd spółki Abadon Real Estate s. a. podjął decyzję w przedmiocie wszczęcia procedury przewidzianej w treści art. 516 k.s.h., polegającej na połączeniu w trybie uproszczonym spółki Petrofox Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej - jako spółki zależnej od emitenta - poprzez przeniesienie całego majątku na spółkę Abadon Real Estate s. a.

W dniu 31 lipca 2018 r. spółka podpisała plan połączenia z Przejmowaną Spółką Zależną Petrofox sp. z o. o., decyzja w przedmiocie wszczęcia procedury przewidzianej w art. 516 Kodeksu spółek handlowych („KSH”) zakłada połączenie w trybie uproszczonym. Połączenie nastąpi w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Emitenta (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Emitenta. W wyniku połączenia Emitent, zgodnie z postanowieniem art. 494 § 1 KSH, wstąpi z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej. Wobec faktu, iż Emitent jest właścicielem wszystkich udziałów Spółki Przejmowanej, połączenie zostanie przeprowadzone przy wykorzystaniu trybu uproszczonego opisanego w art. 516 § 6 KSH. Planowane połączenie ma na celu uproszczenie struktury kapitałowej Grupy Abadon.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania proces połączenia nie został zakończony

II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| WARIANT KALKULACYJNY | Nota | za okres | | | |
|--|-----------|--|--|--|--|
| | | za okres 9 miesięcy kończący się 30.09.2018 r. | za okres 3 miesięcy kończący się 30.09.2018 r. | za okres 9 miesięcy kończący się 30.09.2017 r. | za okres 3 miesięcy kończący się 30.09.2017 r. |
| Przychody operacyjne, w tym: | 19 | 594 126 | 216 445 | 290 062 | 126 799 |
| Przychody ze sprzedaży usług | | 589 295 | 214 491 | 281 063 | 125 967 |
| Pozostałe przychody operacyjne | | 4 830 | 1 954 | 8 999 | 832 |
| Koszty operacyjne, w tym: | 20 | 573 137 | 209 067 | 269 449 | 123 574 |
| Koszt wytwarzania sprzedanych usług | | 526 643 | 193 315 | 245 459 | 114 087 |
| Koszty operacyjne | | 39 137 | 12 994 | 22 018 | 8 739 |
| Pozostałe koszty operacyjne | | 7 357 | 2 758 | 1 972 | 749 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | | 20 989 | 7 378 | 20 612 | 3 225 |
| Przychody (koszty) finansowe | 21 | (8 021) | (3 044) | 1 829 | (285) |
| Pozostałe zyski (straty) z inwestycji | | - | - | (391) | - |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | 12 967 | 4 334 | 22 051 | 2 940 |
| Podatek dochodowy | 18 | (8 703) | (2 637) | (4 577) | (1 101) |
| część bieżąca | | 5 957 | 1 623 | 10 944 | 8 172 |
| część odroczone | | 2 746 | 1 013 | (6 367) | (7 071) |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej: | | 4 264 | 1 697 | 17 474 | 1 839 |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej: | 23 | - | - | - | - |
| Zysk (strata) netto, z tego przypadający : | | 4 264 | 1 697 | 17 474 | 1 839 |
| - akcjonariuszom/udziałowcom podmiotu dominującego | | 5 991 | 2 948 | 14 329 | 1 720 |
| - akcjonariuszom/udziałowcom mniejszościowym | | (1 726) | (1 250) | 3 145 | 120 |
| Zysk (strata) netto na akcję zwykłą (w PLN): | | | | | |
| podstawowy | 24 | 0,21 | 0,11 | 0,51 | 0,06 |
| rozwodniony | | 0,21 | 0,11 | 0,51 | 0,06 |
| Pozostałe całkowite dochody | | - | - | - | - |
| Całkowity dochód za okres | | 4 264 | 1 697 | 17 474 | 1 839 |

osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Zarząd

Bielsko – Biała, 29.11.2018 r.

SRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| AKTYWA | Nota | na dzień | | |
|--|------|----------------|----------------|----------------|
| | | 30.09.2018 | 30.09.2017 | 31.12.2017 |
| AKTYWA TRWAŁE | | 281 313 | 162 829 | 186 812 |
| Wartości niematerialne | 2,3 | 113 711 | 97 038 | 113 753 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 4 | 14 321 | 11 954 | 11 820 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 5 | 11 200 | 13 461 | 13 987 |
| Aktywa finansowe wyceniane przez całkowite dochody | 6 | 1 232 | 1 232 | 1 232 |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe | 7 | 67 045 | 3 520 | - |
| Należności długoterminowe | | 25 672 | 9 778 | 2 371 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 18 | 47 667 | 25 233 | 43 028 |
| Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 12 | 465 | 612 | 621 |
| AKTYWA OBROTOWE | | 375 415 | 418 079 | 495 599 |
| Zapasy | 8 | 5 616 | 3 789 | 3 584 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 9 | 147 356 | 189 211 | 170 315 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 9 | - | 1 | 510 |
| Kaucje budowlane | | 16 680 | 12 | 19 029 |
| Pozostałe należności krótkoterminowe | 9 | 29 249 | 6 296 | 29 823 |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | 10 | 98 398 | 141 628 | 196 657 |
| Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | | - | - | - |
| Kontrakty budowlane | 11 | 57 230 | 35 705 | 19 691 |
| Pozostałe rozliczenia międzyokresowe | 12 | 4 388 | 10 177 | 12 050 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 13 | 16 498 | 31 260 | 43 941 |
| AKTYWA RAZEM | | 656 728 | 580 908 | 682 411 |

osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Zarząd

Bielsko – Biała, 29.11.2018 r.

| PASYWA | Nota | na dzień | | |
|--|------|----------------|----------------|----------------|
| | | 30.09.2018 | 30.09.2017 | 31.12.2017 |
| KAPITAŁ WŁASNY | | 128 209 | 141 267 | 128 654 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 100 691 | 92 603 | 93 490 |
| Kapitał podstawowy | 14 | 28 068 | 28 068 | 28 068 |
| Pozostały kapitał zapasowy | | 44 012 | 48 015 | 50 325 |
| Kapitały rezerwowe | | 2 850 | 2 850 | 2 850 |
| Wynik finansowy roku obrotowego | | 5 991 | 14 329 | 12 906 |
| Niepodzielony wynik finansowy | | 19 771 | (658) | (658) |
| Kapitał własny przypadający na udziałowców niekontrolujących | | 27 518 | 48 664 | 35 164 |
| ZOBOWIĄZANIA | | 528 519 | 439 641 | 553 757 |
| Zobowiązania długoterminowe | | 157 605 | 85 529 | 31 147 |
| Długoterminowe kredyty i pożyczki | 16 | 34 432 | 2 093 | - |
| Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe | 16 | 78 464 | 63 214 | 15 313 |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe | | 1 495 | 15 | 222 |
| Długoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych | 15 | 428 | - | 428 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 18 | 17 304 | 13 200 | 9 920 |
| Kaucje budowlane długoterminowe | 17 | 25 482 | 7 007 | 5 264 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | 370 914 | 354 112 | 522 610 |
| Krótkoterminowe kredyty i pożyczki | 16 | 63 050 | 75 662 | 66 722 |
| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 16 | 71 057 | 46 088 | 69 383 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 17 | 115 054 | 108 000 | 116 535 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 17 | 1 072 | 239 | 18 333 |
| Kaucje budowlane | 17 | 21 393 | 3 550 | 34 775 |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | | 19 229 | 34 456 | 53 683 |
| Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych | 15 | 2 964 | 266 | 3 032 |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe | 15 | 2 041 | 5 983 | 1 882 |
| Kontrakty budowlane | 17 | 75 004 | 33 143 | 157 090 |
| Przychody przyszłych okresów | 17 | 50 | 46 724 | 1 174 |
| PASYWA RAZEM | | 656 728 | 580 908 | 682 411 |

osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

Bielsko – Biała, 29.11.2018 r.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| METODA POŚREDNIA | Nota | za okres | |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | od 01.01.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2017 do 30.09.2017 |
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | | | |
| Zysk przed opodatkowaniem | | 12 967 | 22 051 |
| Korekty: | | (145 679) | (64 400) |
| Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych | | 1 798 | 1 037 |
| Zyski/straty na sprzedaży ŚT i WNiP | | - | (174) |
| Odsetki i inne przychody i koszty finansowe | | 6 460 | (1 829) |
| Zmiana stanu rezerw | | 92 | 5 426 |
| Zmiana stanu należności handlowych oraz pozostałych należności | | 2 580 | (148 518) |
| Zmiana stanu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań | | (27 828) | 86 127 |
| Zmiana stanu zapasów | | (2 032) | (1 105) |
| Zmiana stanu RMK | | (112 931) | 7 557 |
| Korekty zmian stanów pozycji operacyjnych w związku z transakcjami pomiędzy segmentami rachunku przepływów pieniężnych (m.in. kompensaty) | | 13 654 | - |
| Zmiana stanu należności inwestycyjnych | | (4 726) | |
| Kapitał pracujący w spółkach zależnych na dzień nabycia udziałów | | - | 3 175 |
| Podatek dochodowy zapłacony | | (22 719) | (15 081) |
| Inne korekty | | (27) | (1 015) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | | (132 711) | (42 349) |
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ | | | |
| Wydatki na nabycie aktywów finansowych | | (51) | (46 760) |
| Wydatki na nabycie wartości niematerialnych | | (795) | (291) |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych | | (498) | (2 085) |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | | 223 | 155 |
| Udzielenie pożyczek (aktywa) | | (106 895) | (96 589) |
| Otrzymanie spłat pożyczek (aktywa) | | 132 922 | 65 112 |
| Otrzymane odsetki | | 9 000 | 4 493 |
| Środki pieniężne w spółkach zależnych na dzień nabycia udziałów | | - | 4 155 |
| Środki pieniężne w spółkach zależnych na dzień sprzedaży udziałów | | | - |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | | 33 905 | (71 810) |

| PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ | | |
|--|-----------------|----------------|
| Wpływy netto z tytułu emisji akcji | - | 1 |
| Spłaty kredytów i pożyczek | (105 243) | (44 951) |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek | 135 549 | 119 896 |
| Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego | (671) | (745) |
| Odsetki zapłacone | (6 117) | (3 339) |
| Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 102 845 | 62 690 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | (55 000) | - |
| Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej | 71 363 | 133 551 |
| Przeptywy pieniężne netto z działalności zaniechanej | - | - |
| Przeptywy pieniężne netto razem | (27 443) | 19 394 |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych | (27 443) | 19 394 |
| Środki pieniężne na początek okresu | 43 941 | 11 866 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 16 498 | 31 260 |

osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Zarząd

Bielsko – Biała, 29.11.2018 r.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2018

Kapitał przypadający na udziałowców jednostki dominującej

| Wyszczególnienie | Kapitał przypadający na udziałowców mniejszościowych | Kapitał przypadający na udziałowców jednostki dominującej | | | | | | | Razem | Kapitał własny razem |
|--|---|---|---|----------------------------------|----------------------|--------------------------------------|---|-------------------------------------|----------------|----------------------------|
| | | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości Nominalnej | Pozostały kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Wypłacone zaliczkowo dywidendy | Wynik finansowy netto roku obrotowego | Niepodzielony wynik finansowy | | |
| Saldo na dzień 01.01.2018 roku | 35 164 | 28 068 | 26 312 | 24 013 | 2 850 | - | - | 14 734 | 95 976 | 131 140 |
| Korekta lat ubiegłych | - | - | - | - | - | - | - | (2 485) | (2 485) | (2 485) |
| Saldo na dzień 01.01.2018 roku | 35 164 | 28 068 | 26 312 | 24 013 | 2 850 | - | - | 12 248 | 93 490 | 128 654 |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2018 roku | (1 726) | - | - | - | - | - | 5 991 | - | 5 991 | 4 264 |
| Podział wyniku finansowego | - | - | - | 19 440 | - | - | - | (19 440) | - | - |
| Pokrycie strat z lat ubiegłych | - | - | - | (25 502) | - | - | - | 25 502 | - | - |
| Kapitał mniejszości rozpoznany przy zakupie spółki | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Korekty lat ubiegłych | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Inne uzgodnienia kapitałów | - | - | - | (250) | - | - | - | 267 | 17 | 17 |
| Transakcje z kapitałami mniejszości | (5 920) | - | - | - | - | - | - | 1 193 | 1 193 | (4 726) |
| Saldo na dzień 30.09.2018 roku | 27 518 | 28 068 | 26 312 | 17 701 | 2 850 | - | 5 991 | 19 771 | 100 691 | 128 209 |

Bielsko – Biała, 29.11.2018 r

osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2017

Kapitał przypadający na udziałowców jednostki dominującej

| Wyszczególnienie | Kapitał przypadający na udziałowców mniejszościowych | Kapitał przypadający na udziałowców jednostki dominującej | | | | | | | Razem | Kapitał własny razem |
|--|---|---|---|----------------------------------|----------------------|--------------------------------------|---|-------------------------------------|---------------|----------------------------|
| | | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy z tytułu emisji akcji Nominalnej | Pozostały kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Wypłacone zaliczkowo dywidendy | Wynik finansowy netto roku obrotowego | Niepodzielony wynik finansowy | | |
| Saldo na dzień 01.01.2017 roku | 2 909 | 28 068 | 26 312 | 13 584 | 2 850 | - | - | 6 493 | 77 306 | 80 215 |
| Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku | 3 145 | - | - | - | - | - | 14 329 | - | 14 329 | 17 474 |
| Podział wyniku finansowego | - | - | - | 7 151 | - | - | - | (7 151) | - | - |
| Kapitał mniejszości rozpoznany przy zakupie spółki | 41 933 | - | - | - | - | - | - | - | - | 41 933 |
| Inne uzgodnienia kapitałów | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Transakcje z kapitałami mniejszości | 675 | - | - | 968 | - | - | - | - | 968 | 1 644 |
| Wyemitowany kapitał | 1 | -- | - | - | - | - | - | - | - | 1 |
| Saldo na dzień 30.09.2017 roku | 48 664 | 28 068 | 26 312 | 21 703 | 2 850 | - | 14 329 | (658) | 92 603 | 141 267 |

Bielsko – Biała, 29.11.2018 r.

osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Zarząd

III. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

NOTA 1 Obszary szacunków

Główne szacunki księgowe zostały przedstawione w odpowiednich notach objaśniających do sprawozdania finansowego:

- * szacunki i założenia w zakresie odpisów aktualizujących należności przedstawiono w nocie 9,
- * szacunki odnośnie rezerw i rozliczeń międzyokresowych biernych przedstawiono w nocie 15,
- * szacunki w zakresie wyceny długoterminowych kontraktów budowlanych - Grupa stosuje metodę procentowego zaawansowania prac przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych, stosowanie tej metody wymaga od Grupy szacowania proporcji dotychczas wykonanych prac do całości zabudżetowanych kosztów,
- * szacunki w zakresie aktywa na podatek odroczony przedstawiono w nocie 18.

Szczegółowy opis przyjętych założeń w poszczególnych obszarach szacunków znajduje się w sprawozdaniu rocznym za rok 2017.

Poza opisanymi w wymienionych powyżej punktach w okresie sprawozdawczym nie nastąpiły inne istotne zmiany szacunków.

NOTA 2 Wartości niematerialne i prawne

Informacje o zmianach w wartościach niematerialnych i prawnych przedstawia poniższa tabela

| Wyszczególnienie | Wartość firmy | Znak Firmowy | Pozostałe wartości niematerialne | Razem |
|--|---------------|---------------|----------------------------------|----------------|
| Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 | 72 098 | 38 925 | 2 729 | 113 753 |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych | - | - | 515 | 515 |
| Zbycie wartości niematerialnych i prawnych | - | - | - | - |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości | - | - | - | - |
| Amortyzacja | - | - | (370) | (370) |
| Różnice kursowe | - | - | (187) | (187) |
| Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2018 | 72 098 | 38 925 | 2 688 | 113 711 |
| Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 | 38 443 | - | 5 | 38 448 |
| Zwiększenia w związku z akwizycją spółek | 33 655 | 38 925 | 2 827 | 75 407 |

| | | | | |
|--|---------------|---------------|--------------|----------------|
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych | - | - | 528 | 528 |
| Zbycie wartości niematerialnych i prawnych | - | - | (2) | (2) |
| Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości | - | - | (500) | (500) |
| Amortyzacja | - | - | (128) | (128) |
| Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 | 72 098 | 38 925 | 2 729 | 113 753 |

Stan na dzień 30.09.2018 roku

| | | | | |
|--|---------------|---------------|--------------|----------------|
| Wartość bilansowa brutto | 72 098 | 38 925 | 3 186 | 114 380 |
| Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących | - | - | (498) | (498) |
| Wartość bilansowa netto | 72 098 | 38 925 | 2 688 | 113 711 |

Stan na dzień 31.12.2017 roku

| | | | | |
|--|---------------|---------------|--------------|----------------|
| Wartość bilansowa brutto | 72 098 | 38 925 | 3 357 | 114 380 |
| Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących | - | - | (628) | (628) |
| Wartość bilansowa netto | 72 098 | 38 925 | 2 729 | 113 753 |

NOTA 3 Odpisy aktualizujące wartość firmy

W okresie 9 miesięcy 2018 roku oraz w okresie 9 miesięcy 2017 roku z uwagi na brak wystąpienia przesłanek utraty wartości Grupa nie dokonała odpisu wartości firmy z konsolidacji.

Zarząd dokonał analizy i aktualizacji testów na utratę wartości firmy sporządzonych na koniec 2017 roku i nie stwierdził przesłanek do utraty wartości.

NOTA 4 Rzeczowe aktywa trwałe

Informacje o zmianach w rzeczowych aktywach trwałych przedstawia poniższa tabela

| Wyszczególnienie | Grunty, budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Razem |
|--|---------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|----------------|
| Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 | 8 890 | 585 | 1 237 | 1 109 | 11 820 |
| Nabycie środków trwałych | 26 | 192 | 171 | 293 | 682 |
| Zbycie środków trwałych | - | (20) | - | - | (20) |
| Amortyzacja | (489) | (244) | (508) | (208) | (1 449) |
| Pozostałe zmiany | 2 837 | 83 | 154 | 19 | 3 093 |
| Środki trwałe sprzedane | - | - | - | - | - |
| Środki trwałe w budowie | 195 | - | - | - | 195 |
| Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2018 | 11 458 | 596 | 1 054 | 1 213 | 14 321 |

| | | | | | |
|--|---------------|------------|--------------|--------------|----------------|
| Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 | 110 | 74 | 651 | 415 | 1 251 |
| Zwiększenia w związku z akwizycją spółek | 8 103 | 883 | 1 445 | 111 | 10 542 |
| Nabycie środków trwałych | 1 234 | 33 | 219 | 762 | 2 248 |
| Zbycie środków trwałych | - | (79) | (268) | - | (347) |
| Amortyzacja | (545) | (296) | (281) | (185) | (1 307) |
| Pozostałe zmiany | (12) | (31) | (528) | 5 | (567) |
| Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2017 | 8 890 | 585 | 1 237 | 1 109 | 11 820 |
| Stan na dzień 30.09.2018 roku | | | | | |
| Wartość bilansowa brutto | 11 947 | 840 | 1 562 | 1 421 | 15 770 |
| Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących | (489) | (244) | (508) | (208) | (1 449) |
| Wartość bilansowa netto | 11 458 | 596 | 1 054 | 1 213 | 14 321 |
| Stan na dzień 31.12.2017 roku | | | | | |
| Wartość bilansowa brutto | 9 435 | 880 | 1 518 | 1 293 | 13 127 |
| Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących | (545) | (296) | (281) | (185) | (1 306) |
| Wartość bilansowa netto | 8 890 | 585 | 1 237 | 1 109 | 11 820 |

W bieżącym okresie sprawozdawczym, jak i w poprzednich okresach nie wystąpiła konieczność dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

NOTA 5 Nieruchomości inwestycyjne

| Wyszczególnienie | na dzień | |
|--|---------------|---------------|
| | 30.09.2018 | 31.12.2017 |
| Stan na początek okresu | 13 987 | - |
| Zwiększenia w związku z akwizycją spółek | - | 13 461 |
| Przeniesienie do rzeczowych aktywów trwałych | 2 787 | (33) |
| Zmiana wartości godziwej | - | 559 |
| Nabycia nieruchomości inwestycyjnych | - | - |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 11 200 | 13 987 |

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej, w oparciu o wycenę wartości rynkowej (godziwej) dla aktualnego sposobu użytkowania, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, na dzień bilansowy.

NOTA 6 Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

Aktywa finansowe wyceniane przez całkowite dochody stanowią udziały w spółce Allter Power w kwocie 1 232 tys. PLN – 1,38 % udziałów w kapitale oraz w spółce Ewenex w kwocie 500 tys. PLN – 30% udziałów w kapitale, objęte w całości odpisem. Udziały te zostały nabyte wskutek akwizycji Grupy Awbud s.a.

Powyższe aktywa finansowe, w sprawozdaniu z sytuacji finansowej za 2017 rok, prezentowane były w pozycji „Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży”. W wyniku wdrożenia od 01.01.2018 roku MSSF 9 „Instrumenty finansowe: klasyfikacja i wycena” Zarząd grupy dokonał klasyfikacji powołanych aktywów finansowych do pozycji: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

NOTA 7 Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe

Na dzień bilansowy bieżącego okresu sprawozdawczego pozostałe długoterminowe aktywa finansowe obejmują pożyczki udzielone innym podmiotom o okresie zapadalności powyżej roku od dnia bilansowego. Wykaz pożyczek udzielonych zawiera poniższa tabela:

| Pożyczkobiorca | Stopa procentowa | Wartość bilansowa na dzień: | |
|-------------------------------|------------------|-----------------------------|------------|
| | | 30.09.2018 | 31.12.2017 |
| Murapol Asset Management s.a. | stała stopa | 310 | - |
| TP XVII Capital Sp.z o.o. | stała stopa | 6 191 | - |
| TP III Capital Sp.z o.o. | stała stopa | 619 | - |
| Murapol Wola House Sp.z o.o. | stała stopa | 965 | - |
| Murapol Projekt 23 Sp.K. | stała stopa | 308 | - |
| MFM Capital 2 Sp.z o.o. | stała stopa | 225 | - |
| MFM Capital 3 Sp.z o.o. | stała stopa | 231 | - |
| MFM Capital 4 Sp.z o.o. | stała stopa | 231 | - |
| MFM Capital 5 Sp.z o.o. | stała stopa | 231 | - |
| MFM Capital 6 Sp.z o.o. | stała stopa | 231 | - |
| TP III Capital sp. z o.o. | stała stopa | 12 632 | - |
| TP XIX Capital Sp. z o.o. | stała stopa | 22 586 | - |
| Murapol Wola House Sp. z o.o. | stała stopa | 11 951 | - |
| Murapol S.A. | stała stopa | 10 266 | - |
| Pozostałe | stała stopa | 70 | - |
| Razem | | 67 045 | - |

Pożyczki wycenione są metodą skorygowanej ceny nabycia. W prezentowanych okresach Grupa nie tworzyła odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych. Jakość kredytowa

pozostałych długoterminowych aktywów finansowych nie uległa pogorszeniu. Pożyczkobiorcy są poddawani bieżącej analizie finansowej. Aktywa te nie wykazują znacznego pogorszenia jakości i nie zachodzą obawy co do ich ściągальności. Opis zarządzania ryzykiem kredytowym jest zawarty w notce 28 „Cele i zasady zarządzania ryzykiem”. Ponadto należności od podmiotów powiązanych traktujemy jako należności z niższą kategorią ryzyka, nie są one kwestionowane przez drugą stronę, a ich salda są regularnie potwierdzane.

W szczególności oznacza to, że koncentracja ryzyka finansowego jest niewielka, z uwagi na fakt, że Grupa przeznacza nadwyżki finansowe udzielając pożyczek w grupie głównego akcjonariusza, których narażenie na ryzyko jest ograniczone ze względu m.in. na fakt rozłożenia ekspozycji kredytowej na dużą liczbę odbiorców, szczególnie w zakresie działalności deweloperskiej. Szczegółowy opis procesu zarządzania ryzykiem zawiera się w notce 28.

NOTA 8 Zapasy

| Wyszczególnienie | na dzień 31.12.2017 | zwiększenia | zmniejszenia | na dzień 30.09.2018 |
|--|------------------------|----------------|------------------|------------------------|
| Materiały | 787 | 1 799 | (1 711) | 875 |
| Nakłady na poczet planowanych projektów nie spełniające definicji z MSR 11 | 1 434 | 9 933 | (9 247) | 2 121 |
| Wyroby gotowe | - | 194 | (192) | 2 |
| Towary handlowe | 1 363 | 175 761 | (174 506) | 2 618 |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 3 584 | 187 688 | (185 656) | 5 616 |

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne odpisy aktualizujące wartość zapasów.

NOTA 9 Należności krótkoterminowe i długoterminowe

| Wyszczególnienie | na dzień | |
|---|----------------|----------------|
| | 30.09.2018 | 31.12.2017 |
| Należności handlowe | 163 224 | 170 315 |
| - w tym powyżej 12 miesięcy | 15 868 | - |
| Kaucje budowlane długoterminowe | 9 541 | 2 299 |
| Kaucje budowlane krótkoterminowe | 16 680 | 19 029 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | - | 510 |
| Pozostałe należności, w tym | 29 512 | 29 823 |
| z tytułu podatku VAT | 13 358 | 4 482 |
| kaucje zatrzymane | 1 575 | 1 506 |
| zaliczki na dostawy | 753 | 250 |
| sprzedaż należności | - | 5 176 |
| należność z tyt. gwarancji | 11 650 | 5 958 |
| z tytułu sprzedaży udziałów | - | 4 726 |
| przeniesienie praw z um. przedwstępnej zakupu gruntu | - | 5 000 |
| z tytułu depozytu na zakup gruntu | 1 000 | - |
| inne | 1 176 | 2 725 |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 218 957 | 221 976 |

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

Grupa uważa, że wartość księgowa netto należności jest zbliżona do ich wartości godziwej.

W bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa dokonała odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych podmiotów. Jednocześnie dokonano rozwiązania odpisu w wysokości 251 tys. PLN

| Struktura wiekowania należności długoterminowych | kwota należności |
|---|------------------|
| Należności długoterminowe netto: | 15 868 |
| w tym po terminie płatności | - |
| w tym przed terminem płatności | 15 868 |
| odpis aktualizujący | - |
| Wartość należności długoterminowych brutto | 15 868 |

| Struktura wiekowania krótkoterminowych należności handlowych | kwota należności |
|--|-------------------------|
| Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług wartość netto: | 147 356 |
| w tym po terminie płatności | 29 716 |
| do 30 dni po terminie płatności | 9 701 |
| od 31 do 60 dni po terminie płatności | 2 427 |
| od 61 do 90 dni po terminie płatności | 1 908 |
| od 91 do 180 dni po terminie płatności | 2 302 |
| od 181 do 365 dni po terminie płatności | 6 792 |
| powyżej 365 dni po terminie | 6 585 |
| w tym przed terminem płatności | 117 640 |
| odpis aktualizujący | 30 785 |
| Wartość krótkoterminowych należności handlowych brutto | 178 141 |

Jakość kredytowa należności handlowych i pozostałych należności nie uległa istotnej zmianie. Kontrahenci są poddawani bieżącej analizie finansowej. Aktywa te nie wykazują istotnej zmiany jakości. Opis zarządzania ryzykiem kredytowym jest zawarty w nocie 28 „Cele i zasady zarządzania ryzykiem”. Ponadto należności od podmiotów powiązanych traktujemy jako należności z niższą kategorią ryzyka, nie są one kwestionowane przez drugą stronę, a ich salda są regularnie potwierdzane.

W szczególności oznacza to, że koncentracja ryzyka finansowego jest niewielka, z uwagi na fakt, że Grupa przeznacza nadwyżki finansowe udzielając pożyczek w grupie głównego akcjonariusza, których narażenie na ryzyko jest ograniczone ze względu m.in. na fakt rozłożenia ekspozycji kredytowej na dużą liczbę odbiorców, szczególnie w zakresie działalności deweloperskiej. Szczegółowy opis procesu zarządzania ryzykiem zawiera się w nocie 28.

NOTA 10 Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe

Na dzień bilansowy bieżącego okresu sprawozdawczego oraz poprzedniego okresu sprawozdawczego pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe w kwocie 98 398 tys. PLN obejmują pożyczki udzielone innym podmiotom o okresie zapadalności do roku od dnia bilansowego. Wykaz udzielonych pożyczek krótkoterminowych przedstawia tabela:

| Wyszczególnienie | Stopa procentowa | Wartość na 30.09.2018 | bilansowa dzień: 31.12.2017 |
|--|--------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Murapol S.A. | stała stopa | 8 920 | 85 135 |
| Murapol Projekt 34 Sp. z o.o. | stała stopa | 1 833 | 1 750 |
| Murapol Asset Management S.A. | stała stopa | 4 976 | 4 780 |
| Murapol Projekt 35 Sp. z o.o. | stała stopa | 7 010 | 8 915 |
| Murapol Westini Sp. z o.o. | stała stopa | 35 131 | 34 814 |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 8 SK | stała stopa | - | 2 005 |
| Murager GmbH | stała stopa | 72 | 1 499 |
| POZIOM 511 Sp. z o.o. | stała stopa | 52 | 3 573 |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 3 Sp. K. | stała stopa | 11 517 | 22 713 |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 4 Sp. K. | stała stopa | 6 888 | 6 675 |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 12 Sp. K. | stała stopa | - | 2 680 |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 8 Sp. K. | stała stopa | 595 | 6 773 |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 6 Sp. K. | stała stopa | 577 | 549 |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 20 Sp. K. | stała stopa | - | 640 |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 9 Sp. K. | stała stopa | - | 11 |
| Murapol Radockiego Sp. z o.o. | stała stopa | 3 764 | 2 743 |
| MFM Capital 2 Sp. z o.o. | stała stopa | 3 041 | 1 057 |
| MFM Capital 3 Sp. z o.o. | stała stopa | 3 041 | 1 057 |
| MFM Capital 4 Sp. z o.o. | stała stopa | 3 041 | 1 057 |
| MFM Capital 5 Sp. z o.o. | stała stopa | 3 041 | 1 057 |
| MFM Capital 6 Sp. z o.o. | stała stopa | 3 041 | 1 057 |
| TP III Capital sp. z o.o. | stała stopa | 1 740 | - |
| SSIW S.A. | stała stopa | 6 | - |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 27 Sp. K. | stała stopa | - | 1 |
| Murapol Garbarnia Sp. z o.o. Sp. k. | stała stopa | - | 6 506 |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 17 Sp. K. | stała stopa | - | 16 |
| Pozostałe | stała stopa | 1 | 109 |
| <i>Wycena wg skorygowanej ceny nabycia</i> | <i>stała stopa</i> | 109 | (518) |
| Razem | | 98 398 | 196 657 |

Struktura wiekowa zapadalności krótkoterminowych pożyczek na dzień 30.09.2018 r. została zaprezentowana w poniższej tabeli:

| Wyszczególnienie | Wartość bilansowa na dzień 30.09.2018 |
|--|--|
| <i>Pożyczki krótkoterminowe razem, w tym</i> | 98 398 |
| Pożyczki krótkoterminowe | 98 398 |
| - płatne do 1 m-c | 49 640 |
| - płatne do 1-3 m-c | 2 928 |
| - płatne do 3 m-c do roku | 45 830 |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 98 398 |

Pożyczki wycenione są metodą skorygowanej ceny nabycia. W prezentowanych okresach Grupa nie tworzyła odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych. Jakość kredytowa pozostałych długoterminowych aktywów finansowych nie uległa istotnej zmianie. Pożyczkobiorcy są poddawani bieżącej analizie finansowej. Aktywa te nie wykazują istotnej zmiany jakości i nie zachodzą obawy co do ich ściągальności. Opis zarządzania ryzykiem kredytowym jest zawarty w nocie 28 „Cele i zasady zarządzania ryzykiem”. Ponadto należności od podmiotów powiązanych traktujemy jako należności z niższą kategorią ryzyka, nie są one kwestionowane przez drugą stronę, a ich salda są regularnie potwierdzane.

W szczególności oznacza to, że koncentracja ryzyka finansowego jest niewielka, z uwagi na fakt, że Grupa przeznaczając nadwyżki finansowe udzielając pożyczek w grupie głównego akcjonariusza, których narażenie na ryzyko jest ograniczone ze względu m.in. na fakt rozłożenia ekspozycji kredytowej na dużą liczbę odbiorców, szczególnie w zakresie działalności deweloperskiej. Szczegółowy opis procesu zarządzania ryzykiem zawiera się w nocie 28.

NOTA 11 Kontrakty budowlane

| Wybrane dane bilansowe | na dzień | |
|--|------------|------------|
| | 30.09.2018 | 31.12.2017 |
| <i>AKTYWA</i> | | |
| Kwoty należne od odbiorców – wycena kontraktów | 57 230 | 19 691 |
| Kaucje | 16 680 | 19 029 |
| <i>ZOBOWIĄZANIA</i> | | |
| Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę | 75 004 | 157 090 |
| Kaucje budowlane długoterminowe | 25 482 | 5 264 |
| Kaucje budowlane krótkoterminowe | 21 393 | 34 775 |

| Wybrane dane wynikowe | Za okres | |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 01.01.2018 30.09.2018 | 01.01.2017 30.09.2017 |
| Przychody z tytułu umów o budowę | 481 915 | 179 978 |
| Koszty z tytułu umów o budowę | 448 547 | 164 473 |
| Zysk (strata) netto | 33 368 | 15 505 |

W przypadku spółki Abadon Real Estate S.A. kontrakty budowlane dotyczą inwestycji deweloperskich Holdingu Murapol S.A. W wyniku podpisania umów przejęcia ryzyka Emitent przejął ryzyko realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, na skutek czego Zleceniobiorca zobowiązał się zapewnić prawidłową realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Dane zawarte w Sprawozdaniu Finansowym dotyczą umów zawartych w roku 2017. Grupa nie zawierała nowych umów o tym charakterze w okresie 9 miesięcy 2018 roku. Na dzień 30 września 2018 roku wartość wyżej opisanych kontraktów wynosi 43 596 tys. PLN.

NOTA 12 Rozliczenia międzyokresowe

| Wyszczególnienie | na dzień | |
|--|--------------|---------------|
| | 30.09.2018 | 31.12.2017 |
| <i>długoterminowe</i> | | |
| Pozostałe rozliczenia międzyokresowe kosztów | 465 | 621 |
| <i>krótkoterminowe</i> | | |
| Nakłady na poczet planowanych inwestycji | 858 | 928 |
| Sprzedaż niezafakturowana z tytułu GW | - | 9 134 |
| Sprzedaż niezafakturowana towarów handlowych na przełomie miesiąca | 1 064 | 319 |
| Pozostałe rozliczenia międzyokresowe kosztów | 2 466 | 1 670 |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 4 853 | 12 671 |

NOTA 13 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| Wyszczególnienie | Za okres | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | 01.01.2018 30.09.2018 | 01.01.2017 31.12.2017 |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych | 14 776 | 43 815 |
| Środki pieniężne na oprocentowanym rach. bankowym OKO | 1 | 11 |
| Środki pieniężne na rachunku maklerskim | 111 | 110 |
| Środki pieniężne na oprocentowanej lokacie bankowej | 1 609 | 2 |
| Środki pieniężne w kasie | | 3 |
| Wartość bilansowa | 16 498 | 43 941 |

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów jest równa ich wartości bilansowej.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania występują w Grupie:

- AWBUD S.A. : 44 tys. środki na zabezpieczenie gwarancji, 782 tys. rachunki kaucyjne.
- Instal - Lublin Sp. z o.o. - 748 tys. środki na zabezpieczenie gwarancji.

NOTA 14 Kapitał podstawowy

| Wyszczególnienie | na dzień | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 30.09.2018 | 31.12.2017 |
| Liczba akcji w sztukach | 28 067 522 | 28 067 522 |
| Wartość nominalna akcji (PLN/akcję) | 1,00 | 1,00 |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 28 067 522 | 28 067 522 |

Struktura kapitału podstawowego na dzień 30.09.2018 roku

| Wyszczególnienie serii/emisji | Rodzaj akcji | Rodzaj ograniczenia praw do akcji | Liczba akcji (w sztukach) | Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------------|---|
| Akcje serii A | imienne | zwykłe | 1.000.000 | 1 000 |
| Akcje serii B | na okaziciela | zwykłe | 5.227.142 | 5 227 |
| Akcje serii C | imienne | zwykłe | 6.591.238 | 6 591 |
| Akcje serii D | imienne | zwykłe | 15.249.142 | 15 249 |
| Razem | | | 28 067 522 | 28 068 |

Emisja akcji

W okresie sprawozdawczym nie było zmian w strukturze kapitału podstawowego.

Akcjonariusze posiadający powyżej 5% głosów na WZA

| Imię i Nazwisko (nazwa) | Ilość akcji uprzywilejowanych | Ilość akcji zwykłych | Ilość głosów | % głosów na WZA |
|-------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| MURAPOL SA. | - | 25 458 974 | 25 458 974 | 90,71% |
| Pozostali | - | 2 608 548 | 2 608 548 | 9,29% |
| Razem | - | 28 067 522 | 28 067 522 | 100,00% |

W okresie sprawozdawczym nie było zmian w strukturze akcjonariatu.

10 października nastąpiła zamiana w strukturze akcjonariatu, szczegółowy opis znajduje się w zdarzeniach po dacie bilansu. Obecna struktura akcjonariatu przedstawia się następująco:

| Imię i Nazwisko (nazwa) | Ilość akcji uprzywilejowanych | Ilość akcji zwykłych | Ilość głosów | % głosów na WZA |
|-------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| MURAPOL SA. | - | 25 238 974 | 25 238 974 | 89,92% |
| Pozostali | - | 2 828 548 | 2 828 548 | 10,08% |
| Razem | - | 28 067 522 | 28 067 522 | 100,00% |

NOTA 15 Rezerwy i rozliczenia bierne

Rezerwy długoterminowe

| Rezerwy długoterminowe | Stan na 30.09.2018 | Stan na 31.12.2017 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Odprawy emerytalne | 428 | 428 |
| Razem | 428 | 428 |

Rezerwy krótkoterminowe

| Rezerwy krótkoterminowe | Stan na 30.09.2018 | Stan na 31.12.2017 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Odprawy emerytalne | 63 | 63 |
| Świadczenia chorobowe | 23 | 23 |
| Niewykorzystane urlopy | 2 878 | 2 946 |
| Rezerwy na zobowiązania | 2 041 | 1 882 |
| Razem | 5 005 | 4 913 |

W na 30.09.2018 r. nie występowało pojedyncze postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań, wiarytelności Grupy, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

NOTA 16 Kredyty, pożyczki oraz pozostałe zobowiązania finansowe

1. Wykaz oprocentowanych kredytów, pożyczek oraz pozostałych zobowiązań finansowych

OKRES BIEŻĄCY – na dzień 30.09.2018

| Kredytodawca/Nr umowy Pożyczkodawca | Stopy procentowa | Wartość bilansowa 30.09.2018 | Zobowiązanie | |
|---|---------------------|------------------------------------|-----------------|----------------|
| | | | krótkoterminowe | długoterminowe |
| KREDYTY | | | | |
| Bank Spółdzielczy "Silesia" - 001/15/213 | WIBOR + marża | 4 834 | 4 834 | - |
| Bank Spółdzielczy "Silesia" - 001/11/158 | WIBOR + marża | 4 990 | 4 990 | - |
| Raiffeisen Bank Polska S.A.- kredyt obrotowy odnawialny | WIBOR + marża | 2 015 | 2 015 | - |
| ING Bank Śląski S.A. - kredyt obrotowy odnawialny | WIBOR + marża | 4 000 | 4 000 | - |
| ING Bank Śląski S.A. - kredyt w rachunku bankowym | WIBOR + marża | 2 888 | 2 888 | - |
| <i>Koszty prowizji bankowych</i> | | (140) | (140) | - |
| POŻYCZKI | | | | |
| Murapol Projekt Sp.z o.o. KRK S.K. | stała stopa | 2 597 | 2 597 | - |
| Murapol Projekt Sp.z o.o. WRO S.K. | stała stopa | 560 | 560 | - |
| Murapol Invest Sp. z o.o. GDA II Sp.k. | stała stopa | 408 | - | 408 |
| Murapol Jaśkowa Dolina | stała stopa | 33 077 | - | 33 077 |
| Murapol Projekt Sp. Z o.o. 9 Sp.k. | stała stopa | 236 | - | 236 |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 2 S. K. | stała stopa | 71 | - | 71 |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 15 S. K. | stała stopa | 37 370 | 37 370 | - |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 11 S. K. | stała stopa | 701 | - | 701 |
| Murapol S.A. | stała stopa | 4 201 | 4 191 | 10 |
| Pozostałe | stała stopa | 11 | 11 | - |
| <i>Wycena wg skorygowanej ceny nabycia</i> | | (337) | (266) | (71) |
| OBLIGACJE | | | | |
| Obligacje (SERIA 012) | stała stopa | 10 045 | - | 10 045 |
| Obligacje (SERIA 013) | stała stopa | 15 000 | - | 15 000 |
| Obligacje (SERIA B) | | 40 005 | | 40 005 |
| <i>Koszty subskrypcji obligacji</i> | | (1 193) | | (1 193) |
| ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU FAKTORINGU | | 70 613 | 70 613 | - |
| LEASINGI ORAZ POZOSTAŁE | | 1 144 | 444 | 700 |
| Sprzedaż wierzytelności | | 13 907 | - | 13 907 |

| | | | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
| Razem | 247 003 | 134 107 | 112 896 |
|--------------|----------------|----------------|----------------|

Kredyty oprocentowane są według zmiennych stóp procentowych, co naraża Grupę na ryzyko zmiany wartości przepływów pieniężnych w zależności od zmiany stóp procentowych.

OKRES PORÓWNAWCZY - na dzień 31.12.2017

| Kredytodawca/Nr umowy Pożyczkodawca | Stoпа procentowa | Wartość bilansowa 31.12.2017 | Zobowiązanie | |
|--|---------------------|------------------------------------|-----------------|----------------|
| | | | krótkoterminowe | długoterminowe |
| KREDYTY | | | | |
| Bank Spółdzielczy "Silesia" - 001/15/213 | WIBOR + marża | 4 652 | 4 652 | - |
| Bank Spółdzielczy "Silesia" - 001/11/158 | WIBOR + marża | 6 714 | 6 714 | - |
| Raiffeisen Bank Polska S.A.- kredyt obrotowy odnawialny | WIBOR + marża | - | - | - |
| ING Bank Śląski S.A. - kredyt obrotowy odnawialny | WIBOR + marża | 1 289 | 1 289 | - |
| ING Bank Śląski S.A. - kredyt w rachunku bankowym | WIBOR + marża | 4 000 | 4 000 | - |
| ING Bank Śląski S.A. - kredyt w rachunku bankowym | WIBOR + marża | 2 025 | 2 025 | - |
| Koszty prowizji bankowych | | (224) | (224) | - |
| POŻYCZKI | | | | |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. KRK S.K. | stała stopa | 2 485 | 2 485 | - |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. WRO S.K. | stała stopa | 535 | 535 | - |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. BBA S.K. | stała stopa | 599 | 599 | - |
| Murapol Projekt Sp. Z o.o. Deweloper S. K. | stała stopa | 402 | 402 | - |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 2 S. K. | stała stopa | 3 129 | 3 129 | - |
| Murapol Projekt Sp. z o.o. 15 S. K. | stała stopa | 35 256 | 35 256 | - |
| Murapol S.A. | stała stopa | 4 743 | 4 743 | - |
| RW Engineering Sp. z o.o. | stała stopa | 1 002 | 1 002 | - |
| Pozostałe | stała stopa | 130 | 130 | - |
| Wycena wg skorygowanej ceny nabycia | stała stopa | (15) | (15) | - |
| OBLIGACJE | | | | |
| Obligacje (SERIA 011) | stała stopa | 14 499 | - | 14 499 |
| ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU FAKTORINGU | | | | |
| | | 68 778 | 68 778 | - |
| LEASINGI ORAZ POZOSTAŁE | | | | |
| | | 1 420 | 605 | 815 |
| | | 151 419 | 136 106 | 15 313 |

2. Struktura zapadalności zobowiązań finansowych

| Wyszczególnienie | Wartość bilansowa zobowiązania na dzień 30.09.2018 | Wartość bilansowa zobowiązania na dzień 31.12.2017 |
|---|---|---|
| <i>Kredyty i pożyczki razem, w tym</i> | <i>97 482</i> | <i>66 722</i> |
| Kredyty i pożyczki krótkoterminowe | 63 050 | 66 722 |
| - płatne do 1 m-c | 3 420 | 752 |
| - płatne do 1-3 m-c | 8 648 | 755 |
| - płatne do 3 m-c do roku | 50 982 | 65 215 |
| Kredyty i pożyczki długoterminowe, w tym: | 34 432 | - |
| - płatne powyżej 1 roku do 2 lat | 34 432 | - |
| - płatne powyżej 2 lat do 5 lat | - | - |
| - płatne powyżej 5 lat | - | - |
| <i>Obligacje, w tym</i> | <i>63 857</i> | <i>14 499</i> |
| Obligacje krótkoterminowe | - | - |
| Obligacje długoterminowe, w tym: | 63 857 | 14 499 |
| - płatne powyżej 1 roku do 2 lat | 39 245 | - |
| - płatne powyżej 2 lat do 5 lat | 24 612 | 14 499 |
| - płatne powyżej 5 lat | - | - |
| <i>Leasing oraz pozostałe, w tym</i> | <i>1 144</i> | <i>1 420</i> |
| Leasingi oraz pozostałe krótkoterminowe | 444 | 605 |
| - płatne do 1 m-c | 30 | 35 |
| - płatne do 1-3 m-c | 61 | 110 |
| - płatne do 3 m-c do roku | 353 | 460 |
| Leasingi oraz pozostałe długoterminowe, w tym: | 700 | 815 |
| - płatne powyżej 1 roku do 2 lat | 323 | 815 |
| - płatne powyżej 2 lat do 5 lat | 377 | - |
| - płatne powyżej 5 lat | - | - |
| <i>Factoring, w tym</i> | <i>70 613</i> | <i>68 778</i> |
| Factoring krótkoterminowy | 70 613 | 68 778 |
| - płatne do 1 m-c | 11 145 | 5 118 |
| - płatne do 1-3 m-c | 20 800 | 6 300 |
| - płatne do 3 m-c do roku | 38 688 | 57 360 |
| Factoring długoterminowy, w tym: | - | - |
| - płatne powyżej 1 roku do 2 lat | - | - |
| - płatne powyżej 2 lat do 5 lat | - | - |
| - płatne powyżej 5 lat | - | - |
| <i>Sprzedaż wierzytelności, w tym</i> | <i>13 907</i> | <i>-</i> |
| Sprzedaż wierzytelności krótkoterminowa | - | - |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Sprzedż wierzytelności długoterminowa, tym: | 13 907 | - |
| - płatne powyżej 1 roku do 2 lat | 13 907 | - |
| - płatne powyżej 2 lat do 5 lat | - | - |
| - płatne powyżej 5 lat | - | - |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 247 003 | 151 419 |

Saldo kwoty 13 907 tys. dotyczącej sprzedaży wierzytelności powstało w skutek sprzedaży zobowiązania wobec spółki Partner s. a. do Funduszu Inwestycyjnego Trigon Profit. W skutek czego na poziomie spółki zobowiązanie wobec Partner S.A. zostało przeklasyfikowane na zobowiązanie wobec Funduszu Inwestycyjnego Trigon Profit. Termin spłaty i pozostałe warunki pozostały bez zmian.

W dniu 9 lutego 2018 roku Abadon Real Estate S.A. dokonał emisji i przydziału obligacji na okaziciela serii 012 o łącznej wartości nominalnej 10 000 tys. PLN, zgodnie z następującymi parametrami:

- wartość nominalna jednej obligacji: 1.000,00 zł,
- wielkość emisji: 10.000 sztuk obligacji
- okres zapadalności: 36 miesięcy,
- oprocentowanie: stałe w skali roku,
- obligacje nie mają formy dokumentu.

Emisja Obligacji serii 012 została przeprowadzona w drodze oferty prywatnej, w trybie art. 33 pkt.2 Ustawy o obligacjach. Emitent nie planuje wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu. Obligacje te posiadają opcję put przysługującą obligatariuszom począwszy od 14 grudnia 2018 r.

W dniu 18 stycznia 2018 roku spółka zależna od Abadon Real Estate S.A. tj. spółka pod firmą Partner S.A. dokonała emisji i przydziału obligacji na okaziciela serii A o łącznej wartości nominalnej 40 000 tys. PLN, zgodnie z następującymi parametrami:

- wartość nominalna jednej obligacji: 1.000,00 zł,
- wielkość emisji: 50.000 sztuk obligacji,
- ilość przydzielonych obligacji: 40.000,
- okres zapadalności: 36 miesiące,
- oprocentowanie: stałe w skali roku,
- obligacje nie mają formy dokumentu.

Emisja Obligacji serii A została przeprowadzona w drodze oferty prywatnej, w trybie art. 33

pkt.2 Ustawy o obligacjach.

Obligacje zostały zabezpieczone poprzez udzielenie poręczenia przez Murapol S.A. (spółkę dominującą wobec Emitenta), co do wszystkich świadczeń pieniężnych Spółki na rzecz obligatariuszy, wynikających z Obligacji do łącznej wysokości 60.000 tys. PLN (sześćdziesiąt milionów) złotych na wypadek, gdyby Spółka powyższych zobowiązań nie wykonała mimo upływu terminu ich wymagalności. Pozostałe warunki emisji Obligacji nie odbiegają od powszechnie stosowanych warunków rynkowych.

Obligacje w spółce Partner S.A. zostały w całości wykupione w dniu 27.06.2018 r.

W dniu 6 lipca 2018 r. spółka zależna od Emitenta, tj. Partner S.A. ("Partner") dokonała przydziału obligacji na okaziciela serii B („Obligacje”), których subskrypcja została przeprowadzona w oparciu o uchwałę Zarządu Partner S.A. w drodze oferty prywatnej w trybie art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach.

Podstawowe parametry Obligacji:

- wartość nominalna jednej Obligacji: 1.000 zł,
- wielkość emisji: 40.000 Obligacji,
- cena emisyjna jednej Obligacji: 980 zł,
- termin wykupu – 30 czerwca 2021 r., Obligacje zostaną wykupione poprzez wypłatę kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji powiększonej o naliczone odsetki,
- okres odsetkowy: 3 miesięczny,
- oprocentowanie: stałe
- cel emisji: nie został określony,

Zabezpieczenie obligacji – zabezpieczeniem obligacji będzie ustanowione na rzecz administratora reprezentującego obligatariuszy poręczenie spółki Murapol S.A. do maksymalnej kwoty 72.000.000 zł; Partner złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego; ponadto Partner zobowiązał się do ustanowienia przez Partner bądź inną spółkę z Grupy Kapitałowej Murapol S.A. hipoteki umownej do kwoty 72.000.000 zł (obligatariusze mają możliwość odmowy zaakceptowania ww. zabezpieczenia, co skutkować będzie koniecznością wykupu Obligacji przez Partner S.A. w dniu 21 grudnia 2018 r., jednak nieustanowienie tego zabezpieczenia nie stanowi podstawy do przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie obligatariuszy), Partner ma prawo dokonać przedterminowego wykupu wszystkich lub części Obligacji na własne żądanie. Ponadto, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w przypadku wystąpienia zdarzeń określonych w art. 74 Ustawy o obligacjach oraz wcześniejszemu wykupowi na żądanie obligatariuszy w przypadku naruszenia obowiązku informowania przez Partner obligatariuszy o wystąpieniu ww. zdarzeń.

W dniu 9 lipca 2018 r. dokonano przydziału obligacji na okaziciela serii 013 („Obligacje”), których subskrypcja została przeprowadzona w oparciu o uchwałę Zarządu Emitenta w drodze oferty prywatnej w trybie art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach.

Podstawowe parametry Obligacji:

- wartość nominalna jednej Obligacji: 1.000 zł,
- wielkość emisji: 15.000 Obligacji,
- cena emisyjna jednej Obligacji: 980 zł,
- termin wykupu – 30 czerwca 2021 r., Obligacje zostaną wykupione poprzez wypłatę kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji powiększonej o naliczone odsetki,
- okres odsetkowy: 3 miesięczny,
- oprocentowanie: stałe na poziomie 5% w stosunku rocznym,
- cel emisji: nie został określony,
- Obligacje są zabezpieczone – zabezpieczeniem obligacji jest ustanowione na rzecz administratora reprezentującego obligatariuszy poręczenie spółki Murapol S.A. do maksymalnej kwoty 27.000.000 zł; Emitent złoży również oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego; ponadto Emitent zobowiązał się do ustanowienia przez niego bądź inną spółkę z Grupy Kapitałowej Murapol S.A. hipoteki umownej do kwoty 27.000.000 zł, przy czym obligatariuszom przysługuje możliwość odmowy zaakceptowania ww. zabezpieczenia, a w przypadku braku ustanowienia ww. zabezpieczenia do dnia 14 grudnia 2018 r. Emitent zobowiązany będzie do wykupu Obligacji w dniu 21 grudnia 2018 r.,
- Obligacje nie mają formy dokumentu.

Emitent ma prawo dokonać przedterminowego wykupu wszystkich lub części Obligacji na własne żądanie. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, na żądanie obligatariusza, w przypadku wystąpienia zdarzeń określonych w art. 74 Ustawy o obligacjach oraz w przypadku naruszenia obowiązku informowania przez Emitenta obligatariuszy o wystąpieniu ww. zdarzeń.

3. Umowy kredytowe w Grupie Awbud

W 2017 roku i na dzień bilansowy nie zostały dotrzymane przez Awbud S. A. postanowienia umowy o limit wierzycelności z Raiffeisen Bank Polska S.A. w zakresie utrzymania określonego w umowie poziomu wskaźników finansowych. W związku z powyższym bank wezwał Awbud S. A. do ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia. W dniu 6 kwietnia 2018 roku Awbud S. A. podpisała z bankiem aneks do umowy oraz ustanowione zostało dodatkowe zabezpieczenie. W dniu 17 sierpnia 2018 roku został zawarty przez Awbud S. A. aneks do umowy z bankiem, na mocy którego przedłużono okres obowiązywania umowy oraz zmieniono warunki, które nie były dotrzymane przez Awbud S. A., a ich weryfikacja nastąpi po III kwartale 2018. Awbud S.A. korzysta z produktów bankowych udostępnionych w ramach podpisanych umów bez ograniczeń. W 2017 roku nie zostały dotrzymane przez INSTAL-LUBLIN Sp. z o. o. postanowienia umowy wieloproduktowej z ING Bank Śląski S.A. w zakresie wskaźników finansowych. W dniu 19

września 2018 roku INSTAL-LUBLIN Sp. z o. o. zawarł z bankiem aneks do umowy, który m.in. wydłużył okres finansowania. INSTAL-LUBLIN Sp. z o. o. nadal korzysta z produktów bankowych udostępnionych w ramach wskazanej umowy bez ograniczeń. Obsługa zadłużenia jest terminowa.

NOTA 17 Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

| Wyszczególnienie | na dzień | |
|---|----------------|----------------|
| | 30.09.2018 | 31.12.2017 |
| <i>długoterminowe</i> | | |
| Kaucje budowlane długoterminowe | 25 482 | 5 264 |
| Pozostało zobowiązania długoterminowe | 1 495 | 222 |
| <i>Krótkoterminowe</i> | | |
| Zobowiązania handlowe | 115 054 | 116 535 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 1 072 | 18 333 |
| Kaucje budowlane krótkoterminowe | 21 393 | 34 775 |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym | 19 229 | 53 683 |
| zobowiązania z tyt. Wynagrodzeń | 3 018 | 1 054 |
| zobowiązania z tyt. podatków (VAT) | 8 860 | 8 951 |
| zobowiązania z tyt. ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | 2 789 | 6 054 |
| zaliczki na kontrakty budowlane nie spełniające def. MSR 11 | - | 20 504 |
| otrzymane zaliczki na dostawy | - | 9 690 |
| inne zobowiązania | 4 562 | 7 431 |
| Kontrakty budowlane | 75 004 | 157 090 |
| Przychody przyszłych okresów | 50 | 1 174 |
| Wartość bilansowa na koniec okresu | 258 778 | 387 077 |

Zarząd Grupy Kapitałowej uważa, że wartość księgowa zobowiązań jest zbliżona do ich wartości godziwej. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj termin płatności w przedziale od 7 do 360 dni.

| Struktura wiekowania zobowiązań handlowych | kwota zobowiązań na dzień 30.09.2018 |
|---|--------------------------------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym: | 115 054 |
| w tym po terminie płatności | 25 773 |

| | |
|---|---------------|
| do 30 dni po terminie płatności | 15 716 |
| od 31 do 60 dni po terminie płatności | 374 |
| od 61 do 90 dni po terminie płatności | 968 |
| od 91 do 180 dni po terminie płatności | 1 769 |
| od 181 do 365 dni po terminie płatności | 4 238 |
| powyżej 365 dni po terminie | 2 709 |
| w tym przed terminem płatności | 89 280 |

NOTA 18 Podatek dochodowy

1. Bieżący podatek dochodowy

| | za okres | |
|---|--|--|
| | 9 miesięcy zakończone 30.09.2018 | 9 miesięcy zakończone 30.09.2017 |
| Bieżący podatek dochodowy: | | |
| bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego wykazane w rachunku zysków i strat | (5 957) | (10 944) |
| Odroczony podatek dochodowy: | | |
| Związany z powstawaniem i odwróceniem się różnic przejściowych | (2 746) | 6 367 |
| Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat | (8 706) | (4 577) |

2. Odroczonego podatek dochodowy

| Wyszczególnienie | Na Dzień | |
|---|---------------|---------------|
| | 30.09.2018 | 31.12.2017 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego, w tym | | |
| środki trwałe w leasingu | 95 | 81 |
| odsetki naliczone | 1 053 | 1 565 |
| kontrakty budowlane | 11 183 | 4 308 |
| otrzymane bonusy | 117 | - |
| różnica pomiędzy amortyzacją podatkową a bilansową | 448 | 485 |
| przeszacowanie środków trwałych i inwestycji | 2 893 | 2 864 |
| Różnice kursowe z wyceny bilansowej | 5 | - |
| pozostałe rezerwy | 1 511 | 616 |
| Rezerwy brutto z tytułu podatku odroczonego | 17 304 | 9 920 |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego, w tym | | |
| naliczone niezapłacone odsetki | 1 560 | 613 |
| rezerwa na koszty niezafakturowane | 2 080 | 1 196 |
| wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne płatne w następnych okresach | 989 | 80 |
| odpisy aktualizujące zapasy | 2 | - |
| odpisy aktualizujące należności | 982 | 919 |
| różnice z wyceny aktywów trwałych w leasingu | 96 | 117 |
| Pozostałe | 437 | 973 |
| kontrakty budowlane | 7 641 | 5 340 |
| wycena należności długoterminowych | 123 | - |
| straty z lat ubiegłych | 25 475 | 4 456 |
| aktywo z tytułu korekty sprzedaży 2017 | - | 583 |
| zafakturowane usług zastępstwa inwestycyjnego rozliczanych, bilansowo wg. stopnia zaawansowania | 8 012 | 26 559 |
| rezerwa na stratę usług zastępstwa inwestycyjnego rozliczanych, bilansowo wg. stopnia zaawansowania | 272 | 1 083 |
| kwoty należne odbiorcom z tytułu kontraktów budowlanych | - | 1 105 |
| różnice kursowe z wyceny bilansowej | - | 5 |
| Aktywa brutto z tytułu podatku odroczonego | 47 667 | 43 028 |

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego w łącznej kwocie 25 475 tys. PLN (z tego 21 943 tys. PLN dotyczy Jednostki Dominującej) zostało utworzone na podstawie przyjętych do realizacji budżetów podatkowych oraz najlepszej wiedzy Zarządu Jednostki Dominującej.

Grupa skorygowała aktywo z tyt. Odroczonego przez wynik z lat z ubiegłych w kwocie 583 tys. PLN. Szczegóły opisano w nocie „PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH FINANSOWYCH ZA ROK POPRZEDZAJĄCY Z DANymi ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA BIEŻĄCY ROK OBROTOWY – korekta lat ubiegłych”

NOTA 19 Przychody operacyjne

1. Przychody ze sprzedaży

W okresie sprawozdawczym Grupa uzyskała przychody ze sprzedaży zgodnie z poniższą tabelą

| Przychody ze sprzedaży | za okres | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | od 01.01.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2017 do 30.09.2017 |
| Przychody ze sprzedaży usług, w tym: | 517 580 | 235 056 |
| usługi generalnego wykonawstwa, prac projektowych, aranżacji i inne, w tym: | 473 997 | 200 323 |
| - w tym przychody ustalone zgodnie z stopniem zaawansowania prac | 473 997 | 200 323 |
| usługi doradztwa i pozostałe | 43 583 | 34 733 |
| Przychody ze sprzedaży towarów, w tym: | 71 716 | 46 006 |
| towary (materiały budowlane) | 71 716 | 46 006 |
| Razem przychody ze sprzedaży towarów i usług | 589 295 | 281 063 |
| <i>sprzedaż krajowa</i> | <i>589 026</i> | <i>280 589</i> |

2. Pozostałe przychody operacyjne

W okresie sprawozdawczym Grupa uzyskała następujące pozostałe przychody operacyjne:

| Pozostałe przychody operacyjne | za okres | |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | od 01.01.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2017 do 30.09.2017 |
| Odwrócenie odpisu na należności | 678 | 4 963 |
| Zysk ze zbycia środków trwałych | 225 | 64 |
| Rozwiązanie rezerw | 1 160 | - |
| Odszkodowania | 254 | 228 |
| Refaktury | 659 | 79 |
| Przychody z tytułu kar umownych | 1 015 | 271 |
| Inne | 840 | 3 394 |
| Razem | 4 830 | 8 999 |

NOTA 20 Koszty operacyjne

1. Koszt własny sprzedaży

W okresie sprawozdawczym Grupa poniosła koszty zgodnie z poniższą tabelą

| Wyszczególnienie | za okres | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | od 01.01.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2017 do 30.09.2017 |
| Koszt własny sprzedaży, w tym | | |
| Koszt sprzedanych usług | 465 541 | 204 139 |
| Koszt sprzedanych towarów i materiałów | 61 102 | 41 319 |
| Razem koszty własne sprzedaży | 526 643 | 245 459 |

2. Pozostałe koszty operacyjne

W okresie sprawozdawczym Grupa poniosła pozostałe koszty operacyjne zgodnie z poniższą tabelą:

| Pozostałe koszty operacyjne | za okres | |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | od 01.01.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2017 do 30.09.2017 |
| Nagrody dla klientów | 595 | 545 |
| Koszty postępowań sądowych | 739 | 183 |
| Kary, odszkodowania | 2 884 | 37 |
| Refaktury | 783 | 108 |
| Inne | 2 356 | 1 100 |
| Razem | 7 357 | 1 972 |

NOTA 21 Przychody i koszty finansowe

| Wyszczególnienie | za okres | |
|---------------------------------------|---|---|
| | za okres 9 miesiący kończący się 30.09.2018 r. | za okres 9 miesiący kończący się 30.09.2017 r. |
| Przychody finansowe, w tym | 79 845 | 70 587 |
| Sprzedaż wierzytelności | - | 58 166 |
| Odsetki | 9 855 | 6 787 |
| Dodatnie różnice kursowe | 142 | 7 |
| Zysk ze zbycia inwestycji | - | 4 726 |
| Przychody ze sprzedaży wierzytelności | 68 830 | - |

| | | |
|--|----------------|---------------|
| Wycena instr. finansowych wg. skoryg. ceny nabycia | 861 | 747 |
| Inne | 158 | 154 |
| Koszty finansowe, w tym | 87 866 | 68 758 |
| Koszt sprzedanych wierzytelności | - | 58 175 |
| Koszty z tytułu odsetek kredytów i pożyczek | 3 778 | 2 700 |
| Koszty z tytułu odsetek od obligacji | 3 122 | 1 012 |
| Koszty z tytułu odsetek od faktoringu | 1 422 | 123 |
| Koszty z tytułu odsetek leasingu | 75 | 24 |
| Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań | 2 026 | 872 |
| Ujemne różnice kursowe | 106 | 17 |
| Strata z inwestycji | 20 | 4 726 |
| Koszty ze sprzedaży wierzytelności | 75 363 | - |
| Wycena instr. finansowych wg. skoryg. ceny nabycia | 1 092 | 18 |
| Pozostałe koszty finansowe | 862 | 1 091 |
| Razem przychody (koszty) finansowe netto | (8 021) | 1 829 |

W okresie 9 miesięcy 2018 r. spółka zależna Emitenta tj. Partner S.A. zawarła transakcje sprzedaży wierzytelności (za gotówkę), których przedmiotem jest sprzedaż na rzecz Trigon Profit wierzytelności za usługi generalnego wykonawstwa. W wyniku których Partner sprzedał do funduszy Trigon Profit wierzytelności o łącznej wartości 75 060 tys. PLN, za łączną cenę 68 830 tys. PLN oraz rozpoznał koszt finansowy netto w kwocie 6 230 tys. PLN.

NOTA 22 Wyjaśnienie przyczyn istotnych zmian w pozycjach przychodów i kosztów

W okresie 9 miesięcy 2018 roku w stosunku do 9 miesięcy 2017 roku istotne zmiany w poszczególnych pozycjach przychodów oraz kosztów wystąpiły w zakresie:

- Przychodów z tytułu sprzedaży – wzrost w w ciągu 9 miesięcy 2018 roku w stosunku do 9 miesięcy 2017 roku jest wynikiem konsolidacji wyników finansowych Grupy Awbud (przejęcie kontroli nastąpiło w maju 2017 roku). Innym czynnikiem wzrostu przychodów jest wzrost skali działalności związanej obsługą inwestycji deweloperskich holdingu Murapol.
- Kosztów własnych sprzedaży w tym usług obcych – konsekwencja powyższego punktu.
- Kosztów finansowych – wzrost w ciągu 9 miesięcy 2018 roku w stosunku do 9 miesięcy 2017 r wynika ze zwiększonego finansowania Grupy spowodowanej nowymi emisjami obligacji, oraz sprzedażą wierzytelności.

NOTA 23 Działalność zaniechana

W okresie 9 miesięcy 2018 roku oraz w okresie 9 miesięcy 2017 roku Grupa nie zaniechała żadnej z prowadzonych istotnych działalności.

NOTA 24 Zysk przypadający na jedną akcję

Poniżej przedstawione zostały dane dotyczące zysku oraz liczby akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję

| Zysk | za okres | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | od 01.01.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2017 do 30.09.2017 |
| Zysk netto okresu danego roku dla celów wyliczenia zysku na jedną akcję podlegający podziałowi między akcjonariuszy jednostki dominującej | 5 991 | 14 329 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych | 28 067 522 | 28 067 522 |
| Zysk netto przypadający na jedną akcję danego roku podlegający podziałowi między akcjonariuszy jednostki dominującej | 0,21 | 0,51 |
| <i>Efekt rozwodnienia potencjalnej liczby akcji zwykłych:</i> | | |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (dla potrzeb wyliczenia wartości zysku rozwodnionego na jedną akcję) | 28 067 522 | 28 067 522 |
| Rozwodniony Zysk netto na jedną akcję zwykłą przypadający na jednostkę dominującą | 0,21 | 0,51 |

W bieżącym okresie sprawozdawczym, jak również w poprzednim okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki rozwadniające akcje.

NOTA 25 Sezonowość działalności

Grupa nie odnotowuje znaczących zmian w poziomie przychodów i kosztów w poszczególnych okresach roku ze względu na sezonowość. Zmiany w poziomie przychodów i kosztów wynikają ze zmiany strategii działania.

NOTA 26 Segmenty działalności

Działalność Grupy kapitałowej zorganizowana jest w 2 podstawowe i 2 dodatkowe segmenty działalności i dzieli się na :

- segment działalności usługowej stanowi działalność podstawową grupy Abadon Real Estate nakierowaną na obsługę projektów realizowanych w ramach współpracy z grupą Murapol oraz na realizację sprzedaży do podmiotów zewnętrznych.
- segment działalności handlowej stanowi działalność pomocniczą grupy Abadon Real Estate nakierowaną na obsługę projektów realizowanych w ramach segmentu usługowego oraz na realizację sprzedaży do podmiotów zewnętrznych.
- w ramach segmentu inwestycyjnego grupa Abadon Real Estate dokonuje inwestycji w udziały i akcje.
- w ramach funkcji korporacyjnych grupa Abadon Real Estate rozpoznaje koszty oraz aktywa i zobowiązania związane z funkcjonowaniem grupy.

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

W poniższych tabelach przedstawione zostały dane dotyczące przychodów, zysków i kosztów oraz aktywów i zobowiązań poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy:

| Od 01.01.2018 do 30.09.2018 | Segment działalność inwestycyjna | Segment działalność handlowa | Segment działalność usługowa | Funkcje korporacyjne | Działalność zaniechana | Wyłączenia | Razem |
|--|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------|------------|-----------|
| Działalność inwestycyjna | - | - | - | - | - | - | - |
| Sprzedaż zewnętrzna | - | 75 662 | 513 634 | - | - | - | 589 295 |
| Sprzedaż między segmentami | - | 116 841 | 157 255 | - | - | (274 096) | - |
| Przychody ze sprzedaży ogółem | - | 192 502 | 670 889 | - | - | (274 096) | 589 295 |
| Koszty operacyjne ogółem | (17) | (182 679) | (652 567) | (610) | - | 270 094 | (565 780) |
| Pozostałe przychody operacyjne | - | 332 | 3 924 | 4 | - | 571 | 4 830 |
| Pozostałe koszty operacyjne | - | (1 117) | (6 273) | (3) | - | 37 | (7 357) |
| Zysk/strata operacyjna segmentu | (17) | 9 038 | 15 973 | (610) | - | (3 395) | 20 989 |
| Przychody i koszty finansowe netto | (998) | (1 028) | (8 129) | 2 134 | - | - | (8 021) |
| Zysk przed opodatkowaniem | (1 016) | 8 010 | 7 844 | 1 525 | - | (3 395) | 12 967 |
| Podatek dochodowy | 176 | (1 538) | (5 943) | (470) | - | (928) | (8 703) |
| Zysk netto | (840) | 6 471 | 1 901 | 1 055 | - | (4 323) | 4 264 |
| Amortyzacja | - | 266 | 1 532 | - | - | - | 1 798 |
| EBITDA | (17) | 9 303 | 17 505 | (610) | - | (3 395) | 22 787 |
| | | | | | | | |
| Od 01.01.2017 do 30.09.2017 | Segment działalność inwestycyjna | Segment działalność handlowa | Segment działalność usługowa | Funkcje korporacyjne | Działalność zaniechana | Wyłączenia | Razem |
| Działalność inwestycyjna | - | - | - | - | - | - | - |
| Sprzedaż zewnętrzna | - | 48 721 | 240 524 | - | - | (8 182) | 281 063 |
| Sprzedaż między segmentami | - | 45 146 | 943 | - | - | (46 090) | - |
| Przychody ze sprzedaży ogółem | - | 93 868 | 241 467 | - | - | (54 272) | 281 063 |
| Koszty operacyjne ogółem | (372) | (90 889) | (230 312) | (548) | - | 54 272 | (267 477) |
| Pozostałe przychody operacyjne | - | 206 | 8 791 | 2 | - | - | 9 000 |
| Pozostałe koszty operacyjne | - | (199) | (1 401) | - | - | - | (1 972) |
| Zysk/strata operacyjna segmentu | (372) | 2 985 | 18 545 | (546) | - | - | 20 612 |
| Przychody i koszty finansowe netto | (710) | (941) | 3 739 | (649) | - | - | 1 439 |
| Zysk przed opodatkowaniem | (1 082) | 2 044 | 22 284 | (1 194) | - | - | 22 051 |
| Podatek dochodowy | (10) | (385) | (3 737) | (445) | - | - | (4 577) |
| Zysk netto | (1 092) | 1 659 | 18 547 | (1 639) | - | - | 17 474 |
| Amortyzacja | - | 431 | 606 | - | - | - | 1 037 |
| EBITDA | (362) | 3 393 | 19 151 | (545) | - | - | 21 649 |

| Na dzień 30.09.2018 | Segment działalność inwestycyjna | Segment działalność handlowa | Segment działalność usługowa | Funkcje korporacyjne | Działalność zaniechana | Wyłączenia | Razem |
|-----------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------|------------|----------------|
| Aktywa | 114 984 | 89 399 | 611 588 | 112 465 | - | (271 708) | 656 728 |
| Zobowiązania | 97 070 | 76 000 | 582 998 | - | - | (227 548) | 528 519 |
| Kapitał własny | 17 914 | 13 399 | 28 590 | 112 465 | - | (44 160) | 128 209 |

| Na dzień 31.12.2017 | Segment działalność inwestycyjna | Segment działalność handlowa | Segment działalność usługowa | Funkcje korporacyjne | Działalność zaniechana | Wyłączenia | Razem |
|-----------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------|------------|----------------|
| Aktywa | 110 004 | 71 030 | 574 133 | 161 148 | - | (233 905) | 682 411 |
| Zobowiązania | 73 296 | 58 531 | 522 327 | - | - | (100 397) | 553 757 |
| Kapitał własny | 36 708 | 12 500 | 51 806 | 161 148 | - | (133 508) | 128 654 |

NOTA 27 Zobowiązania warunkowe oraz niewykazywane zobowiązania umowne

| Zobowiązania warunkowe | Wartość na dzień 30.09.2018 |
|---|--|
| ABADON REAL ESTATE S.A. | 1 351 |
| Zobowiązania z tytułu trójstronna umowa sprzedaży wierzytelności | 1 351- |
| SPÓŁKI ZALEŻNE | 69 126 |
| Wystawione weksle jako gwarancja wykonania umowy handlowej | 5 734 |
| Wystawione weksle jako gwarancja spłaty zobowiązań leasingowych | - |
| Wystawione weksle jako gwarancja spłaty zobowiązań factoringowych | 15 000 |
| Weksle dotyczące zabezpieczenia zobowiązań kredytowych | 9 823 |
| Gwarancje udzielone | 36 573 |
| Inne poręczenia | 1 996 |
| Razem zobowiązania warunkowe | 70 477 |

Zobowiązania warunkowe kredytowe i faktoringowe (powyższe kwoty prezentowane są w wartościach przewyższających podstawowe zobowiązanie finansowe) korespondują z terminami zapadalności zobowiązań finansowych wskazanych w nocy 16.2. Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji związane są głównie z udzielonymi inwestorom gwarancjami należytego wykonania i korespondują z terminami realizacji poszczególnych inwestycji.

NOTA 28 Cele i zasady zarządzaniem ryzykiem finansowym

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym nie uległy zmianie w stosunku do opublikowanych w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym i prezentują poniższe założenia.

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty, obligacje, pożyczki i środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy Abadon Real Estate S.A. posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie i przez cały okres objęty przeglądem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i

uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

Należy dodatkowo wskazać, iż głównymi odbiorcami usług Grupy są podmioty kontrolowane bezpośrednio lub pośrednio przez głównego akcjonariusza Emitenta. Fakt ten istotnie redukuje ryzyko kredytowe.

Realne terminy spłaty należności są uzależnione od tempa weryfikacji i akceptacji wykonanych prac budowlanych oraz uwalniania środków pieniężnych z rachunków powierniczych przez banki finansujące inwestycje deweloperskie odbiorców Grupy. Charakterystyczne dla działalności deweloperskiej jest rozłożenie w czasie procesu inwestycyjnego i stopniowy wpływ zaliczek od nabywców lokali na rachunki powiernicze (zgodnie z obowiązującą ustawą deweloperską), zwalniane przez bank w miarę postępów budowy jak również pełne pokrycie należności SPV dzięki rachunkom powierniczym. Efektywnie ryzyko kredytowe jest rozproszone na poziomie indywidualnych klientów nabywających lokale mieszkalne od poszczególnych SPV i jest zabezpieczone przez konstrukcję rachunku powierniczego. Ponadto, Emitent i jego Grupa Kapitałowa są jedynymi dostawcami kluczowych usług w zakresie realizacji inwestycji i obsługi SPV. Rozpoczęcie budowy następuje każdorazowo po zawarciu stosownej umowy o roboty budowlane, co również ogranicza ryzyko kredytowe, gdyż transfer ryzyka jest dokonywany na podwykonawców/dostawców materiałów i usług. Usługi świadczone przez Grupę są kluczowym elementem realizacji projektu deweloperskiego, w szczególności dla odbiorcy usług liczy się terminowość i jakość prac budowlanych. Zamawiający, przy skali prowadzonych inwestycji nie mogą sobie pozwolić na istotne, nieuzasadnione opóźnienia w regulowaniu zobowiązań wobec podmiotów Grupy, gdyż może to mieć automatyczne przełożenia na możliwość sprzedaży lokali w zakładanym harmonogramie i w konsekwencji na wyniki finansowe realizowanego projektu deweloperskiego. Zamawiający jest w dużym stopniu uzależniony od wykonawcy robót budowlanych, a proces ewentualnej zmiany wykonawcy w trakcie budowy może okazać się przedsięwzięciem kosztownym. Z tego powodu uznaje się, że w przypadku Grupy ryzyko kredytowe nie jest wysokie, co implikuje zakres ujawnień na temat tego ryzyka w rocznych sprawozdaniach finansowych Emitenta.

Rodzaje ryzyk

| Rodzaj ryzyka | Opis ryzyka | Możliwy wpływ | Stosowane narzędzia ograniczenia ryzyka | Zmiana w stosunku do poprzedniego okresu |
|-------------------------|---|---|--|--|
| Ryzyko kredytowe | Ryzyko kredytowe związane jest z prawdopodobieństwem niewypełnienia przez kontrahenta warunków kontraktu z powodu niemożności wywiązania się z zobowiązań finansowych. | Może skutkować zmianą wartości przyszłych przepływów pieniężnych, kwoty długu oraz stopy zwrotu. | W celu ograniczenia ryzyka Grupa zawiera umowy, które szczegółowo określają harmonogram płatności. Grupa działa w ramach procedur, zgodnie z którymi zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom szczegółowej weryfikacji. Ponadto Grupa podejmuje działania monitorujące kondycję oraz aktualne ryzyko niezaspokojenia wierzytelności, do nich można zaliczyć również czynności windykacyjne. W przypadku świadczenia usług w ramach generalnego wykonawstwa rozliczenia są prowadzone w okresach miesięcznych. Poziom należności Grupy jest na bieżąco monitorowany brak spłaty powoduje przesunięcie realizacji prac budowlanych | W ocenie Grupy nie nastąpiły zmiany w ocenie, oraz w ekspozycji na ryzyko. |
| Ryzyko utraty płynności | Ryzyko utraty płynności finansowej może wynikać z utraty wiarygodności finansowej i związanej z tym wycofania się części instytucji finansowej z finansowania, lub gwałtownego wzrostu zapotrzebowania na kapitał obrotowy spowodowanym intensywnym wzrostem sprzedaży. | Wyższe koszty finansowania wynikające z konieczności pozyskania nowych źródeł. Problemy z pozyskaniem materiałów i usług związku z obniżeniem wiarygodności kredytowej. | Dywersyfikacja produktowa źródeł finansowania. Ponadto Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Dodatkowo w okresie sprawozdawczym przeprowadzono | W ocenie Grupy nie nastąpiły zmiany w ocenie, oraz w ekspozycji na ryzyko. |

| | | | | |
|--------------------------|---|----------------------------|---|--|
| | | | transakcje sprzedaży wybranych wierzytelności od spółek z holdingu Murapol. Cena sprzedaży w całości (z uwzgl. dyskonta) została uregulowana gotówką. Szczegóły w opisie pod tabelą.* | |
| Ryzyko stopy procentowej | Ryzyko związane z możliwością zmian wyniku finansowego (wyższego kosztu finansowania) Grupy na skutek zmian stopy procentowej | Wzrost kosztów finansowych | Grupa ogranicza ryzyko stopy procentowej korzystając z różnych instrumentów dłużnych, w tym głównie opartych o stałą stopę procentową. | W ocenie Grupy nie nastąpiły zmiany w ocenie, oraz w ekspozycji na ryzyko. |

* W okresie 9 miesięcy 2018 r. spółka zależna Emitenta tj. Partner S.A. zawarła transakcje sprzedaży wierzytelności (za gotówkę), których przedmiotem jest sprzedaż na rzecz Trigon Profit wierzytelności za usługi generalnego wykonawstwa. W wyniku których Partner sprzedał do funduszy Trigon Profit wierzytelności o łącznej wartości 75 060 tys. PLN, za łączną cenę 68 830 tys. PLN oraz rozpoznał koszt finansowy netto w kwocie 6 230 tys. PLN.

Ryzyko płynności:

| Wyszczególnienie | Krótkoterminowe: | | Długoterminowe: | | | Razem |
|---|------------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|
| | do 3 m-cy | 3 do 12 m-cy | 1 do 2 lat | 2 do 5 lat | powyżej 5 lat | |
| Stan na 30.09.2018 | | | | | | |
| Kredyty bankowe i pożyczki | 12 068 | 50 982 | 34 432 | - | - | 97 482 |
| Obligacje | - | - | 39 245 | 24 612 | - | 63 857 |
| Leasing finansowy | 91 | 353 | 323 | 377 | - | 1 144 |
| Faktoring | 31 945 | 38 668 | - | - | - | 70 613 |
| Sprzedaż wierzytelności | - | - | 13 907 | - | - | 13 907 |
| Ekspozycja na ryzyko płynności razem | 44 104 | 90 003 | 87 907 | 24 989 | - | 247 003 |
| Stan na 31.12.2017 | | | | | | |
| Kredyty bankowe i pożyczki | 1 507 | 65 215 | - | - | - | 66 722 |
| Obligacje | - | - | - | 14 499 | - | 14 499 |
| Leasing finansowy | 145 | 460 | 815 | - | - | 1 420 |

| Wyszczególnienie | Krótkoterminowe: | | Długoterminowe: | | | Razem |
|---|------------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|
| | do 3 m-cy | 3 do 12 m-cy | 1 do 2 lat | 2 do 5 lat | powyżej 5 lat | |
| Faktoring | 11 418 | 57 360 | - | - | - | 68 778 |
| Sprzedż wierzytelności | - | - | - | - | - | - |
| Ekspozycja na ryzyko płynności razem | 13 071 | 123 035 | 815 | 14 499 | - | 151 419 |

Ryzyko kredytowe:

| Wyszczególnienie | 30.09.2018 | 31.12.2017 |
|--|----------------|----------------|
| Pożyczki | 165 443 | 196 657 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 218 957 | 222 047 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 16 498 | 43 941 |
| Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem | 395 637 | 462 645 |

NOTA 29 Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Wynik za okres sprawozdawczy nie podlega podziałowi.

W bieżącym okresie oraz w okresie porównawczym Emitent nie wypłacił dywidendy i zaliczek na dywidendy.

NOTA 30 Transakcje z jednostkami powiązаныmi

| Wyszczególnienie | za okres | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | od 01.01.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2017 do 30.09.2017 |
| Przychody operacyjne (z sprzedaży towarów, usług zarządczych i innych) | 360 543 | 216 888 |
| <i>w tym z/od jednostki dominującej i spółek od niej zależnych</i> | 360 543 | 162 616 |
| Przychody finansowe z tytułu odsetek | 9 838 | 6 094 |
| <i>w tym z/od jednostki dominującej i spółek od niej zależnych</i> | 9 838 | 4 469 |
| Przychody finansowe z tytułu zbycia akcji/udziałów | - | - |
| <i>w tym z/od jednostki dominującej i spółek od niej zależnych</i> | - | - |
| Zakupu usług, w tym świadczonych przez członków kierownictwa, towarów, produktów | 3 645 | 4 813 |
| Koszty finansowe z tytułu odsetek | | 2 029 |
| <i>w tym z/od jednostki dominującej i spółek od niej zależnych</i> | | 1 500 |
| Należności handlowe | 91 195 | 154 152 |
| <i>w tym z/od jednostki dominującej i spółek od niej zależnych</i> | 91 195 | 110 345 |
| Należności z tytułu udzielonych pożyczek | 165 354 | 177 212 |
| <i>w tym z/od jednostki dominującej i spółek od niej zależnych</i> | 165 354 | 141 628 |
| Zobowiązania handlowe | 1 685 | 41 210 |
| <i>w tym z/od jednostki dominującej i spółek od niej zależnych</i> | 1 685 | 4 267 |
| Zadłużenie z tytułu otrzymanych pożyczek | 79 152 | 89 020 |
| <i>w tym z/od jednostki dominującej i spółek od niej zależnych</i> | 79 152 | 52 644 |

| Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego | za okres | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| | od 01.01.2018 do 30.09.2018 | od 01.01.2017 do 30.09.2017 |
| Wynagrodzenia brutto | 445 | 276 |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (składki ZUS) | 53 | 29 |
| Razem | 497 | 305 |

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

- a) jednostki zależne podlegające konsolidacji
- b) jednostkę dominującą Murapol S.A. oraz jednostki powiązane, będące pod kontrolą przez Grupę Murapol S.A.
- c) członków kluczowego personelu kierowniczego: Zarządu i Rady Nadzorczej,

d) bliskich członków rodziny członków Rady Nadzorczej i personelu kierowniczego pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym

e) podmioty kontrolowane przez osoby określone w pkt. e) i f).

Transakcje z jednostkami powiązanymi dokonywane są na warunkach rynkowych.

NOTA 31 Uzgodnienie zmian bilansowych do zmian w cash flow

| | Stan na 31.12.2017 | Przepływy | | | Zmiany nie będące przepływem | | | | | Stan na 30.09.2018 |
|--|-----------------------|------------------|----------------|----------------------|------------------------------|----------------|----------------------|-------------|----------------|-----------------------|
| | | Spłata | Zaciągnięcie | Odsetki zapłacone | Dyskonto | Inne | Odsetki naliczone | SCN | prowizje | |
| Aktywa finansowe | 196 657 | (132 922) | 106 895 | (9 000) | - | (4 019) | 9 801 | 389 | (2 359) | 165 443 |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe | | (20 221) | 87 225 | - | - | 103 | 1 893 | (88) | (1 868) | 67 045 |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | 196 657 | (112 700) | 19 670 | (9 000) | | (4 122) | 7 908 | 477 | (492) | 98 398 |
| Zobowiązania finansowe | 151 419 | (161 028) | 252 048 | (6 117) | 2 293 | 81 | 8 988 | 203 | (882) | 247 003 |
| Długoterminowe zobowiązania finansowe | 15 313 | (55 115) | 150 109 | (2 494) | 2 293 | 15 | 3 527 | (32) | (721) | 112 896 |
| Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe | 15 313 | (55 115) | 116 499 | (2 494) | 2 293 | 15 | 2 634 | 39 | (721) | 78 464 |
| Długoterminowe kredyty i pożyczki | - | - | 33 610 | - | - | - | 893 | (71) | - | 34 432 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 136 106 | (105 914) | 101 939 | (3 623) | - | 66 | 5 460 | 234 | (161) | 134 107 |
| Krótkoterminowe kredyty i pożyczki | 66 722 | (9 900) | 4 333 | (1 239) | - | 41 | 3 076 | 177 | (161) | 63 050 |
| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 69 383 | (96 014) | 97 606 | (2 385) | - | 24 | 2 385 | 57 | - | 71 057 |

NOTA 32 Zdarzenia po dacie bilansu

Do istotnych zdarzeń, zaistniałych po dniu bilansowym zaliczyć można :

- W dniu 01.10.2018 Sąd Rejestrowy wpisał przekształcenie spółki zależnej Emitenta do KRS z spółki Cross Bud Sp. z o.o. w Cross Bud S.A..
- W dniu 10 października 2018 roku spółka otrzymała od Murapol S.A., tj. od podmiotu blisko związanego z osobami pełniącymi obowiązki zarządcze w Spółce - Panem Nikodemem Iskrą – Prezesem Zarządu, Panem Michałem Feist – Wiceprezesem Zarządu Spółki, Panem Wiesławem Cholewą – Członkiem Rady Nadzorczej Spółki oraz Panem Leszkiem Kołodziejem – Członkiem Rady Nadzorczej Spółki, powiadomienie o transakcji na akcjach Spółki. Treść powiadomienia dotyczy sprzedaży przez Murapol S.A. w ramach transakcji pakietowej 220.000 zdematerializowanych na okaziciela akcji serii B w spółce Abadon Real Estate S. A. po cenie jednostkowej 4,05 zł za akcję. W dniu 10 października 2018 roku spółka otrzymała od Murapol S.A. („Murapol”) zawiadomienia z dnia 10 października 2018 roku o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 2) ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych ("Ustawa") o zmniejszeniu przez Murapol liczby posiadanych akcji Spółki i osiągnięciu progu 89,92% ogólnej liczby głosów na Walnych Zgromadzeniach Spółki.
- W dniu 31 października 2018 r. spółka zależna Emitenta – Partner S.A. zawarła dwie umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych („Umowa 1" i „Umowa 2") z podmiotami z Grupy Kapitałowej Murapol o łącznej wysokości należnego wynagrodzenia netto na dzień podpisania umów wynoszącej 36,3 mln zł.

Umowa 1 została zawarta z Murapol Projekt 46 Sp. z o.o. („Inwestor 1") i dotyczy kompleksowego wykonania przez Generalnego Wykonawcę prac budowlanych w ramach realizowanej przez Inwestora 1 inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynku na nieruchomości położonej w Krakowie przy ulicy Pachońskiego. Łączne wynagrodzenie Partner S.A. stanowić będzie wysokość budżetu, na który składają się min. koszt nabycia materiałów, bezpośrednie i pośrednie koszty budowy, powiększonego o marżę i na dzień podpisania Umowy 1 wynosi ok. 20,3 mln zł netto.

Umowa 2 została zawarta z Murapol Projekt 45 Sp. z o.o. („Inwestor 2") i dotyczy kompleksowego wykonania przez Generalnego Wykonawcę prac budowlanych w ramach realizowanej przez Inwestora 2 inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynków na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Dożynkowej. Łączne wynagrodzenie Partner S.A. stanowić będzie wysokość budżetu, na który składają się min. koszt nabycia materiałów, bezpośrednie i pośrednie koszty budowy, powiększonego o marżę i na dzień podpisania Umowy 2 wynosi ok. 16,1 mln zł netto.

IV. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy za trzeci kwartał 2018 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

Trzeci kwartał 2018 roku był okresem dynamicznego rozwoju Grupy Abadon Real Estate S.A. Przychody ze sprzedaży wyniosły 214 mln PLN w stosunku do 126 mln PLN w trzecim kwartale 2017 roku. Oznacza to wzrost o 88 mln kwartał do kwartału. Był on spowodowany wzrostem dotychczasowego biznesu nakierowanego na obsługę inwestycji deweloperskich holdingu Murapol, który jest większościowym akcjonariuszem Abadon Real Estate S.A. Proporcjonalnie do sprzedaży rósł również zysk z działalności operacyjnej 7,4 mln PLN w trzecim kwartale 2018 roku w stosunku do 3,2 mln PLN w trzecim kwartale 2017 roku. Zysk netto wyniósł 1,7 mln PLN i spadł o 0,1 mln PLN z poziomu 1,8 mln PLN w trzecim kwartale 2017 roku. Spadek ten był spowodowany wyższymi kosztami finansowymi.

Poniżej znajdują się wykaz istotnych zdarzeń z trzeciego kwartału 2018 roku:

6 lipca 2018 r. spółka zależna od Emitenta, tj. Partner S.A. ("Partner") dokonała przydziału 40 000 obligacji na okaziciela serii B o łącznej wartości 40 mln PLN. Cena emisyjna jednej Obligacji wyniosła 980 PLN. Termin wykupu to 30 czerwca 2021 r.

6 lipca 2018 roku Abadon Real Estate S.A. dokonał przedterminowego wykupu 15.000 obligacji na okaziciela serii 011 o łącznej wartości nominalnej 15 mln PLN.

9 lipca 2018 r. Emitent dokonał przydziału 15 000 obligacji na okaziciela serii 013 o łącznej wartości 15 mln PLN. Cena emisyjna jednej Obligacji wyniosła 980 PLN. Termin wykupu to 30 czerwca 2021 r.

16 lipca 2018 r. spółka zależna Emitenta, tj. Partner S.A. zawarła dwie umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych z Murapol Westini Sp. z o. o., na mocy których Generalny Partner S.A. zobowiązał się do kompleksowego wykonania prac budowlanych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej przy ulicy Cybernetyki 15 w Warszawie. Łączne wynagrodzenie Partner S.A. stanowić będzie wysokość budżetu, na który składają się min. koszt nabycia materiałów, bezpośrednie i pośrednie koszty budowy, powiększonego o marżę i na dzień podpisania umów wynosi łącznie ok. 77 mln PLN netto.

W dniu 31 lipca 2018 r. Emitent podpisał plan połączenia ze spółką Petrofox Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpi w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Emitenta (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Emitenta. W wyniku połączenia Emitent, zgodnie z postanowieniem art. 494 § 1 KSH, wstąpi z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej.

13 sierpnia 2018 r. spółka zależna Emitenta, tj. Partner S.A. zawarła umowę o generalne wykonawstwo robót budowlanych z Murapol Projekt 39 Sp. z o. o., na mocy której Partner S.A. zobowiązał się do kompleksowego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynku na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wiatracznej. Łączne

wynagrodzenie Partner S.A. stanowić będzie wysokość budżetu, na który składają się min. koszt nabycia materiałów, bezpośrednie i pośrednie koszty budowy, powiększonego o marżę i na dzień podpisania umowy wynosi łącznie ok. 19 mln PLN netto.

13 sierpnia 2018 r. został podpisany aneks nr 1 ("Aneks") do umowy z dnia 14 czerwca 2018 r. ("Umowa") zawartej pomiędzy jednostką zależną Emitenta - AWBUD S.A. ("Wykonawca") a MINDE Sp. z o.o. w Kołobrzegu ("Inwestor"), której przedmiotem jest wybudowanie obiektu hotelowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą w Międzyzdrojach przy Alei Gwiazd 15. Aneks przedłużył do 120 dni termin ziszczenia się warunków wejścia w życie Umowy. Wobec zmiany wprowadzonej Aneksem, Umowa wchodzi w życie pod warunkiem łącznego ziszczenia się następujących warunków:

- 1) wydania przez właściwy organ ostatecznego pozwolenia na budowę przedmiotu Umowy,
- 2) wydania decyzji o udzieleniu kredytu na sfinansowanie wykonania przedmiotu Umowy przez bank, w którym Inwestor złożył już wniosek o udzielenie kredytu na sfinansowanie wykonania przedmiotu Umowy lub przez inny bank, do którego Inwestor złożył taki wniosek,
- 3) w terminie do 120 dni kalendarzowych od daty zawarcia Umowy Inwestor przekaze Wykonawcy na piśmie informację o ziszczeniu się warunków wskazanych w pkt 1) oraz pkt 2) powyżej bądź informację o braku ziszczenia się obu tych warunków łącznie lub ziszczeniu się tylko jednego z nich.

W przypadku, w którym nie ziszczą się warunki wskazane w punkcie 1) oraz 2) powyżej w terminie wskazanym powyżej Umowę uważa się za niezawartą. Jednakże Strony podejmą dalsze negocjacje dotyczące zawarcia umowy na realizację przedmiotu Umowy i wszelkie niezbędne czynności umożliwiające zawarcie i wejście w życie Umowy.

31 sierpnia 2018 r. spółka zależna Emitenta, tj. Partner S.A. zawarła umowę o generalne wykonawstwo robót budowlanych z Murapol Projekt Sp. z o.o. 12 Sp.k., na mocy której Partner S.A. zobowiązał się do kompleksowego wykonania dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynków na nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Wróblewskiego. Łączne wynagrodzenie Partner S.A. stanowić będzie wysokość budżetu, na który składają się min. koszt nabycia materiałów, bezpośrednie i pośrednie koszty budowy, powiększonego o marżę i na dzień podpisania umowy wynosi łącznie ok. 17 mln PLN netto.

12 września 2018 r. do spółki zależnej Emitenta, tj. Instal - Lublin Sp. z o.o. wplynęła umowa o wykonanie robót sanitarnych w ramach rozbudowy i modernizacji Centrum Onkologii Ziemi Lubelskiej ("Umowa"). Umowa została zawarta przez Instal Lublin Sp. z o.o., jako wykonawcę z BUDIMEX S.A., jako zamawiającym i jest opatrzona datą 20 sierpnia 2018 r. Wykonanie przedmiotu Umowy powinno nastąpić do dnia 6 września 2019 r. Za wykonanie przedmiotu Umowy, Instal Lublin Sp. z o.o. otrzyma wynagrodzenie kosztorysowe w szacunkowej wartości 22,8 mln zł netto. Ostateczna kwota wynagrodzenia zostanie określona przy uwzględnieniu ryczałtowych cen jednostkowych, określonych w Umowie oraz zakresu robót wykonanego zgodnie ze specyfikacją techniczną i dokumentacją projektową.

21 września 2018 r. jednostka zależna Emitenta, tj. Awbud S.A. ("Awbud") zawarł z Murapol S.A. ("Murapol") list intencyjny, w którym Murapol wyraził intencję powierzenia Awbud, jako generalnemu wykonawcy w systemie open book, w latach 2018, 2019, 2020 i 2021 realizacji inwestycji mieszkaniowych prowadzonych na terenie Polski, w ramach których spółki celowe holdingu Murapol występować będą jako inwestorzy, a Awbud wyraził intencję wykonywania tych inwestycji jako generalny wykonawca. W czwartym kwartale 2018 r. strony planują przygotować i wdrożyć model ich przyszłej współpracy w ww. zakresie. Strony ustaliły następujące założenia ich współpracy:

- Murapol zadeklarował, iż w latach 2019, 2020, 2021 powierzy Awbud w ramach holdingu Murapol realizację w formule generalnego wykonawstwa, projektów mieszkaniowych, które pozwolą na osiągnięcie przez Awbud co najmniej 120 mln złotych przychodów rocznie z tytułu realizacji tych projektów,
- minimalny udział Awbud w realizacji projektów holdingu Murapol w kategoriach PUM będzie w związku z tym wynosił około 25% rocznie w każdym z wyżej wymienionych rocznych okresów,
- Awbud zadeklarował, że zapewni zasoby wystarczające do realizacji projektów zleczanych przez spółki celowe holdingu Murapol.

List intencyjny wygasa w dniu 31 grudnia 2021 r. z zastrzeżeniem możliwości jego przedłużenia.

28 września 2018 r. spółka zależna Emitenta, tj. Partner S.A. zawarła dwie umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych na terenie Katowic ("Umowa 1" i "Umowa 2"). Umowa 1 została zawarta z Murapol Projekt 38 Sp. z o.o. ("Inwestor 1") i dotyczy kompleksowego wykonania przez Partner S.A. prac budowlanych w ramach realizowanej przez Inwestora 1 inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynków na nieruchomości położonej przy ul. Pułaskiego i Granicznej w Katowicach. Łączne wynagrodzenie Partner S.A. stanowić będzie wysokość budżetu, na który składają się min. koszt nabycia materiałów, bezpośrednio i pośrednio koszty budowy, powiększonego o marżę i na dzień podpisania umowy wynosi łącznie ok. 36,2 mln PLN netto. Umowa 2 została zawarta z Murapol Projekt 41 Sp. z o.o. ("Inwestor 2") i dotyczy kompleksowego wykonania przez Partner S.A. prac budowlanych w ramach realizowanej przez Inwestora 2 inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynku na nieruchomości położonej przy ul. Bytkowskiej w Katowicach. Łączne wynagrodzenie Partner S.A. stanowić będzie wysokość budżetu, na który składają się min. koszt nabycia materiałów, bezpośrednio i pośrednio koszty budowy, powiększonego o marżę i na dzień podpisania umowy wynosi łącznie ok. 23,4 mln PLN netto.

Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na prezentowane w sprawozdaniu wyniki finansowe

Według wiedzy Zarządu, w trzecim kwartale nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na prezentowane wyniki finansowe Grupy.

Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy, łącznie lub w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i pozostałe

W trzecim kwartale 2018 roku Abadon Real Estate S.A. nie wypłaciła ani nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 30 września 2018 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy

W okresie po 30 września 2018 roku do dnia publikacji raportu wystąpiły następujące zdarzenia mogące w istotny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe prezentowane przez Grupę.:

31 października 2018 r. spółka zależna Emitenta, tj. Partner S.A. zawarła dwie umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych ("Umowa 1" i "Umowa 2") z podmiotami z Grupy Kapitałowej Murapol o łącznej wysokości należnego wynagrodzenia netto na dzień podpisania umów wynoszącej 36,3 mln PLN. Umowa 1 została zawarta z Murapol Projekt 46 Sp. z o.o. ("Inwestor 1") i dotyczy kompleksowego wykonania przez Partner S.A. prac budowlanych w ramach realizowanej przez Inwestora 1 inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynku na nieruchomości położonej w Krakowie przy ulicy Pachońskiego. Łączne wynagrodzenie Partner S.A. stanowić będzie wysokość budżetu, na który składają się min. koszt nabycia materiałów, bezpośrednie i pośrednie koszty budowy, powiększonego o marżę i na dzień podpisania Umowy 1 wynosi ok. 20,3 mln PLN netto. Planowany termin zakończenia prac to październik 2019 roku. Umowa 2 została zawarta z Murapol Projekt 45 Sp. z o.o. ("Inwestor 2") i dotyczy kompleksowego wykonania przez Partner S.A. prac budowlanych w ramach realizowanej przez Inwestora 2 inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynków na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Dożynkowej. Łączne wynagrodzenie Partner S.A. stanowić będzie wysokość budżetu, na który składają się min. koszt nabycia materiałów, bezpośrednie i pośrednie koszty budowy, powiększonego o marżę i na dzień podpisania Umowy 2 wynosi ok. 16,1 mln PLN netto.

Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W trzecim kwartale 2018 roku, Abadon Real Estate, ani żadna ze spółek zależnych nie dokonała przejęcia lub sprzedaży żadnego podmiotu.

W dniu 31 lipca 2018 r. Emitent podpisał plan połączenia ze spółką Petrofox Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana). Połączenie nastąpi w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Emitenta (połączenie przez przejęcie) bez podwyższania kapitału zakładowego Emitenta. W wyniku połączenia Emitent, zgodnie z postanowieniem art. 494 § 1 KSH, wstąpi z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej. Wobec faktu, iż Emitent jest właścicielem wszystkich udziałów Spółki Przejmowanej, połączenie nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki osiągnięte przez Grupę.

Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Spółka Abadon Real Estate S.A. jak i pozostałe spółki od niej zależne nie publikowały prognoz finansowych na dany rok.

Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których stroną byłby Emitent

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem kwartalnym nie występowało pojedyncze istotne postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki.

Informacje o zawarciu przez podmiot dominujący lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe

W omawianym okresie nie zostały zawarte tego typu transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta

W trzecim kwartale nie udzielono poręczeń lub gwarancji stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta

W omawianym kwartale nie wystąpiły inne czynniki niż wyżej wymienione.

Czynniki, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie kolejnego kwartału

Na poziom wyników w czwartym kwartale, podobnie jak w poprzednich kwartałach istotny wpływ będzie miała rosnąca sprzedaż do podmiotów z holdingu Murapol. Jest ona związana z wysokim i rosnącymi inwestycjami holdingu Murapol, a co za tym idzie koniecznością ich obsługi, gdzie podmioty z Grupy Abadon Real Estate są domyślnymi wykonawcami.

Podpis osoby
sporządzającej
Sprawozdanie
Finansowe

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

podpis

Podpisy Członków
Zarządu

Nikodem Iskra
Prezes Zarządu

podpis

Michał Feist
Wiceprezes Zarządu

podpis

Bielsko-Biała, 29.11.2018r.

ABADON
REAL ESTATE

ABADON REAL ESTATE S.A.

43-300 Bielsko-Biała

ul. Partyzantów 49

ri@abaddonre.pl

www.abaddonre.pl