



**GRUPA KAPITAŁOWA
POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA
PEKABEX SPÓŁKA AKCYJNA**

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019**

ZAWIERAJĄCY:

1. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Pekabex S.A.
2. Dodatkowe informacje i objaśnienia do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Pekabex S.A.

Spis treści

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	7
ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (Zł).....	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	9
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	11
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.).....	12
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
INFORMACJE OGÓLNE	13
1. Informacje o jednostce dominującej.....	13
2. Charakter działalności Grupy	14
3. Informacje o Grupie Kapitałowej	14
4. Zatwierdzenie do publikacji	16
PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	17
1. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	17
2. Zmiany standardów lub interpretacji.....	17
3. Zasady rachunkowości	20
KOREKTA BŁĘDU ORAZ ZMIANA ZASAD RACHUNKOWOŚCI.....	39
1. Segmenty operacyjne	39
2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi.....	42
3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	42
4. Wartość firmy	43
5. Wartości niematerialne.....	43
6. Rzeczowe aktywa trwałe.....	45
7. Prawa do użytkowania	47
8. Nieruchomości inwestycyjne	49
9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe	50
9.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych.....	50
9.2. Należności i pożyczki.....	52
9.3. Pochodne instrumenty finansowe	52
9.4. Pozostałe aktywa finansowe.....	54
9.5. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne.....	55
9.6. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań.....	61
9.7. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych	74
10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody.....	75
11. Zapasy.....	78
12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	79
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	80
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	80
15. Kapitał własny.....	81

15.1. Kapitał podstawowy.....	81
15.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	81
15.3. Wybrane pozostałe kapitały.....	81
15.4. Udziały niedające kontroli.....	82
15.5. Programy płatności akcjami.....	83
16. Świadczenia pracownicze.....	83
17. Pozostałe rezerwy.....	85
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	86
19. Rozliczenia międzyokresowe.....	86
20. Umowy o usługę budowlaną.....	87
21. Przychody i koszty operacyjne.....	88
21.1. Koszty według rodzaju.....	88
21.2. Pozostałe przychody operacyjne.....	88
21.3. Pozostałe koszty operacyjne.....	89
22. Przychody i koszty finansowe.....	89
22.1. Przychody finansowe.....	89
22.2. Koszty finansowe.....	90
23. Podatek dochodowy.....	91
24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy.....	92
24.1. Zysk na akcję.....	92
24.2. Dywidendy.....	93
25. Przepływy pieniężne.....	93
26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	94
26.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym.....	94
26.2. Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi.....	94
27. Aktywa, zobowiązania warunkowe oraz sprawy sporne.....	95
27.1. Sprawy sporne i sądowe.....	96
28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych.....	98
28.1. Ryzyko rynkowe.....	98
28.2. Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej.....	100
28.3. Analiza wrażliwości na inne ryzyka.....	101
29. Zarządzanie kapitałem.....	104
30. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	105
31. Pozostałe informacje.....	106
31.1. Waluta funkcjonalna i zastosowane kursy walut.....	106
31.2. Struktura właścicielska kapitału podstawowego.....	107
31.3. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej.....	108
31.4. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej.....	108
31.5. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	108
31.6. Zatrudnienie.....	109
ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI.....	110

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A.

	od 01.01.2019 do	od 01.01.2018 do	od 01.01.2019	od 01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018	do 31.12.2019	do 31.12.2018
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	772 047	886 344	179 472	207 725
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	39 396	67 473	9 158	15 813
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 001	64 072	8 834	15 016
Zysk (strata) netto	30 496	51 209	7 089	12 001
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu Dominującego	30 496	51 209	7 089	12 001
Zysk na akcję (PLN; EUR)	1,25	2,11	0,29	0,49
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	1,25	2,10	0,29	0,49
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3018	4,2669
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	93 948	98 845	21 839	23 165
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(91 593)	(32 640)	(21 292)	(7 650)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	8 983	13 311	2 088	3 119
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	11 338	79 515	2 636	18 635
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,3018	4,2669
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	753 893	643 081	177 033	149 554
Zobowiązania długoterminowe	135 216	83 155	31 752	19 338
Zobowiązania krótkoterminowe	309 406	274 567	72 656	63 853
Kapitał własny	309 270	285 359	72 624	66 363
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	309 270	285 359	72 624	66 363
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,2585	4,3000

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	noty	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Wartość firmy	4	12 286	12 286
Wartości niematerialne	5	2 173	2 784
Rzeczowe aktywa trwałe	6	322 106	236 731
Nieruchomości inwestycyjne	8	-	4 319
Inwestycje w jednostkach zależnych	3	155	155
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	3	-	-
Należności i pożyczki	9	563	2 699
Pochodne instrumenty finansowe	9	85	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9	0	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	816	616
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	-	-
Aktywa trwałe		338 184	259 590
Aktywa obrotowe			
Zapasy	11	61 986	63 622
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	20	41 737	21 051
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	196 875	201 340
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 877	663
Pożyczki	9	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	9	2 323	392
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9	0	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	2 339	1 189
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	106 572	95 234
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14	-	-
Aktywa obrotowe		415 709	383 491
Aktywa razem		753 893	643 081

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	noty	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał własny			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:			
Kapitał podstawowy	15	24 580	24 369
Akcje własne (-)	15	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	15	25 245	25 245
Pozostałe kapitały	15	193 823	135 848
Zyski zatrzymane:		65 622	99 897
– zysk (strata) z lat ubiegłych		35 126	48 689
– zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		30 496	51 209
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		309 270	285 359
Udziały niedające kontroli	15	-	-
Kapitał własny		309 270	285 359
Zobowiązania			
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	102 771	55 780
Leasing	7	10 625	9 607
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Pozostałe zobowiązania	18	15 312	13 118
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	5 002	3 353
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	775	650
Pozostałe rezerwy długoterminowe	17	733	647
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	-	-
Zobowiązania długoterminowe		135 216	83 155
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	20	40 720	39 093
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	208 099	168 548
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 715	14 665
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	15 993	20 246
Leasing	7	5 837	4 705
Pochodne instrumenty finansowe	9	1 312	633
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	17 249	15 189
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17	18 438	11 430
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	42	59
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	14	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		309 406	274 567
Zobowiązania razem		444 623	357 722
Pasywa razem		753 893	643 081

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Działalność kontynuowana	noty	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży		772 047	886 344
Przychody ze sprzedaży produktów i usług		770 392	884 140
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		1 654	2 204
Koszt własny sprzedaży		652 739	722 145
Koszt sprzedanych produktów i usług		651 274	720 016
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		1 465	2 128
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		119 307	164 199
Koszty sprzedaży		46 538	58 791
Koszty ogólnego zarządu		32 252	32 537
Pozostałe przychody operacyjne	21	7 149	2 690
Pozostałe koszty operacyjne	21	8 270	8 088
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		39 396	67 473
Przychody finansowe	22	1 369	879
Koszty finansowe	22	2 764	4 279
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		38 001	64 072
Podatek dochodowy	23	7 505	12 864
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		30 496	51 209
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	14	-	-
Zysk (strata) netto		30 496	51 209
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		30 496	51 209
– podmiotom niekontrolującym		-	-

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ (ZŁ)

	noty	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
z działalności kontynuowanej	24		
– podstawowy		1,25	2,11
– rozwodniony		1,25	2,10
z działalności kontynuowanej i zaniechanej	24		
– podstawowy		1,25	2,11
– rozwodniony		1,25	2,10

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	noty	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Zysk (strata) netto		30 496	51 209
Pozostałe całkowite dochody			
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego			
Przeszacowanie środków trwałych	6	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego	10	-	-
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego			
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych ujmowane w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych:		-	-
:			
– zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych		921	(442)
– kwoty przeniesione do wyniku finansowego		-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych:	9	-	-
– zyski (straty) ujęte w okresie w pozostałych dochodach całkowitych		-	-
– kwoty przeniesione do wyniku finansowego		-	-
– kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych		-	-
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		(2)	40
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego –sprzedaż jednostek zagranicznych		-	-
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności		-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego	10	-	-
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu		919	(402)
Całkowite dochody		31 415	50 807
Całkowite dochody przypadające:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		31 415	50 807
– podmiotom niekontrolującym		-	-

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niebędące kontrolą	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2019 roku wg MSSF	24 369	-	25 245	135 848	99 897	285 359	-	285 359
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	24 369	-	25 245	135 848	99 897	285 359	-	285 359
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2019 roku								
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	211	-	-	-	-	211	-	211
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	(95)	-	(95)	-	(95)
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	(7 620)	(7 620)	-	(7 620)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	57 168	(57 168)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	211	-	-	57 074	(64 788)	(7 503)	-	(7 503)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku	-	-	-	-	30 496	30 496	-	30 496
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku	-	-	-	902	17	919	-	919
Razem całkowite dochody	-	-	-	902	30 513	31 415	-	31 415
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2019 roku	24 580	-	25 245	193 823	65 622	309 270	-	309 270

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM C.D.

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane			
Saldo na dzień 01.01.2018 roku wg MSSF	24 213	-	25 245	117 845	70 267	237 570	-	237 570
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	(1 885)	(1 885)	-	(1 885)
Korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	24 213	-	25 245	117 845	68 382	235 685	-	235 685
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 31.12.2018 roku								
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	156	-	-	-	-	156	-	156
Wycena opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	2 610	-	2 610	-	2 610
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	(3 899)	(3 899)	-	(3 899)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	15 802	(15 802)	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	156	-	-	18 412	(19 701)	(1 133)	-	(1 133)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku	-	-	-	-	51 209	51 209	-	51 209
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01..2018 do 31.12.2018 roku	-	-	-	(409)	8	(402)	-	(402)
Razem całkowite dochody	-	-	-	(409)	51 216	50 807	-	50 807
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2018 roku	24 369	-	25 245	135 848	99 897	285 359	-	285 359

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	od 01.01 do 331.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 001	64 072
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	15 037	13 818
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne i prawne	1 015	613
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat	(1 931)	241
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	1 848	(442)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	1 498	238
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(4)	9
Koszty odsetek	3 072	2 484
Przychody z odsetek i dywidend	-	-
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	(95)	2 610
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-
Zysk na okazijnym nabyciu spółki zależnej	-	-
Inne korekty	809	21
Korekty razem	21 249	19 591
Zmiana stanu zapasów	1 636	(19 088)
Zmiana stanu należności	6 601	(40 378)
Zmiana stanu zobowiązań	62 207	61 225
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	5 726	828
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	(19 058)	23 095
Zmiany w kapitale obrotowym	57 112	25 682
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów Pochodnych	(23)	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	(63)	(89)
Zapłacony podatek dochodowy	(22 328)	(10 410)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	93 948	98 845

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	(421)	(2 295)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(91 987)	(30 018)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	815	51
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	(378)
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	-
Pożyczki udzielone	-	-
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych	-	-
Otrzymane odsetki	-	-
Otrzymane dywidendy	-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(91 593)	(32 640)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	211	156
Nabycie akcji własnych	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	20 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	42 229	12 500
Spłaty kredytów i pożyczek	(17 428)	(8 007)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(5 061)	(4 952)
Odsetki zapłacone	(3 348)	(2 487)
Dywidendy wypłacone	(7 620)	(3 899)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	8 983	13 311
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	11 338	79 515
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	95 234	15 719
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	106 572	95 234

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

INFORMACJE OGÓLNE

1. Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. [dalej zwana „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”] jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. [dalej zwana „Spółką dominującą”, „Emitentem”].

Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 15 listopada 1991 roku (Rep. A.10688/91). Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000109717. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 630007106. Akcje Spółki dominującej są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Siedziba Spółki dominującej mieści się przy ul. Szarych Szeregów 27 w Poznaniu, 60-462. Podstawowe miejsce prowadzenia działalności Spółki dominującej i Grupy Kapitałowej znajduje się przy ulicy Szarych Szeregów 23 w Poznaniu, 60-462.

Organami spółki są: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego do publikacji niniejszego sprawozdania wchodzi:

- Robert Jędrzejowski- Prezes Zarządu,
- Beata Żaczek- Wiceprezes Zarządu,
- Przemysław Borek- Wiceprezes Zarządu

W dniu 24 czerwca 2019 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki powołało Radę Nadzorczą Spółki nowej kadencji, w składzie:

- Piotr Taracha, Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Grabski, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Cyburt, Członek Rady Nadzorczej
- Ryszard Klimczyk, Członek Rady Nadzorczej
- Stefan Grabski, Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Szpak, Członek Rady Nadzorczej
- Lesław Kula, Członek Rady Nadzorczej

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej po raz pierwszy powołany został Pan Lesław Kula. Skład Rady na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie uległ zmianie od dnia 24 czerwca 2019 roku.

2. Charakter działalności Grupy

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej oraz jej spółek zależnych jest:

- o produkcja wyrobów budowlanych z betonu, produkcja masy betonowej prefabrykowanej,
- o produkcja masy betonowej prefabrykowanej,
- o produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu,
- o kompleksowa realizacja konstrukcji żelbetowych oraz elementów prefabrykowanych dla budownictwa,
- o realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
- o roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,
- o roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej nie sklasyfikowanych,
- o świadczenie usług produkcyjnych w zakresie produkcji prefabrykatów,
- o wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- o wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych.

Szerszy opis działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową został przedstawiony w nocie nr 1 dotyczącej segmentów operacyjnych.

3. Informacje o Grupie Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. wchodzi Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne podlegające konsolidacji:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w kapitale:	
		31.12.2019	31.12.2018
Pekabex Bet S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Pref S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	ul. Budowlanych 54A, 80-298 Gdańsk- Kokoszki	100 %	100 %
Pekabex Development Sp. z o.o.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %
Pekabex Inwestycje II S.A.	ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań	100 %	100 %

Spółka Pekabex Bet S.A. [dalej zwana „Pekabex BET”] powstała w roku 2009 w wyniku podziału spółki Pekabex Bet Sp. z o.o. (po zmianie nazwy Fabrykacja Sp. z o.o.). Podziału dokonano w sposób określony art. 529 § 1 ust. 4 Kodeksu Spółek Handlowych przez przeniesienie części majątku Pekabex BET Sp. z o.o. (Spółka Dzielona) na spółkę Pekabex BET SA (Spółka Wydzielona) w zamian za akcje, które Spółka Wydzielona wydała wspólnikowi Spółki Dzielonej. Podział nastąpił bez obniżania kapitału zakładowego Spółki Dzielonej poprzez obniżenie kapitału zapasowego. Podziału dokonano zgodnie z planem podziału z dnia 24 sierpnia 2009 roku ogłoszonym w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 177/2009 z dnia 10 września 2009, na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Dzielonej Pekabex BET Sp. z o.o. z dnia 26 października 2009 roku podjętej w formie aktu notarialnego Rep. A 13650/2009. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000343297, sądem właściwym dla Spółki jest Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy. Kapitał zakładowy Spółki wynosił 1.000.000,00 i dzielił się na 2.000.000 akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,50 zł każda. W dniu 17.09.2012 roku spółka podwyższyła kapitał zakładowy poprzez emisję 4.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda. Kapitał zakładowy na dzień bilansowy wynosi 3.000.000 zł. Przeważającym przedmiotem działalności Spółki jest produkcja wyrobów budowlanych z betonu. Spółka dominująca posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Pekabex Bet, co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu.

Z dniem 22 stycznia 2019 roku spółka Pekabex Bet zarejestrowała oddział w Szwecji, działający pod nazwą Pekabex Bet S.A. Filial.

Spółka Pekabex Pref S.A. [dalej zwana „Pekabex Pref”] została włączona do Grupy w roku 2011 poprzez nabycie udziałów spółki Goldman Rosenberg Polska Sp. z o.o. Kapitał zakładowy Spółki wynosi obecnie 100 tys. zł. i dzieli się na 200 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 07.11.2006 roku pod numerem 0000267103. Sądem właściwym dla Spółki jest Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. W dniu 29.12.2015r w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane przekształcenie w trybie art. 551 par. 1 KSH Spółki z o.o. pod firmą Pekabex Pref Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Spółkę Akcyjną. Przeważającym przedmiotem działalności Spółki jest świadczenie usług produkcyjnych. Spółka dominująca posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Pekabex Pref, co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu.

Spółka Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. [dalej zwana „CNP”] została nabyta przez Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex S.A. na podstawie umowy zakupu udziałów z dnia 22.07.2014. Warunkiem nabycia udziałów spółki CNP sp. z o.o. było uzyskanie zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) na zawarcie transakcji. UOKiK wydał zgodę w dniu 17.11.2014. Nabycie kontroli przez Pekabex S.A. uprawomocniło się w dniu 05.12.2014. Pekabex S.A. nabyła 100% udziałów Spółki CNP od Opoka II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 04.07.2008 roku pod numerem 0000109717 przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda, VIII Wydział Gospodarczy KRS. Przeważającym przedmiotem działalności spółki była produkcja prefabrykowanych elementów żelbetowych wykorzystywanych przy budowie obiektów przemysłowych, handlowych, biurowych, kulturalno-sportowych, hal, budynków, mostów i innych obiektów wielkogabarytowych.

Od listopada 2016 roku po przeniesieniu produkcji do Pekabex BET S.A. spółka zajmuje się głównie wynajmem maszyn i urządzeń oraz usługami IT świadczonymi dla Spółek z GK Pekabex.

Spółka dominująca posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki CNP co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu.

Kokoszki Prefabrykacja S. A. [dalej zwana „Kokoszki Prefabrykacja”] została włączona do Grupy od 02 kwietnia 2015 roku. W dniu 31 marca 2015 roku spółka Pekabex Inwestycje Sp. z o.o. podpisała z trzema akcjonariuszami spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A. umowy nabycia 98,01% (440.821 sztuk) akcji spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A. Prawo własności akcji oraz przejęcie faktycznej kontroli nad spółką Kokoszki Prefabrykacja nastąpiło w dniu 2 kwietnia 2015 roku

Spółka Kokoszki Prefabrykacja została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 03 listopada 2014 roku pod numerem 0000528061 przez Sąd Rejonowy Gdańsk- Północ, VII Wydział Gospodarczy KRS. Spółka powstała w wyniku podziału spółki Przedsiębiorstwo Budowlane Kokoszki S.A. z siedzibą w Gdańsku poprzez przeniesienie części majątku stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującego jako wytwórnia elementów prefabrykowanych, na nowo zawiązaną spółkę Kokoszki Prefabrykacja S.A.

W dniu 8 października 2015 roku, po dokonaniu przymusowego wykupu 8.929 sztuk akcji należących do akcjonariuszy reprezentujących 2% kapitału spółki, Pekabex Inwestycje została wpisana do KRS jako jedyny akcjonariusz Kokoszki Prefabrykacja S.A..

Przeważającym przedmiotem działalności Kokoszki Prefabrykacja S.A. od momentu wejścia do Grupy Pekabex jest wynajem nieruchomości głównie na rzecz Grupy.

W dniu 31 sierpnia 2016 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Pekabex Inwestycje Sp. z o.o., na którym została podjęta uchwała w sprawie połączenia spółki Pekabex Inwestycje Sp. z o.o. ze spółką Kokoszki Prefabrykacja S.A. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej (PI Sp. z o.o.) na Spółkę Przejmującą (KOK. S.A.). Wpis połączenia spółek w KRS został dokonany w dniu 28 września 2016 roku. Połączenie zostało ujęte zgodnie z zasadami przyjętymi w Grupie, co zostało opisane w polityce rachunkowości – połączenie jednostek gospodarczych. Po połączeniu Spółką dominującą jest Pekabex S.A., która posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Kokoszki Prefabrykacja S.A., co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu.

W 2019 roku spółka zakończyła budowę nowego zakładu produkcyjnego; inwestycja została szerzej przedstawiona w nocie nr 6 niniejszego sprawozdania oraz w sprawozdaniu z działalności.

Pekabex Inwestycje II Spółka Akcyjna [dalej „Pekabex Inwestycje II”] została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 26.05.2015 roku. W dniu 07.08.2015 roku Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Poznania – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000570241.

Pekabex Inwestycje II S.A. jest spółką celową w związku z transakcją, przejęcia działalności od spółki Ergon Sp. z o.o., do której doszło w dniu 15 stycznia 2016 roku

Główną działalnością Spółki jest wynajem majątku do spółek z Grupy.

Spółka dominująca posiada bezpośrednio 100% akcji w kapitale zakładowym spółki, co uprawnia do wykonywania 100% głosów na walnym zgromadzeniu.

Pekabex Development Sp. z o.o. [dalej zwana „Pekabex Development”].

W dniach 30 sierpnia oraz 14 września 2017 roku PKB Pekabex S.A. dokonał zakupu udziałów spółki Innova BET Wytwórnia Konstrukcji Prefabrykowanej Sp. z o.o. przejmując 100% kontrolę na Spółką przejmowaną. Zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 5 grudnia 2017 roku.

W dniu 20 września 2017 roku została zmieniona nazwa spółki na Pekabex Development Sp. z o.o. oraz kapitał tej spółki został podwyższony o 995 tys. zł do kwoty 1.000 tys. zł.

16 grudnia 2019 roku zgromadzenie wspólników spółki Pekabex Development Sp. z o.o. podwyższyło kapitał zakładowy spółki o 1 udział, tj. o 50 zł, który został objęty w całości przez jedynego wspólnika spółki, spółkę Pekabex S.A. za wkład pieniężny o wartości 1 000 050 zł. Z dniem 21 stycznia 2020 roku podwyższenie zostało zarejestrowane przez sąd rejonowy właściwy dla spółki.

Powyższa transakcja nie wpłynęła na strukturę Grupy. Spółka Pekabex S.A. posiada 100% udziałów w spółce Pekabex Development Sp. z o.o.

W Grupie Pekabex spółka Pekabex Development Sp. z o.o. zajmuje się promowaniem technologii prefabrykowanej w budownictwie mieszkaniowym. Spółka kontynuuje realizację projektu pilotażowego, polegający na wybudowaniu 6 budynków we wskazanej technologii. Sukces projektu znacznie ułatwi promocję i zastosowanie technologii prefabrykowanej w budownictwie mieszkaniowym na szerszą skalę, zarówno w potencjalnych projektach własnych, gdzie grupa Pekabex występowałaby jako inwestor jak i we współpracy z deweloperami, gdzie Pekabex byłby wykonawcą konstrukcji prefabrykowanej.

W skład Grupy, poza wymienionymi powyżej podmiotami, wchodzi spółki niepodlegające konsolidacji (ze względu na brak istotności):

- od 24 września 2013 roku Pekabex Projekt Sp. z o.o. SKA ; ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań;
- od 27 stycznia 2014 roku TM Pekabex Projekt Sp. z o.o. SK; ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań.
- od 30 sierpnia 2017 roku Pekabex Projekt Sp. z o.o.; ul. Szarych Szeregów 27, 60-462 Poznań.

Informacje szczegółowe o spółkach zależnych zostały zawarte w notcie nr 3.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

4. Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2019 zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej dnia 15 kwietnia 2020 roku.

PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

1. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej). Sprawozdania finansowe spółek zagranicznych dla celów konsolidacji przeliczane są na walutę polską według zasad zaprezentowanych poniżej w zasadach rachunkowości.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

W nocy dotyczącej zdarzeń po dniu bilansowym (nota nr 30) Grupa opisała wpływ obecnej sytuacji związanej z pandemią COVID-19 na sytuację Grupy Kapitałowej.

2. Zmiany standardów lub interpretacji

2.1. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2019 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2019 roku oraz ich wpływ na sprawozdanie skonsolidowane Grupy:

o Nowy MSSF 16 „Leasing”

Nowy standard regulujący umowy leasingu (w tym umowy najmu i dzierżawy) zawiera nową definicję leasingu.

Znaczące zmiany dotyczą leasingobiorców: standard wymaga ujęcia w bilansie dla każdej umowy leasingowej wartości „prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznego zobowiązania finansowego. Prawo do korzystania z aktywów jest następnie amortyzowane, natomiast zobowiązanie wyceniane w zamortyzowanym koszcie. W określonych sytuacjach wskazanych w standardzie zobowiązanie z tytułu leasingu podlega aktualizacji wyceny, której skutki co do zasady ujmowane są jako korekta wartości prawa do korzystania z aktywów.

Przewidziano uproszczenia dla umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i aktywów o niskiej wartości.

Podejście księgowe do leasingów od strony leasingodawcy jest zbliżone do zasad określonych w dotychczasowym MSR 17. MSSF 16 wymaga dokonywania szerszego zakresu ujawnień w porównaniu do wymogów MSR 17 (dotyczy to zarówno leasingobiorcy, jak i leasingodawcy). Nowy standard zakłada możliwość zastosowania zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego oraz pewnych praktycznych rozwiązań w ramach przepisów przejściowych.

Grupa jest leasingobiorcą umowach leasingu operacyjnego dotyczącego najmu sprzętu biurowego oraz urządzeń i sprzętu używanego w zakładach produkcyjnych i na placach budów na okresy od kilku dni do 5 lat, na podstawie których przysługuje jej prawo do użytkowania aktywów. Grupa wdrożyła MSSF 16 przy zastosowaniu zmodyfikowanej metody retrospektywnej, tj. bez przekształcania danych porównawczych, z ujęciem łącznego efektu pierwszego zastosowania standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania.

Ponadto Grupa stosuje następujące dopuszczone przez standard rozwiązania praktyczne:

- na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 Grupa nie dokonała ponownej oceny, czy dana umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing; Grupa zamierza zastosować standard wyłącznie do umów, które przed tym dniem zidentyfikowano jako leasingi zgodnie z MSR 17 oraz KIMSF 4 (dotyczy prawa wieczystego użytkowania gruntów),
- wartość prawa do korzystania z tytułu wszystkich umów sklasyfikowanych uprzednio przez Grupę jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17 na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 została ustalona w kwocie zobowiązania z tytułu leasingu skorygowanego o opłaty i przedpłaty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej bezpośrednio przed dnia pierwszego zastosowania,

- umowy, których okres leasingu kończył się w 2019 roku, Grupa ujęła jako koszty metodą liniową w okresie leasingu,
- Grupa stosuje uproszczenia dla umów krótkoterminowych oraz dla aktywów o niskiej wartości,
- w ramach podejścia portfelowego dla wszystkich umów leasingu samochodów Grupa zastosuje jedną stopę dyskontową.

Zwolnienia i praktyczne rozwiązania

Grupa zdecydowała się skorzystać ze zwolnienia dotyczącego umów krótkoterminowych (do 12 miesięcy) i umów o niskiej wartości; w sytuacji gdy bazowy składnik aktywów ma niską wartość Grupa ujmuje jako koszty w rachunku zysków i strat opłaty leasingowe metodą liniową lub w inny systematyczny sposób. Za niską wartość Grupa przyjęła równowartość 5.000 USD w przeliczeniu na złote. Wybór zwolnienia z ujmowania leasingów krótkoterminowych został dokonany dla wszystkich rodzajów aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa jako leasingobiorca skorzystała również z praktycznego rozwiązania dopuszczonego w MSSF 16 i potraktowała umowy leasingu, które kończyły się w trakcie 2019 roku (rok pierwszego zastosowania) jako leasingi krótkoterminowe.

W odniesieniu do umów zidentyfikowanych jako leasing przed dniem pierwszego zastosowania MSSF 16, tj. zgodnie z MSR 17, Grupa skorzystała z praktycznego rozwiązania przewidzianego w MSSF 16 i nie dokonywała ponownej oceny, czy dana umowa jest leasingiem.

Pierwsze zastosowanie

Na dzień pierwszego zastosowania dla wszystkich umów leasingu dotychczas sklasyfikowanych jako leasingi operacyjne Grupa skorzystała ze zwolnień i praktycznych rozwiązań opisanych powyżej. Grupa jest leasingobiorcą umowach leasingu operacyjnego dotyczącego najmu sprzętu biurowego oraz urządzeń i sprzętu używanego w zakładach produkcyjnych i na placach budów na okresy od kilku dni do 5 lat, na podstawie których przysługuje jej prawo do użytkowania aktywów

MSSF 16 wymaga dokonywania szerszego zakresu ujawnień w porównaniu do wymogów MSR 17 (dotyczy to zarówno leasingobiorcy, jak i leasingodawcy). Nowy standard zakłada możliwość zastosowania zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego oraz pewnych praktycznych rozwiązań w ramach przepisów przejściowych.

W związku z zastosowaniem MSSF 16 oraz dopuszczalnych uproszczeń Grupa ustaliła, że łączny efekt pierwszego zastosowania standardu na zyski zatrzymane Grupy na dzień pierwszego zastosowania wyniósł 0 tys. zł. Podobnie, nie wystąpił wpływ na ujęcie i prezentację umów leasingu w sprawozdaniu w sytuacji finansowej.

o Zmiana MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

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

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

o Nowa KIMSF 23 „Niepewność co do traktowania podatkowego dochodu”

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

Nowa interpretacja nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, gdyż Grupa nie przeprowadziła transakcji, których zmiany dotyczą

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

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

Zmiana standardu nie wpłynęła na sprawozdanie finansowe, ponieważ Grupa nie posiada takich instrumentów finansowych.

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

- Mniejsze poprawki do standardów, wprowadzane w ramach corocznych zmian do standardów (cykl 2015 – 2017):
 - MSR 12: Rada MSR uściśliła sposób ujmowania podatku dochodowego będącego konsekwencją dywidend. Podatek ujmowany jest w momencie ujęcia zobowiązania do wypłaty dywidendy jako obciążenie wyniku lub pozostałych całkowitych dochodów lub kapitałów w zależności od tego, gdzie ujęto przeszłe transakcje, które wygenerowały wynik.
 - MSR 23: Doprecyzowano, że zadłużenie pierwotnie przeznaczone na finansowanie składnika aktywów, który został już ukończony, zostaje zaliczone do zadłużenia ogólnego, którego koszt może być później kapitalizowany w wartości innych aktywów.
 - MSSF 3: Rada MSR doprecyzowała, że zasady dotyczące rozliczania połączenia przedsięwzięć realizowanego etapami, w tym konieczność wyceny udziałów, dotyczą również posiadanych wcześniej udziałów we wspólnych działaniach.
 - MSSF 11: Rada doprecyzowała, że wspólnik wspólnej działalności, niesprawujący wspólnej kontroli, w sytuacji, gdy uzyska wspólną kontrolę nad wspólną działalnością będącą przedsięwzięciem, nie powinien ponownie wyceniać udziałów w tej wspólnej działalności.

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

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

- Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”

Zgodnie z wprowadzoną zmianą jeśli składnik aktywów lub zobowiązanie netto z tytułu programu określonych świadczeń są ponownie wyceniane w wyniku zmian, ograniczenia lub rozliczenia, jednostka powinna:

- ustalić koszty bieżącego zatrudnienia i odsetki netto za okres po ponownej wycenie stosując założenia wykorzystane przy ponownej wycenie oraz
- określić odsetki netto za pozostały okres na podstawie przecenionego aktywa lub zobowiązania netto.

Zmiana standardu nie wpłynęła na sprawozdania finansowe, ponieważ Grupa nie oferuje pracownikom programów określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

Standardy i interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

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

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2019 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane ale niez zaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską.

- Nowy MSSF 17 „Insurance Contracts”

Nowy standard regulujący ujęcie, wycenę, prezentację i ujawnienia dotyczące umów ubezpieczeniowych i reasekuracyjnych. Standard zastępuje dotychczasowy MSSF 4. Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ nie prowadzi działalności ubezpieczeniowej. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później.

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

Zmiana polega na wprowadzeniu nowej definicji pojęcia „istotny” (w odniesieniu do pominięcia lub zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym). Dotychczasowa definicja zawarta w MSR 1 i MSR 8 różniła się od zawartej w Założeniach Konceptyjnych Sprawozdawczości Finansowej, co mogło powodować trudności w dokonywaniu osądów przez jednostki sporządzające sprawozdania finansowe. Zmiana spowoduje ujednoczenie definicji we wszystkich obowiązujących MSR i MSSF. Grupa szacuje, że nowy standard nie wpłynie na jej sprawozdania finansowe, ponieważ dotychczas dokonywane osądy w zakresie istotności były

zbieżne z tymi, jakie byłyby dokonywane przy zastosowaniu nowej definicji. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

o Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiana dotyczy definicji przedsięwzięcia i obejmuje przede wszystkim następujące kwestie:

- precyzuje, że przejęty zespół aktywów i działań, aby być traktowanym jako przedsięwzięcie, musi obejmować również wkład i istotne procesy, które wspólnie w istotny sposób uczestniczyć będą w wypracowaniu zwrotu,
- zawęża definicję zwrotu, a tym samym również przedsięwzięcia, skupiając się na dobrach i usługach dostarczanych odbiorcom, usuwając z definicji odniesienie do zwrotu w formie obniżenia kosztów,
- dodaje wytyczne i przykłady ilustrujące w celu ułatwienia dokonywania oceny, czy w ramach połączenia został przejęty istotny proces,
- pomija dokonywanie oceny, czy istnieje możliwość zastąpienia brakującego wkładu lub procesu i kontynuowania operowania przedsięwzięciem w celu uzyskiwania zwrotu oraz
- dodaje opcjonalną możliwość przeprowadzenia uproszczonej oceny, mającej na celu wykluczenie, że przejęty zestaw działań i aktywów jest przedsięwzięciem.
- Zmiana obowiązuje dla połączeń przedsięwzięć dla których dzień przejścia przypada w ciągu pierwszego rocznego okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz dla transakcji nabycia aktywów, które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym lub później. W związku z tym zmiana nie wpłynie na dane wykazywane w dotychczasowych sprawozdaniach finansowych Grupy. Na ten moment Grupa nie jest w stanie przewidzieć również przyszłych transakcji nabycia przedsięwzięć. na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 Grupa nie dokonała ponownej oceny, czy dana umowa jest leasingiem lub czy zawiera leasing; Grupa stosuje standard wyłącznie do umów, które przed tym dniem zidentyfikowano jako leasingi zgodnie z MSR 17 oraz KIMSF 4.

o Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF

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

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później i w ocenie Grupy nie wpłyną na jej sprawozdania finansowe.

o Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7

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

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

W związku z tym, że Grupa stosuje w rachunkowości zabezpieczeń instrumenty IRS zabezpieczające stopę procentową zawartych kredytów, wprowadzenie zmiany pozwoli na kontynuowanie rachunkowości zabezpieczeń mimo niepewności co do zastąpienia dotychczasowych stóp referencyjnych.

o Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

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

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

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. W związku z tym, że Grupa stosuje już zasady spójne ze zmienionym standardem, zmiany nie będą miały wpływu na jej skonsolidowane sprawozdania finansowe.

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

3. Zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Grupa Kapitałowa prezentuje odrębnie „Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Skonsolidowanym sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”.

„Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantcie kalkulacyjnym, natomiast „Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Grupa prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego, jeżeli powyższe zmiany są istotne dla danych prezentowanych na początek okresu porównywalnego. W takiej sytuacji prezentacja not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej nie jest wymagana.

Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest wyodrębnioną częścią działalności, w związku z którą Grupa może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszt. Dla celów zarządczych działalność Grupy Kapitałowej została podzielona na części w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi. Zarząd Grupy Kapitałowej wyodrębnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- Realizacja kontraktów – prefabrykacja,
- Realizacja kontraktów – usługi budowlane,
- Realizacja pilotażowych projektów na własny rachunek,
- Usługi produkcyjne,
- Pozostałe

W ramach segmentu „realizacja kontraktów - prefabrykacja” Grupa ujmuje przychody i koszty związane z projektowaniem, produkcją, dostawą i montażem konstrukcji prefabrykowanych zarówno w kraju jak i zagranicą. W segmencie są prezentowane przychody i koszty realizowane w ramach kontraktów gdzie Grupa jest dostawcą elementów prefabrykowanych lub dostawcą elementów prefabrykowanych wraz z montażem, jak również ta część przychodów i kosztów konstrukcji prefabrykowanych, która wykonywana jest w ramach kompleksowej realizacji kontraktów.

W ramach segmentu „realizacja kontraktów – usługi budowlane” Grupa prezentuje tę część realizacji kontraktów, która związana jest z przychodami i kosztami w ramach kompleksowej realizacji kontraktów w charakterze wykonawcy przy współudziale podwykonawców zewnętrznych, z wyłączeniem części kontraktu w zakresie konstrukcji prefabrykowanej prezentowanej w segmencie „realizacja kontraktów - prefabrykacja”.

Segment „realizacja pilotażowych projektów na własny rachunek” to segment w działalności Grupy Pekabex, który obejmuje swoim zakresem przychody z tytułu sprzedaży lokali w projektach realizowanych przez Grupę. W 2019 roku Grupa po raz pierwszy osiągnęła przychody w tym segmencie; spółka Pekabex Development zrealizowała pierwszy etap projektu pilotażowego, polegającego na wybudowaniu dwóch z sześciu planowanych łącznie budynków w technologii prefabrykowanej. Przeniesienie własności nieruchomości następuje w wyniku podpisania umowy w formie aktu notarialnego.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania podpisane zostały akty notarialne sprzedaży dla wszystkich lokali mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż w tych budynkach.

W ramach segmentu „usługi produkcyjne” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług produkcyjnych zarówno w kraju jak i przez Oddział w Niemczech. Prezentowana w segmencie usługa produkcyjna polega na wykonywaniu elementów prefabrykowanych z powierzonych materiałów, przy użyciu maszyn i urządzeń udostępnianych przez Zamawiających, która jest realizowana w ich fabrykach. Grupa dostarcza wykwalifikowaną kadrę pracowników w tym managerów jak również know-how i wiedzę specjalistyczną.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki dominującej (główny organ decyzyjny w Grupie Kapitałowej). Zarząd Spółki dominującej analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej brutto, rozumianej jako różnica pomiędzy przychodami zafakturowanymi a kosztami bezpośrednimi, pośrednimi i wydziałowymi przyporządkowanymi do tych przychodów przed opodatkowaniem. Zaprezentowane wyniki operacyjne segmentów nie uwzględniają kosztów ogólnych Grupy (w tym pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów finansowych).

Aktywa Grupy, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, nie są alokowane do aktywów segmentów operacyjnych.

Konsolidacja

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

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. Wyjątkiem jest spółka Kokoszki Prefabrykacja, gdzie rok obrotowy trwa 19 miesięcy, tj. do 30 czerwca 2020 roku i w tym przypadku sporządzone dodatkowe sprawozdanie spółki dla celów konsolidacji. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

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

Jednostkowe dane finansowe spółek wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w niniejszym sprawozdaniu.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

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

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

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału w własności.

Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach zależnych, w których występowałyby udziały niekontrolujące.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- sprzedaż częściowa udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.

Połączenia jednostek gospodarczych

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejścia.

Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejściem.

Zapłata przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zaciągnięte zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejścia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłata, wyceniana w

wartości godziwej na dzień przejęcia. Koszty powiązane z przejęciem (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w wyniku. Grupa ujmuje zysk z przejęcia w oddzielnej pozycji jako zysk na okazynym nabyciu.

Połączenie przedsięwzięć pod wspólną kontrolą

Połączenie przedsięwzięć dotyczące jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą to połączenie w ramach którego wszystkie łączące się jednostki lub przedsięwzięcia znajdując się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron, zarówno przed jak i po połączeniu przedsięwzięć, a kontrola ta nie jest tymczasowa.

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Grupa nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej. Za wartość bilansową uznaje się raczej tę wartość, która określona została pierwotnie przez podmiot kontrolujący, niż wartości wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki przejmowanej.
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF,
- nie powstaje wartość firmy na połączeniu spółek, które są pod wspólną kontrolą za okres w jakim spółki pod wspólną kontrolą się znajdują.
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki,
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego. Jeżeli data powstania stosunku podporządkowania nad jednostką jest późniejsza niż początek okresu porównawczego, dane porównawcze prezentowane są od momentu, kiedy po raz pierwszy powstał stosunek podporządkowania.

Transakcje w walutach obcych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (zł), który jest również walutą funkcjonalną Spółki dominującej.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot).

Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).

Różnice kursowe z wyceny instrumentów pochodnych wyrażonych w walucie obcej ujmowane są w wyniku, o ile nie stanowią zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne ujmowane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania zagranicznych jednostek zależnych są przeliczane na walutę polską po kursie zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy tj. po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Wartość firmy powstała z przejścia kontroli nad jednostką zagraniczną traktowana jest jak aktywa i zobowiązania jednostki zagranicznej i podlega przeliczeniu po kursie zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy tj. po średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Sprawozdanie z wyniku oraz sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów jednostki zagranicznej są przeliczane po przeciętnym kursie wymiany za dany rok obrotowy, o ile nie wystąpiły znaczne wahania kursów wymiany. W przypadku znacznych wahań kursów, dla transakcji ujętych w sprawozdaniu z wyniku oraz sprawozdaniu z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów stosowany jest kurs wymiany z dnia zawarcia transakcji.

Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia sprawozdania finansowego jednostki zagranicznej są ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach i akumulowane w oddzielnej pozycji kapitału własnego aż do momentu zbycia jednostki zagranicznej. W momencie zbycia jednostki zagranicznej różnice kursowe z przeliczenia zakumulowane w kapitale własnym są reklasyfikowane do wyniku i ujmowane jako korekta zysku lub straty ze zbycia jednostki zagranicznej.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Wartość firmy

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych). Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

Zarząd Spółki dominującej corocznie przeprowadza test na utratę wartości modelem Discount Cash Flow. Zarząd opiera się o przewidywania dotyczące przyszłych przepływów ośrodka wypracowującego korzyści przypisanego do spółki. Niepewność wynika z niepewności otoczenia rynkowego oraz z tego czy szacunki odnośnie prognozowanych przepływów zostaną zrealizowane. Stopa dyskonta przyjmowana jest na podstawie modeli CAMP w oparciu o dane dostępne na stronach Damodarana. Niepewność wynika, ze zmienności otoczenia makroekonomicznego.

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego.

Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Oprogramowanie komputerowe	2 lata

Grupa Kapitałowa nie ujmuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie użytkowania.

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

W Grupie Kapitałowej nie występują koszty prac badawczych.
W Grupie Kapitałowej nie są prowadzone są prace rozwojowe.

Zyski lub straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdadnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

Grupa	Okres
Budynki i budowle	22-40 lat
Maszyny i urządzenia	2-22 lat
Środki transportu	5-14 lat
Pozostałe środki trwałe	4-10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następującym po miesiącu, w którym środek trwały jest przyjęty do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Nakłady na nieruchomości inwestycyjne w toku wytwarzania do czasu zakończenia są prezentowane jako rzeczowe aktywa trwałe w toku wytwarzania a po zakończeniu inwestycji są przenoszone do nieruchomości inwestycyjnych.

Środki trwałe są dzielone na części składowe będące pozycjami o istotnej wartości, dla których można przyporządkować odrębny okres ekonomicznej użyteczności. Bieżące koszty utrzymania poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Do wyceny gruntów stosowany jest model oparty na koszcie historycznym (cenie nabycia). Wartość gruntów nie podlega amortyzacji, ze względu na nieokreślony okres użytkowania. Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte przed 2019 rokiem są traktowane jak grunt.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

Leasing (od 2019 roku)

Dla każdej umowy zawartej 1 stycznia 2019 roku lub później Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

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

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

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

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

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

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

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

Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a więc w rzeczowych aktywach trwałych.

Prawo użytkowania wieczystego gruntów jest przez Grupę oceniane jako leasing zgodnie z MSSF 16 i jako taki zostało potraktowane. Okres leasingu dla takich praw jest oceniany na ogólnych zasadach, przy czym ewentualny plan sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nie jest traktowany jako zakończenie umowy leasingowej. W związku z tym, że Grupa stosując po raz pierwszy MSSF 16 podjęła decyzję o zastosowaniu praktycznego rozwiązania i nie oceniła ponownie umów pod kątem tego, czy są leasingiem, prawa użytkowania wieczystego nabyte przed 2019 rokiem są traktowane na dotychczasowych zasadach, a więc jako grunty w ramach rzeczowych aktywów trwałych.

Aktywa w leasingu (do 2018)

Umowy leasingu finansowego, na mocy której następuje przeniesienie na Grupę zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w aktywach oraz zobowiązaniach na dzień rozpoczęcia okresu leasingu. Wartość aktywów oraz zobowiązań określana jest na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do niespłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono.

Środki trwale użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Grupy. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Grupa uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu wówczas dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

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

Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

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

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakies zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz/ lub przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Nieruchomość inwestycyjną usuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

Instrumenty finansowe

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

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Grupa się ich zrzekła.

Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Grupa wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią

aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Grupa wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

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

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

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

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

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

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

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe pozycjach „Pożyczki i należności”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Pozostałe aktywa finansowe”. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Z uwagi na nieistotne kwoty Grupa nie wyodrębnia przychodów z tytułu odsetek jako osobnej pozycji, lecz ujmuje je w przychodach finansowych.

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

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

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

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

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

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

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

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

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

W tej kategorii Grupa ujmuje akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe”.

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

Aktywa finansowe zaliczone do kategorii wycenianych w zamortyzowanym koszcie oraz wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ze względu na model biznesowy i charakter przepływów z nimi związanych podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy w celu ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości są wyceniane w zamortyzowanym koszcie, oraz należności z tytułu umowy. Grupa zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności oraz aktywów z tytułu umowy. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. Model dotyczący pozostałych aktywów zakłada dla instrumentów, dla których wzrost ryzyka kredytowego od pierwszego ujęcia nie był znaczący lub ryzyko jest niskie, ujęcie w pierwszej kolejności strat z niewykonania zobowiązania dla okresu kolejnych 12 miesięcy. Grupa przyjęła, że znaczy wzrost ryzyka następuje m.in. gdy przeterminowanie płatności przekracza 30 dni. Jeśli wzrost ryzyka kredytowego był znaczny, ujmuje się straty odpowiednie dla całego życia instrumentu. Grupa przyjmuje, że niewykonanie zobowiązania następuje, gdy przeterminowanie wynosi 90 dni lub wystąpiły inne okoliczności na to wskazujące.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy,
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
- pochodne instrumenty finansowe.

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

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

Rachunkowość zabezpieczeń

Rachunkowość zabezpieczeń ujmuje wpływające na sprawozdanie z zysków lub strat skutki kompensowania zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego oraz pozycji zabezpieczanej. Instrumenty pochodne takie jak forward, itp. mają zwykle na celu zabezpieczanie wartości godziwej aktywów lub zobowiązań bądź zabezpieczanie przyszłych przepływów pieniężnych.

W odniesieniu do instrumentów zabezpieczających Pekabex może zastosować zasady rachunkowości zabezpieczeń tylko w przypadku spełnienia wszystkich warunków stosowania rachunkowości zabezpieczeń, tj.:

- powiązanie zabezpieczające obejmuje wyłącznie kwalifikujące się instrumenty zabezpieczające i kwalifikujące się pozycje zabezpieczane;
- w momencie ustanowienia powiązania zabezpieczającego formalnie wyznaczono i udokumentowano powiązanie zabezpieczające, jak również cel zarządzania ryzykiem przez Spółkę oraz strategię dokonywania zabezpieczenia. Dokumentacja ta zawiera określenie instrumentu zabezpieczającego, pozycji zabezpieczanej, charakteru zabezpieczanego ryzyka oraz sposobu, w jaki Spółka będzie oceniać, czy powiązanie zabezpieczające spełnia wymogi efektywności zabezpieczenia (w tym przeprowadzoną przez jednostkę analizę źródeł nieefektywności zabezpieczenia oraz opis sposobu, w jaki ustala ona wskaźnik zabezpieczenia);
- powiązanie zabezpieczające spełnia wszystkie następujące wymogi efektywności zabezpieczenia:
- między pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym istnieje powiązanie ekonomiczne;
- ryzyko kredytowe nie ma przeważającego wpływu na zmiany wartości wynikające ze wspomnianego powiązania ekonomicznego; oraz
- wskaźnik zabezpieczenia powiązania zabezpieczającego jest taki sam jak wskaźnik wynikający z wielkości pozycji zabezpieczanej, którą jednostka faktycznie zabezpiecza, oraz wielkości instrumentu zabezpieczającego, którą jednostka faktycznie stosuje do zabezpieczenia tejże wielkości pozycji zabezpieczanej. Takie wyznaczenie nie może odzwierciedlać jednak braku równowagi między współczynnikami ważenia pozycji zabezpieczanej i instrumentu zabezpieczającego, który to brak powodowałby nieefektywność zabezpieczenia (niezależnie od tego, czy została ona ujęta, czy nie) mogącą prowadzić do wyniku księgowego, który byłby niezgodny z celem rachunkowości zabezpieczeń.

Pekabex dopuszcza stosowanie przepływów pieniężnych lub zabezpieczenia wartości godziwej.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych oznacza zabezpieczenie ekspozycji na zmienność przepływów pieniężnych, którą przypisać można określonemu rodzajowi ryzyka związanemu z całym ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem bądź jego komponentem (takim jak całość lub część przyszłych płatności odsetkowych od zadłużenia o zmiennym oprocentowaniu), lub z wysoce prawdopodobną planowaną transakcją, i która mogłaby wpływać na wynik finansowy.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych ujmuje się w księgach w następujący sposób:

- oddzielny składnik kapitału własnego związany z pozycją zabezpieczaną (rezerwę z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych) koryguje się o niższą spośród następujących kwot (w wartościach bezwzględnych):
 - skumulowane od momentu ustanowienia zabezpieczenia zyski lub straty na instrumencie zabezpieczającym; oraz
 - skumulowaną od momentu ustanowienia zabezpieczenia zmianę wartości godziwej (obecnej wartości) pozycji zabezpieczanej (tj. obecną wartość skumulowanej zmiany zabezpieczanych oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych);
- część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, którą określono jako skuteczne zabezpieczenie (tj. część, którą kompensuje się ze zmianą rezerwy z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych obliczoną zgodnie z pkt a)), ujmuje się w innych całkowitych dochodach;
- wszelkie pozostałe zyski lub straty na instrumencie zabezpieczającym (lub wszelkie zyski lub straty wymagane do zrównoważenia zmiany rezerwy z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych obliczonej zgodnie z pkt a)) stanowią nieefektywność zabezpieczenia, którą ujmuje się w wyniku finansowym.

Część efektywna zabezpieczenia przenoszona jest na wynik finansowy jako korekta wynikająca z przeklasyfikowania w tym okresie lub okresach, kiedy zabezpieczane przepływy pieniężne wpływają na wynik finansowy.

Grupa zaprzestaje stosowania rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych wówczas, gdy spełniony jest jeden z poniższych warunków:

- Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać kryteria kwalifikacyjne, a więc w szczególności gdy wygasa lub zostaje przedterminowo rozliczony instrument zabezpieczający, gdy wystąpienie przepływów pieniężnych z planowanej transakcji nie jest wysoce prawdopodobne lub gdy nie są spełnione kryteria oceny efektywności zabezpieczenia z zastrzeżeniem poniższego punktu. W takim przypadku, jeśli wciąż oczekuje się, że nastąpią zabezpieczane przyszłe przepływy pieniężne, kwota pozostaje w rezerwie z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych do czasu wystąpienia tych przepływów. W przeciwnym przypadku przeprowadza się natychmiastowe przeklasyfikowanie tej kwoty do wyniku finansowego.
- Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać wymóg efektywności zabezpieczenia dotyczący wskaźnika zabezpieczenia, lecz cel zarządzania ryzykiem odnoszący się do tego wyznaczonego powiązania zabezpieczającego pozostaje taki sam, Pekabex koryguje wskaźnik zabezpieczenia powiązania

zabezpieczającego w taki sposób, aby spełniało ono ponownie kryteria kwalifikacyjne (tzw. mechanizm przywracania równowagi).

Zabezpieczenie wartości godziwej:

Zabezpieczenie wartości godziwej oznacza zabezpieczenie ekspozycji na zmiany wartości godziwej ujętego składnika aktywów lub zobowiązania lub nieujętego uprawdopodobnionego przyszłego zobowiązania, bądź komponentu którejkolwiek z tych pozycji, którą to ekspozycję przypisać można określonemu rodzajowi ryzyka i która mogłaby wpływać na wynik finansowy.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych ujmuje się w księgach w następujący sposób:

- zysk lub stratę na instrumencie zabezpieczającym ujmuje się w wyniku finansowym,
- zysk lub strata z tytułu zabezpieczenia pozycji zabezpieczanej korygują wartość bilansową pozycji zabezpieczanej (o ile ma to zastosowanie) i są ujmowane w wyniku finansowym. Jeżeli pozycja zabezpieczana jest składnikiem aktywów finansowych (lub jego komponentem), który jest wyceniany w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, zysk lub stratę z tytułu zabezpieczenia pozycji zabezpieczanej ujmuje się w wyniku finansowym. W przypadku gdy pozycja zabezpieczana jest nieujętym uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem (lub jego komponentem), skumulowana zmiana wartości godziwej pozycji zabezpieczanej po jej wyznaczeniu ujmowana jest jako składnik aktywów lub zobowiązanie, z odpowiadającymi im zyskiem lub stratą ujmowanymi w wyniku finansowym.

Pekabex zaprzestaje stosowania rachunkowości zabezpieczeń wartości godziwej wówczas, gdy spełniony jest jeden z poniższych warunków:

- Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać kryteria kwalifikacyjne, a więc w szczególności gdy wygasa lub zostaje przedterminowo rozliczony instrument zabezpieczający, gdy wystąpienie przepływów pieniężnych z planowanej transakcji nie jest wysoce prawdopodobne lub gdy nie są spełnione kryteria oceny efektywności zabezpieczenia z zastrzeżeniem poniższego punktu. W takim przypadku, jeśli pozycja zabezpieczana jest instrumentem finansowym (lub jego komponentem) wycenianym w zamortyzowanym koszcie (lub w wartości godziwej przez inne dochody całkowite), wszelkie korekty ujęte w okresie stosowania rachunkowości zabezpieczeń podlegają amortyzacji w wyniku finansowym. Amortyzacja może rozpocząć się od momentu dokonania korekty, jednakże nie później niż w momencie zaprzestania korygowania pozycji zabezpieczanej o zyski i straty z tytułu zabezpieczenia. Podstawę amortyzacji stanowi efektywna stopa procentowa przeliczona na dzień rozpoczęcia amortyzacji.
- Jeżeli powiązanie zabezpieczające przestaje spełniać wymóg efektywności zabezpieczenia dotyczący wskaźnika zabezpieczenia, lecz cel zarządzania ryzykiem odnoszący się do tego wyznaczonego powiązania zabezpieczającego pozostaje taki sam, Pekabex koryguje wskaźnik zabezpieczenia powiązania zabezpieczającego w taki sposób, aby spełniało ono ponownie kryteria kwalifikacyjne (tzw. mechanizm przywracania równowagi).

Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę) powiększone o narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych.

Rozchód wyrobów gotowych ujmowany jest z zastosowaniem metody średniej ważonej rzeczywistego kosztu wytworzenia. Rozchód materiałów i towarów ustala się z zastosowaniem metody „pierwsze weszło - pierwsze wyszło” (FIFO).

Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Inwestycje mieszkaniowe w trakcie budowy (łącznie z gruntem) prezentowane są w zapasach w pozycji półproduktu i produkcja w toku. Po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowania koszty inwestycji prezentowane są w towarach.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienialne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Grupę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten

uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Grupę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

Kapitał własny

Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

Pozostałe kapitały obejmują:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami oraz
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
 - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne (patrz podpunkt dotyczący rachunkowości zabezpieczeń),
 - różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych (patrz podpunkt dotyczący transakcji w walutach obcych),
 - udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności (patrz podpunkt dotyczący inwestycji w jednostkach stowarzyszonych).

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki dominującej prezentowane są osobno w „Skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym”.

MSR 29 sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji:

MSR 29 Sprawozdawczość finansowa w gospodarkach hiperinflacyjnych wymaga by jednostki, które prowadzą działalność gospodarczą w okresie hiperinflacji, przeliczyły składniki kapitału własnego z zastosowaniem ogólnego wskaźnika inflacji. Przyjmuje się, że w Polsce występowała hiperinflacja w latach 1989 – 1996. Jednostka dominująca prowadziła działalność w okresie 1989 – 1996. Jednostka dominująca dokonała przeliczenia kapitałów ogólnym wskaźnikiem cen (patrz nota 15.3). Zwiększenie wartości kapitałów własnych z tytułu korekty hiperinflacji zostało zaprezentowane w pozycji „pozostałe kapitały własne”. (nota 15.3).

Płatności w formie akcji

W Grupie realizowane są programy motywacyjne, w ramach których kluczowym członkom kadry menedżerskiej przyznawane są opcje zamienne na akcje Spółki dominującej.

Wartość wynagrodzenia za pracę kadry menedżerskiej określana jest w sposób pośredni poprzez odniesienie do wartości godziwej przyznanych instrumentów kapitałowych. Wartość godziwa opcji wyceniana jest na dzień przyznania, przy czym nierynkowe warunki nabycia uprawnień (osiągnięcie zakładanego poziomu wyniku finansowego) nie są uwzględniane w szacowaniu wartości godziwej opcji na akcje.

Koszt wynagrodzeń oraz drugostronnie zwiększenie kapitału własnego ujmowane jest na podstawie najlepszych dostępnych szacunków co do liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień w danym okresie. Przy ustalaniu liczby opcji, do których nastąpi nabycie uprawnień, są uwzględniane nierynkowe warunki nabycia uprawnień.

Grupa dokonuje korekty tych szacunków, jeżeli późniejsze informacje wskazują, że liczba przyznanych opcji różni się od wcześniejszych oszacowań. Korekty szacunków dotyczące liczby przyznanych opcji ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu – nie dokonuje się korekt poprzednich okresów.

W okresie od poinformowania uczestników programu do dnia przyznania potwierdzonego umową z pracownikiem, program wyceniany jest prowizorycznie na każdy dzień bilansowy.

Po wykonaniu opcji zamiennych na akcje, kwota kapitału z wyceny przyznanych opcji przenoszona jest do kapitału ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Świadczenia pracownicze

Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Grupa odprawy emerytalne.

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

Rezerwy na niewykorzystane urlopy

Grupa tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

Odprawy emerytalne

Zgodnie z systemami wynagradzania obowiązującymi w Grupie pracownicy Spółek Grupy mają prawo do odpraw emerytalnych. Odprawy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpraw emerytalnych zależy od stażu pracy oraz średniego wynagrodzenia pracownika.

Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Wartość bieżąca rezerw na każdy dzień bilansowy jest szacowana przez spółkę. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Informacje demograficzne oraz informacje o rotacji zatrudnienia oparte są na danych historycznych.

Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w wyniku.

Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna.

Rezerwy tworzy się m.in. na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedażowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,
- rezerwy na umowy rodzące obciążenia zgodnie z MSR 37
- restrukturyzacja, tylko jeżeli na podstawie odrębnych przepisów Grupa jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązania warunkowego nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSSF 3.

Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w nocie nr 27. Grupa prezentuje również informację o warunkowych zobowiązaniach z tytułu opłat leasingowych wynikających z umów leasingu operacyjnego (nota nr 7).

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Grupy, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych, w tym przede wszystkim czynsze najmu.

W pozycji „Rozliczeń międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów, w tym również środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie środków trwałych, które rozliczane są zgodnie z MSR 20 „Dotacje rządowe”. BIERNE rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazywane są w ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”.

Dotacje ujmowane są wyłącznie wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że Grupa spełni warunki związane z daną dotacją oraz że dana dotacja zostanie faktycznie otrzymana.

Dotacja dotycząca danej pozycji kosztowej jest ujmowana jako przychód w sposób współmierny do kosztów, które dotacja ta ma w zamierzeniu kompensować.

Przychody ze sprzedaży

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

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

Identyfikacja umowy z klientem

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

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

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi

(lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

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

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

Ustalenie ceny transakcyjnej

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

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej, stanowiącej pojedynczą, najbardziej prawdopodobną kwotę z przedziału możliwych kwot wynagrodzenia (tj. pojedynczy najbardziej prawdopodobny wynik umowy).

Grupa zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wyksięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. W szczególności Grupa analizuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar umownych zapisanych w kontrakcie i odpowiednio koryguje cenę transakcyjną.

W przypadku, kiedy umowa zawiera istotny komponent finansowania, Grupa koryguje przyrzoną kwotę wynagrodzenia umownego o efekt zmiany wartości pieniądza w czasie. Grupa stosuje rozwiązania praktyczne, zgodnie z którym korekty o wpływ istotnego komponentu finansowania nie dokonuje w przypadku umów przewidujących terminy płatności krótsze niż 1 rok.

Gwarancje udzielone przez Grupę na sprzedane produkty i usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty/usługi dostarczane przez Grupę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron, wyrażonym w ustalonej specyfikacji. Klient nie ma możliwości zakupu gwarancji oddzielnie oraz gwarancja nie zapewnia dostępu do dodatkowej usługi. W związku z tym gwarancje nie są identyfikowane jako odrębne zobowiązanie do wykonania świadczenia.

Przypisanie ceny transakcyjnej

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

Grupa ujmuje przychody w momencie wypełniania (lub w trakcie wypełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi klientowi. Dla rozpoznania w okresie Zarząd stosuje pomiar w oparciu o koszty poniesione.

Grupa nie aktywuje dodatkowych kosztów doprowadzenia do zawarcia umowy ponieważ takie koszty nie występują.

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w dacie zawarcia umowy sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego. Następuje to po zakończeniu procesu budowlanego nieruchomości i otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie, a także pod warunkiem dokonania przez kupującego 100% wpłat na poczet ceny nabycia nieruchomości. Za mieszkania opłacone uznaje się także przypadki drobnych niedopłat, których spółka decyduje nie windykować od klientów, bądź w przypadku występowania należności z tytułu zmian lokatorskich, które zgodnie z uzgodnieniami są do opłacenia w terminie późniejszym niż moment wydania lokalu.

W przypadku otrzymania wpłat przed podpisaniem aktu notarialnego (w szczególności po podpisaniu umowy deweloperskiej), Grupa ujmuje otrzymane środki w bilansie w pozycji środki pieniężne i ich ekwiwalenty (w przypadku wpłat na zamknięte rachunki powiernicze - o ograniczonej możliwości dysponowania) oraz rozpoznaje zobowiązanie do wykonania umowy ujmowane w pozycji zobowiązanie z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Przychody z tytułu najmu powierzchni mieszkalnych i komercyjnych są ujmowane liniowo w okresie obowiązywania zawartych umów.

Odsetki i dywidendy

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są sukcesywnie w miarę ich narastania zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. W szczególności koszt własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym koszcie budowy danego obiektu oraz w całym gruncie stanowiącym dany projekt.

Koszty administracyjne związane z projektami developerskimi obejmują koszty o charakterze administracyjnym pośrednio związane z realizacją projektów deweloperskich, do których należą: podatek od nieruchomości, opłaty eksploatacyjne, ochrona mienia, koszty wynagrodzeń oraz koszty utrzymania pracowników odpowiedzialnych za realizację projektów, w części w której nie można ich przypisać do konkretnego projektu bądź dotyczą one projektów, których realizacja została zakończona oraz pozostałe koszty związane z utrzymaniem projektów deweloperskich.

Działalność pozostała operacyjna

Do przychodów i kosztów działalności pozostałej operacyjnej kwalifikowane są:

- zyski / straty z tyt. zbycia niefinansowych aktywów trwałych,
- zawiązanie i rozwiązanie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- zawiązanie i rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość zapasów,
- zawiązanie i rozwiązanie rezerw które nie dotyczą bezpośredniej działalności operacyjnej,
- naliczone i otrzymane kary i odszkodowania,
- otrzymane dotacje

Działalność finansowa

Do przychodów i kosztów finansowych ujmowanych w wyniku kwalifikowane są:

- przychody z odsetek dotyczących instrumentów finansowych w tym środków pieniężnych, należności, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych,
- koszty z tytułu odsetek dotyczących instrumentów finansowych w tym dotyczące kredytów, pożyczek, dłużnych papierów wartościowych, zobowiązań z tyt. dostaw i usług,
- zyski i straty z wyceny instrumentów finansowych wycenianych przez rachunek zysków i strat w tym dotyczące instrumentów pochodnych handlowych, akcji spółek notowanych, dłużnych papierów wartościowych etc.
- zyski / straty z tytułu różnic kursowych
- zyski / straty z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału,
- zyski z dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży,
- zawiązanie i odwrócenie odpisów aktualizujących wartości pożyczek,

Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień bilansowy Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach nr 5 i 6.

Przychody

W nowym standardzie MSSF 15 użyto terminów „składnik aktywów z tytułu umowy” i „zobowiązanie z tytułu umowy”. Ujęte z tytułu wyceny przychody odzwierciedlają najlepsze szacunki Zarządu co do wyników oraz stopnia zaawansowania poszczególnych kontraktów budowlanych.

W przypadku kontraktów ze zobowiązaniem do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w miarę upływu czasu, Grupa stosuje metodę poniesionych nakładów do odpowiedniego ujęcia przychodów. W tym celu Grupa kumuluje wszystkie poniesione do daty bilansowej koszty realizacji danego kontraktu, łącznie (w niektórych przypadkach, w zależności od umowy) z kosztem produkcji elementów prefabrykowanym znajdujących się jeszcze w zakładach produkcyjnych Grupy i na stanie magazynowym Grupy, określa stopień zawansowania kosztowego w stosunku do aktualnego budżetu projektu i ten sposób wyliczonym wskaźnikiem szacuje przychody do rozpoznania w wyniku Grupy na dzień bilansowy. Grupa uważa, że stosowana metoda zapewnia rzetelny obraz ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży dóbr lub usług ponieważ bazuje na realnych i aktualnych kosztach.

W przypadku zobowiązań do wykonania świadczenia, które Grupa spełnia w określonym momencie, tj. gdy klient uzyska kontrolę nad towarem i gdy usługa jest wykonana (liniowo, fakturowanie miesięczne). W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych Grupa będzie rozpoznawała przychód w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości. Na dzień bilansowy Grupa analizuje, czy nastąpiło przejście kontroli nad towarem dla wszystkich kontraktów dla których przychód jest rozpoznawany w określonym momencie i w przypadku uznania, że część faktur ma charakter zaliczkowy (przekazanie kontroli nie nastąpiło) Grupa odpowiednio zmniejsza przychody ze sprzedaży.

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

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, stosując metodę wartości najbardziej prawdopodobnej, stanowiącej pojedynczą, najbardziej prawdopodobną kwotę z przedziału możliwych kwot wynagrodzenia (tj. pojedynczy najbardziej prawdopodobny wynik umowy).

Grupa zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wyśięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. W szczególności Grupa analizuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar umownych zapisanych w kontrakcie i odpowiednio koryguje cenę transakcyjną. Grupa szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar na podstawie danych historycznych za ostatnie trzy lata. Na tej podstawie Grupa szacuje wskaźnik dla danego obszaru przychodów i przez ten wskaźnik mnoży cenę transakcyjną wynikającą z umowy i odpowiednio ją zmniejsza.

W przypadku, kiedy umowa zawiera istotny komponent finansowania, Grupa koryguje przyrzeczoną kwotę. Ponadto Grupa stosuje rozwiązanie praktyczne, zgodnie z którym korekty o wpływ istotnego komponentu finansowania nie dokonuje w przypadku umów przewidujących terminy płatności krótsze niż 1 rok.

Gwarancje udzielone przez Grupę na sprzedane produkty i usługi ujmowane są zgodnie z MSR 37, ponieważ ich warunki odzwierciedlają wyłącznie zapewnienie, że produkty/usługi dostarczane przez Grupę będą działać zgodnie z zamierzeniem stron, wyrażonym w ustalonej specyfikacji. Klient nie ma możliwości zakupu gwarancji oddzielnie oraz gwarancja nie zapewnia dostępu do dodatkowej usługi. W związku z tym gwarancje nie są identyfikowane jako odrębne zobowiązanie do wykonania świadczenia. Grupa nie aktywuje kosztów doprowadzenia do zawarcia lub wykonania umowy.

Rezerwy

Rezerwy na świadczenia pracownicze - szacowane są przy zastosowaniu metod indywidualnych. Wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym kwota rezerw na świadczenia pracownicze z tytułu odpraw emerytalnych wynika z kalkulacji własnych na podstawie arkusza aktuarialnego.

Aktywa na podatek odroczony

Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczony ujmowane są w pełnej wysokości.

Utrata wartości aktywów niefinansowych

Zarząd Spółki dominującej analizuje czynniki wskazujące na ryzyko utraty wartości aktywów niefinansowych, m. in. takie jak: brak rentowności, utrata kluczowych kontrahentów. Jeżeli czynniki wskazują na utratę wartości Zarząd Spółki dominującej w celu określenia wartości użytkowej aktywów niefinansowych szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej. W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Grupy.

W 2019 roku Grupa nie dokonywała odpisu aktualizującego aktywów niefinansowych.

Wycena opcji (program płatności akcjami)

Zarząd dokonuje weryfikacji wartości godziwej kapitału z wyceny programu motywacyjnego na podstawie metody Blacka Scholesa na koniec każdego kwartału roku.

W okresie od poinformowania uczestników programu do dnia przyznania potwierdzonego umową z pracownikiem, program wyceniany jest prowizorycznie na każdy dzień bilansowy.

Udziały

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji utraty wartości udziałów, między innymi na podstawie wyników spółek i ich kondycji finansowej. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Zarząd ocenił, że utrata wartości nie nastąpiła.

KOREKTA BŁĘDU ORAZ ZMIANA ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W skonsolidowanym sprawozdaniu za 2019 rok nie wystąpiła korekta błędu za lata poprzednie.

1. Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest częścią Grupy zaangażowaną w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody oraz ponosić koszt. Dla celów zarządczych działalność Grupy Kapitałowej została podzielona na segmenty operacyjne w oparciu o wytwarzane produkty i świadczone usługi. Zarząd Grupy Kapitałowej wyodrębnia następujące sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- Realizacja kontraktów – prefabrykacja
- Realizacja kontraktów – usługi budowlane
- Realizacja pilotażowych projektów na własny rachunek
- Usługi produkcyjne
- Pozostałe

Segmenty zostały wyodrębnione biorąc pod uwagę specyfikę każdego z nich w tym zaangażowanie aktywów (w tym osobowych), kapitału obrotowego i ryzyk związanych z każdym segmentem.

W ramach segmentu „realizacja kontraktów - prefabrykacja” Grupa ujmuje przychody i koszty związane z projektowaniem, produkcją, dostawą i montażem konstrukcji prefabrykowanych zarówno w kraju jak i zagranicą. W segmencie są prezentowane przychody i koszty realizowane w ramach kontraktów gdzie Grupa jest dostawcą elementów prefabrykowanych lub dostawcą elementów prefabrykowanych wraz z montażem jak również ta część przychodów i kosztów konstrukcji prefabrykowanych, która realizowane jest w ramach kompleksowej realizacji kontraktów.

W ramach segmentu „realizacja kontraktów – usługi budowlane” Grupa prezentuje tę część realizacji kontraktów, która związana jest z przychodami i kosztami w ramach kompleksowej realizacji kontraktów w charakterze wykonawcy przy współudziale podwykonawców zewnętrznych, z wyłączeniem części kontraktu dotyczącej konstrukcji prefabrykowanej prezentowanej w segmencie „realizacja kontraktów - prefabrykacja”.

Segment „realizacja pilotażowych projektów na własny rachunek” to nowy segment w działalności Grupy Pekabex, który obejmuje swoim zakresem przychody z tytułu sprzedaży lokali w projektach developerskich realizowanych przez Grupę. Spółka Pekabex Development kontynuuje realizację rozpoczętego w 2017 roku projektu pilotażowego, polegającego na wybudowaniu sześciu budynków wielorodzinnych w technologii prefabrykowanej. W pierwszym etapie projektu JA_SIELSKA powstały dwa budynki (56 lokali mieszkalnych). W drugim etapie realizowana jest budowa czterech budynków (110 mieszkań) i do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania podpisane zostały umowy deweloperskie na 43 lokale mieszkalne w tym etapie oraz kilkadziesiąt rezerwacji.

W październiku 2019 roku spółka Pekabex Development nabyła za cenę 2 370 tys. zł działki w miejscowości Józefostaw w związku z planowaną realizacją kolejnego pilotażowego projektu polegającego na wybudowaniu 12 domów w zabudowie szeregowej. Sprzedaż tego projektu rozpoczęła się po dacie bilansowej i na dzień zatwierdzenia do publikacji została podpisana jedna umowa rezerwacyjna.

W 2019 roku Grupa po raz pierwszy rozpoznała przychód w tym segmencie (etap I projektu JA_SIELSKA). Przychód ujmowany jest w momencie przeniesienia aktem notarialnym własności lokali mieszkalnych i lokali towarzyszących (miejsca postojowe, komórki lokatorskie).

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa wykazała w zapasach łącznie 14 669 tys. zł z tytułu realizowanych projektów developerskich: 1 093 tys. zł z tytułu zakończonego projektu JA_SIELSKA I, 11 077 tys. zł z tytułu trwającego projektu JA_SIELSKA II oraz 2 499 tys. zł z tytułu rozpoczętego projektu Osiedlowa 43 (Józefostaw). Grupa wykazała również w pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz w pozostałe zobowiązania 1 759 tys. zł łącznie z tytułu zawartych umów deweloperskich w tym 877 tys. zł z tytułu wpłat dokonanych na rachunki powiernicze spółki z tytułu nabycia lokali (4 tys. zł na etap I i 873 tys. zł na etap II projektu JA_SIELSKA).

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa wykazała w zapasach 16 134 tys. zł z tytułu realizowanego projektu deweloperskiego (JA_SIELSKA I) oraz 4 888 tys. zł z tytułu wpłat dokonanych na rachunki powiernicze spółki.

W ramach segmentu „usługi produkcyjne” Grupa prezentuje przychody i koszty związane ze świadczeniem przez Grupę usług produkcyjnych zarówno w kraju jak i przez Oddział w Niemczech. Prezentowana w segmencie usługa produkcyjna polega na wykonywaniu elementów prefabrykowanych z powierzonych materiałów, przy użyciu maszyn i urządzeń udostępnianych przez Zamawiających, która jest realizowana w ich fabrykach. Grupa dostarcza wykwalifikowaną kadrę pracowników w tym managerów jak również know-how i wiedzę specjalistyczną.

Segmenty operacyjne, które nie przekroczyły progów ilościowych, prezentowane są w segmencie „pozostałe” i obejmują następujące rodzaje działalności będące źródłem przychodów Grupy:

- Sprzedaż materiałów,
- Najem fabryki oraz pomieszczeń biurowych,
- Usługi księgowo, kadrowe, administracyjne, logistyki i inne,
- Sprzedaż materiałów,
- Refaktury

Wyniki prezentowane w nocie segmenty wynikają z raportów wewnętrznych przygotowywanych na potrzeby zarządu. Wyniki segmentów operacyjnych są weryfikowane okresowo na podstawie raportów wewnętrznych przez Zarząd Spółki dominującej oraz Zarządu Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. Zarząd Spółki dominującej analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej brutto rozumianej jako różnica pomiędzy przychodami ustalonymi wg stopnia zaawansowania kosztów a kosztami bezpośrednimi, pośrednimi i wydziałowymi ujętymi wg stopnia zaawansowania przyporządkowanymi do tych przychodów na danym kontrakcie. Zaprezentowane wyniki operacyjne segmentów nie uwzględniają kosztów ogólnych Grupy (w tym pozostałych kosztów operacyjnych i kosztów finansowych). Transakcje między segmentami nie występują.

Aktywa Grupy nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, dlatego też nie są alokowane do aktywów segmentów operacyjnych. Część aktywów trwałych ze względu na swą specyfikę jest wykorzystywana w różnych segmentach grupy.

W tabeli poniżej zaprezentowano informacje o przychodach, wyniku, istotnych pozycjach niepieniężnych oraz aktywach segmentów operacyjnych.

	Realizacja kontraktów-prefabrykacja	Realizacja kontraktów-usługi budowlane	Usługi produkcyjne	Realizacja pilotażowych projektów	Pozostałe	Ogółem
za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku						
Przychody od klientów zewnętrznych	405 806	312 689	34 556	15 354	3 642	772 047
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	405 806	312 689	34 556	15 354	3 642	772 047
Wynik operacyjny segmentu	46 825	20 786	4 757	975	731	74 074
Rentowność operacyjna segmentu*	11,5%	6,6%	13,8%	6,3%	20,1%	9,6%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-
za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku						
Przychody od klientów zewnętrznych	546 873	303 002	31 583	-	4 885	886 344
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	546 873	303 002	31 583	-	4 885	886 344
Wynik operacyjny segmentu	96 560	4 315	5 567	-	1 349	107 791
Rentowność operacyjna segmentu*	17,7%	1,4%	17,6%	-	27,6%	12,2%
Aktywa segmentu sprawozdawczego	-	-	-	-	-	-

* Rentowność wyniku operacyjnego segmentu obliczona jako iloraz wyniku operacyjnego segmentu i przychodów ze sprzedaży segmentu

Przychody Grupy uzyskiwane od klientów zewnętrznych oraz aktywa trwałe w przekroju obszarów geograficznych przedstawiają się następująco:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019		od 01.01.2018 do 31.12.2018	
	Przychody	Aktywa trwałe	Przychody	Aktywa trwałe
Polska	589 169		694 673	-
Skandynawia	146 162		159 714	-
Niemcy	36 715		31 957	-
Ogółem	772 047		886 344	-

Uzgodnienie łącznych wartości przychodów, wyniku oraz aktywów segmentów operacyjnych z analogicznymi pozycjami skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przedstawia się następująco:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Przychody segmentów		
łączne przychody segmentów operacyjnych	772 047	886 344
Przychody nie przypisane do segmentów	-	-
Wyłączenie przychodów z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Przychody ze sprzedaży	772 047	886 344
Wynik segmentów		
Wynik operacyjny segmentów	74 074	107 791
Korekty:		
Korekta kosztów segmentów	(1 304)	(2 383)
Korekta przychodów segmentów	-	-
Pozostałe przychody nieprzypisane do segmentów	7 149	2 690
Pozostałe koszty nieprzypisane do segmentów (-)	(40 522)	(40 625)
Wyłączenie wyniku z transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	39 396	67 473
Przychody finansowe	1 369	879
Koszty finansowe (-)	(2 764)	(4 279)
Udział w wyniku finansowym jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 001	64 072

	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa segmentów		
łączne aktywa segmentów operacyjnych		-
Aktywa nie alokowane do segmentów	753 893	643 081
Wyłączenie transakcji pomiędzy segmentami	-	-
Aktywa razem	753 893	643 081

Przychody osiągnięte przez Grupę ze sprzedaży poszczególnych grup produktów, usług oraz towarów i materiałów przedstawiają się następująco:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Produkty i usługi		
Realizacja kontraktów	718 495	849 876
Usługi produkcyjne	34 556	31 583
Realizacja pilotażowych projektów	15 354	-
Pozostałe	1 988	2 681
Przychody ze sprzedaży usług	770 392	884 140
Towary i materiały		
Materiały do produkcji prefabrykatów	-	-
Pozostałe	1 654	2 204
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	1 654	2 204
Przychody ze sprzedaży	772 047	886 344

W roku zakończonym 31 grudnia 2019 oraz 31 grudnia 2018 roku nie uzyskano przychodów od jednego klienta przewyższających 10% przychodów Grupy. Największymi klientami w tych okresach byli:

2019 rok:

- Skanska Sverige AB - przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 9,3% przychodów Grupy i należały do segmentu realizacja kontraktów - prefabrykacja.
- Prologis Poland Reit sp. z o.o. - przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 6,3% przychodów Grupy i należały do segmentu realizacja kontraktów – usługi budowlane oraz realizacja kontraktów – prefabrykacja.

2018 rok:

- Serveone Poland Sp. z o.o. – przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 9,6% przychodów Grupy i należały do segmentu realizacja kontraktów- prefabrykacja.
- Skanska Sverige AB - przychody ze sprzedaży do tego kontrahenta stanowiły 8,6% przychodów Grupy i należały do segmentu realizacja kontraktów - prefabrykacja.

2. Przejęcia oraz utrata kontroli nad jednostkami zależnymi

Zarówno w roku zakończonym 31 grudnia 2019 jak i w okresie porównawczym nie miały miejsca przejęcia podmiotów oraz nie miała miejsca utrata kontroli nad innymi podmiotami.

3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Na dzień 31 grudnia 2019 roku działalność spółek zależnych nie podlegających konsolidacji jest zawieszona, stąd sprawozdania finansowe nie zostały sporządzone.

Wybrane dane finansowe tych spółek na dzień 31 grudnia 2018 przedstawiały się następująco:

	Aktywa	Zobowiązania	Kapitał własny	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy netto	Przychody ze sprzedaży
Stan na dzień 31.12.2018						
Pekabex Projekt Sp. z o.o. SKA	33	-	33	(14)	(4)	-
TM Pekabex Projekt Sp. z o. o Sp.K	5	15	(10)	(18)	(2)	-
Pekabex Projekt Sp. z o.o.	5	2	2	(3)	-	-
Razem	43	17	25	(35)	(6)	-

Grupa nie posiada inwestycji w jednostkach stowarzyszonych oraz inwestycji w jednostkach strukturyzowanych.

4. Wartość firmy

Wartość firmy powstała w 2014 roku w wyniku transakcji przejścia kontroli nad Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o. i wyniosła 12 286 tys. zł.

Wartość firmy została poddana testowi na utratę wartości modelem Discount Cash Flow. Do testu przyjęto stopę dyskontową o wartości 9,89%, przyjęty wskaźnik beta – 1,33, stopa wolna od ryzyka to 8,1% oraz założenia dotyczące wzrostu przepływów. Po przeprowadzeniu testu, w prognozowanym 5-letnim okresie nie stwierdzono utraty wartości firmy dla wartości firmy.

Przyporządkowanie wartości firmy do poszczególnych segmentów przedstawia się następująco:

	31.12.2019	31.12.2018
Prefabrykacja	12 286	12 286
Pozostałe segmenty	-	-
Razem wartość firmy	12 286	12 286

5. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Grupę obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, wytworzone we własnym zakresie prace rozwojowe oraz pozostałe wartości niematerialne. Wartości niematerialne, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania prezentowane są w pozycji „Wartości niematerialnych w trakcie wytwarzania”.

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2019					
Wartość bilansowa brutto	-	257	4 279	737	5 273
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(202)	(2 898)	-	(3 100)
Wartość bilansowa netto	-	56	1 380	737	2 173
Stan na 31.12.2018					
Wartość bilansowa brutto	-	259	3 464	1 158	4 881
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(151)	(1 946)	-	(2 097)
Wartość bilansowa netto	-	108	1 518	1 158	2 784
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	-	108	1 518	1 158	2 784
Zmniejszenia (-)	-	-	-	(16)	(16)
Reklasyfikacje	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	826	(405)	421
Amortyzacja (-)	-	(51)	(964)	-	(1 015)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019 roku	-	56	1 380	737	2 173
za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku					
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	-	159	485	535	1 180
Zmniejszenia (-)	-	-	(78)	-	(78)
Reklasyfikacje	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	1 672	623	2 295
Amortyzacja (-)	-	(52)	(561)	-	(613)
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	-	108	1 518	1 158	2 784

Powyższa tabela przedstawia nabycia i zbycia wartości niematerialnych i prawnych zrealizowane w 2019 roku. Grupa nie posiada na dzień bilansowy istotnego zobowiązania z tytułu dokonania zakupu wartości niematerialnych i prawnych.

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych jest oprogramowanie komputerowe, którego wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiła 1 380 tys. zł. Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania obejmują głównie nakłady związane z trwającym wdrożeniem nowego oprogramowania klasy ERP (Gardens) dla całej Grupy w wysokości 719 tys. zł.

Grupa Kapitałowa nie posiada składników wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony.

Amortyzacja wartości niematerialnych została zaprezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku w następujących pozycjach:

- „Koszt własny sprzedaży” – 2019 rok: 60 tys. zł (2018 rok: 34 tys. zł),
- „Koszty ogólnego zarządu” – 2019 rok: 955 tys. zł (2018 rok: 579 tys. zł),

W ocenie Zarządu Grupy Kapitałowej nie wystąpiła w 2019 roku konieczność dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

Grupa posiada w ewidencji pozabilansowej wytworzone we własnym zakresie, dwa znaki towarowe :

- znak towarowy słowno-graficzny Pekabex, zgłoszony w dniu 26 lutego 2005 roku z numerem Z-291678. Urząd Patentowy RP udzielił Prawo Ochronne Numer 195900, co potwierdzone zostało wydaniem świadectwa ochronnego. O udzieleniu prawa ochronnego Urząd Patentowy RP ogłosił w wydawnictwie „Wiadomości Urzędu Patentowego” nr 04/2008 oraz w Biuletynie Urzędu Patentowego nr 11/2005. Uprawionym jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.
- znak towarowy graficzny, zgłoszony w dniu 26 lutego 2005 roku z numerem Z-291679. Urząd Patentowy RP udzielił Prawo Ochronne Numer 195969, co potwierdzone zostało wydaniem świadectwa ochronnego. O udzieleniu prawa ochronnego Urząd Patentowy RP ogłosił w wydawnictwie „Wiadomości Urzędu Patentowego” nr 04/2008 oraz w Biuletynie Urzędu Patentowego nr 11/2005. Uprawionym jest Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A.

Wartość ww. znaków towarowych została wyceniona w roku 2014 przez niezależnego doradcę na 52 628 tys. zł. Wartość znaku towarowego nie jest uwzględniana w sprawozdaniu finansowym Grupy z uwagi na to, że nie spełnia warunków do jego ujmowania jako aktywo.

W roku sprawozdawczym 2019 wartości niematerialne i prawne nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy Kapitałowej.

6. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2019							
Wartość bilansowa brutto	58 086	118 944	88 873	22 759	13 437	85 357	387 457
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(10 981)	(38 181)	(9 880)	(6 310)	-	(65 352)
Wartość bilansowa netto	58 086	107 963	50 692	12 879	7 128	85 357	322 106
Stan na 31.12.2018							
Wartość bilansowa brutto	56 235	112 462	81 685	17 335	12 077	9 620	289 415
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(8 594)	(31 298)	(7 936)	(4 856)	-	(52 684)
Wartość bilansowa netto	56 235	103 868	50 388	9 399	7 221	9 620	236 731

Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania

Na wartość 85 357 tys. zł rzeczowych aktywów w trakcie wytwarzania składają się głównie:

64 966 tys. zł – nakłady związane z budową nowego zakładu Grupy w Gdańsku

8 689 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z budową nowej hali nr 4 oraz pola składowego w fabryce w Mszczonowie (opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności w nocie nr 3)

4 475 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z budową hali developerskiej w Poznaniu (opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności w nocie nr 3). Po zakończeniu procesu budowy hali wartość poniesionych nakładów zostanie reklasyfikowana do nieruchomości inwestycyjnych.

693 tys. zł - nakłady inwestycyjne związane z zakupem wózków samojezdnych do wywozu prefabrykatów dla zakładu w Bielsku-Białej

Zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych

Zobowiązania z tytułu zakupu rzeczowych aktywów trwałych dotyczą głównie budowy nowego zakładu Grupy w Gdańsku.

Z dniem 21 listopada 2018 roku spółka Kokoszki Prefabrykacja zawarła ze spółką EBAWE Anlagentechnik GmbH z siedzibą w Eilenburgu w Niemczech umowę, której przedmiotem jest dostawa i montaż innowacyjnej linii technologicznej do produkcji prefabrykowanych elementów betonowych. Została na zamontowana w nowym zakładzie Grupy, który powstanie na terenie Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Wartość linii technologicznej wraz z dostawą wynosi 7 151 tys. EUR. Spółka zapłaciła w formie zaliczek 3 575 tys. EUR oraz wystawiła akredytywę zabezpieczającą płatność pozostałej 50% wartości umowy. Wartość wpłaconych zaliczek ujęta została w pozostałych należnościach. Do dnia 31 grudnia 2019 roku rozliczono większość wystawionej akredytywy w wysokości 2 860 tys. EUR.

Zakupiona linia służy do w pełni zautomatyzowanej produkcji stropów filigranowych oraz ścian z podwójnego filigranu, co jest pionierskim przedsięwzięciem na polskim rynku. Zakładane docelowe moce produkcyjne wyniosą ok. 500 tys. m² rocznie. Elementy produkowane w nowym zakładzie będą wykorzystywane na potrzeby budownictwa mieszkaniowego w Polsce, ale mogą być również eksportowane, w szczególności do krajów skandynawskich. Zakup zautomatyzowanej linii technologicznej jest odpowiedzią Pekabex na dostrzegalne w sektorze budowlano-produkcyjnym problemy z dostępem do siły roboczej i postępujący wzrost kosztów zatrudnienia. Dzięki wybudowaniu zakładu Grupa uzupełniła swoją ofertę o dodatkowy produkt, jakim jest płyta typu Filigran, a także uniezależni się od dostawców, w szczególności w zakresie kontraktów realizowanych w Skandynawii.

Z dniem 18 kwietnia 2019 roku spółka Kokoszki Prefabrykacja podpisała ze spółką La Officine Riunite – Udine S.p.A z siedzibą w Basaldella di Campoformido we Włoszech umowę, której przedmiotem jest dostawa i montaż węzła betoniarskiego do produkcji betonu używanego do wytwarzania prefabrykowanych elementów betonowych i zostanie zamontowany w nowym zakładzie Grupy. Wartość umowy wynosi 1 075 tys. EUR i zgodnie z jej zapisami, z dniem 9 maja 2019 spółka wystawiła dla dostawcy akredytywę zabezpieczającą płatność umowy. Do dnia 31 grudnia 2019 roku rozliczono większość wystawionej akredytywy w wysokości 860 tys. EUR.

Zgodnie z umową pierwsza produkcja z wykorzystaniem nowego węzła betoniarskiego ruszyła przed końcem 2019 roku.

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia rzeczowych aktywów trwałych zrealizowane w 2019 roku:

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku	56 235	103 868	50 388	9 399	7 221	9 620	236 731
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	76	5 126	9 851	6 389	2 281	75 737	99 459
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	(1 510)	(1 244)	(173)	(434)	-	(3 362)
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	1 775	2 544	-	-	-	-	4 319
Amortyzacja (-)	-	(2 065)	(8 302)	(2 731)	(1 939)	-	(15 037)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019 roku	58 086	107 963	50 692	12 879	7 128	85 357	322 106
za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2018 roku	50 289	98 552	53 300	7 687	6 014	8 505	224 346
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	5 946	7 222	5 340	3 875	2 883	1 115	26 382
Inne zmiany (reklasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-	-	(131)	(68)	(45)	-	(244)
Amortyzacja (-)	-	(1 906)	(8 122)	(2 119)	(1 631)	-	(13 779)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	1	23	1	-	25
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2018 roku	56 235	103 868	50 388	9 399	7 221	9 620	236 731

Przekwalifikowanie nieruchomości inwestycyjnych

W 2019 roku Grupa przekwalifikowała wartość nieruchomości inwestycyjnych z pozycji nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej do rzeczowych aktywów trwałych. W skład przekwalifikowanych nieruchomości inwestycyjnych wchodzi nieruchomość zabudowana, będąca własnością Grupy, położona w Poznaniu przy ul. Szarych Szeregów 27, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00187976/0, w skład której wchodzi budynek biurowy położony na działce nr 29 o powierzchni użytkowej 2 190 m². Przekwalifikowanie nastąpiło w związku ze zmianą najemców; nieistotna z punktu widzenia ujęcia w sprawozdaniu część powierzchni nieruchomości według stanu na dzień sporządzenia sprawozdania najmowana jest przez spółki spoza Grupy. Grupa przekwalifikowała całość nieruchomości, ponieważ część pozostała w rękach najemców spoza Grupy nie jest istotna oraz Grupa docelowo planuje najem tylko w obrębie Grupy Kapitałowej.

Inwestycja – hala developerska

Spółka Pekabex S.A. realizowała w 2019 roku I etap budowy hali magazynowo - produkcyjnej z częścią socjalno - biurową przeznaczoną na wynajem (wartość inwestycji na dzień bilansowy wyniosła 4 464 tys. zł). Grupa zamierza skomercjalizować powierzchnię hali na rzecz spółek spoza Grupy i prowadzi działania w tym zakresie. Po dniu bilansowym Grupa podpisała umowę wynajmu połowy hali, dostosowała tę część do wymagań najemcy i otrzymała pozwolenie na użytkowanie. Druga część zostanie dostosowana do potrzeb kolejnego najemcy. Grupa nie wyklucza również sprzedaży hali na rzecz nabywcy zewnętrznego. Inwestycja jest realizowana na gruncie należącym do Grupy, który dotychczas był wynajmowany. Decyzja Zarządu w zakresie realizacji inwestycji jest wynikiem prowadzenia optymalnej polityki wykorzystania posiadanych zasobów i aktywów. Po zakończeniu procesu budowy hali wartość poniesionych nakładów zostanie reklasyfikowana do nieruchomości inwestycyjnych.

Szacowana wartość inwestycji łącznie z działką po zakończeniu budowy wyniesie ok. 11 000 tys. zł. Inwestycja podzielona jest na 2 moduły z możliwością dalszego podziału lub scalenia powierzchni oraz elastyczne moduły biurowe jedno- lub dwukondygnacyjne z możliwością aranżacji przestrzeni socjalno-biurowych.

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach skonsolidowanego sprawozdania z wyniku i sprawozdania z sytuacji finansowej:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Koszt własny sprzedaży	12 629	11 976
Koszty ogólnego zarządu	2 408	1 802
Koszty sprzedaży	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	15 037	13 779

W roku 2019 Grupa finansowała nabycie nowych rzeczowych aktywów trwałych z kredytów inwestycyjnych (opis w nocie 9.5), bieżących środków obrotowych, oraz leasingów.

Na dzień 31 grudnia 2019 rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 236 748 tys. zł (2018 rok 227 111 tys. zł) stanowią zabezpieczenie zobowiązań finansowych Grupy. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.6.

7. Prawa do użytkowania

W wartości rzeczowych aktywów trwałych uwzględniono aktywa z tytułu prawa do użytkowania o następującej wartości bilansowej, które dotyczą następujących klas aktywów bazowych i które podlegały następującym odpisom amortyzacyjnym w 2019 roku:

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania	Razem
Stan na 31.12.2019					
Wartość bilansowa brutto	15 226	14 750	68	-	30 044
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(5 075)	(4 939)	(63)	-	(10 077)
Wartość bilansowa netto	10 151	9 810	5	-	19 967
Stan na 31.12.2018					
Wartość bilansowa brutto	13 828	10 914	145	331	25 217
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(4 836)	(4 539)	(75)	-	(9 449)
Wartość bilansowa netto	8 992	6 375	70	331	15 767

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

Opłaty z tytułu umów leasingu płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 31.12.2019				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	6 172	10 802	187	17 161
Koszty finansowe (-)	(421)	(397)	(78)	(896)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	5 751	10 405	109	16 265
Stan na 31.12.2018				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	5 068	9 898	187	15 153
Koszty finansowe (-)	(363)	(467)	(10)	(841)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	4 705	9 431	177	14 312

Do najistotniejszych umów leasingu finansowego ujętych w 2019 roku należały umowy gdzie przedmiotem były następujące środki trwałe:

- wózek Combilift SC3-Straddle Carrier (Telescopic) o wartości początkowej 288 tys. euro; umowa leasingu została zawarta w dniu 15 października 2019 na okres 5 lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmioty leasingu na własność.
- Przecinarka automatyczna do cięcia termicznego Szafir o wartości początkowej 630 tys. zł umowa leasingu została zawarta w dniu 26 czerwca 2019 na okres 5 lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmioty leasingu na własność.
- Bramowy ploter przemysłowy Kimla BPF 2181 do drewna, gumy i izolacji o wartości początkowej 485 tys. zł netto będący przedmiotem umowy leasingu nr 511756-6X-0 2019-12-31. Umowa leasingu została zawarta 25 lipca 2019 roku na okres 5 lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmioty leasingu na własność.
- Zgrzewarka doczołowa Solda- Topo ST32 o wartości początkowej 258 tys. zł; umowa leasingu została zawarta w dniu 26 marca 2019 na okres 5 lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmioty leasingu na własność.
- Wózki samojezdne do wywozu prefabrykatów 30T (2 szt.) o łącznej wartości początkowej 161 tys. euro; umowa leasingu została zawarta w dniu 1 sierpnia 2019 na okres 5 lat, po upływie których Grupa ma prawo nabyć przedmioty leasingu na własność.

Raty leasingu oprocentowane są zmienną stopą procentową kalkulowaną w oparciu o WIBOR. Zabezpieczeniem spłaty rat leasingu jest weksel. Szczegółowy wykaz zabezpieczeń spłaty zobowiązań zaciągniętych przez Grupę Kapitałową przedstawiono w nocie nr 9.6.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują opłaty subleasingowe, ponieważ aktywa użytkowane są wyłącznie przez Grupę.

Grupa Kapitałowa użytkuje drobne rzeczowe aktywa trwałe o niskiej wartości jednostkowej na podstawie umów leasingu. Wartość przyszłych minimalnych opłat leasingowych z tytułu nieodwołalnego leasingu przedstawia się następująco:

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów nieodwołalnego leasingu operacyjnego:	31.12.2019	31.12.2018
Płatne w okresie do 1 roku	61	77
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	42	52
Płatne powyżej 5 lat	-	-
Razem	103	129

Spółki z Grupy Kapitałowej występują w roli leasingodawcy z tytułu umów leasingu operacyjnego, na mocy których wynajmują nieruchomości inwestycyjne głównie do spółki Pekabex Bet.

8. Nieruchomości inwestycyjne

Jak opisano w nocie nr 6, w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku Grupa przekwalifikowała wartość nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 4 319 tys. zł z pozycji nieruchomości inwestycyjne w sprawozdaniu z sytuacji finansowej do rzeczowych aktywów trwałych. W skład przekwalifikowanych nieruchomości inwestycyjnych wchodziła nieruchomość zabudowana, będąca własnością Grupy położona w Poznaniu przy ul. Szarych Szeregów 27, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00187976/0, w skład której wchodzi budynek biurowy położony na działce nr 29 o powierzchni użytkowej 2 190 m².

Przekwalifikowanie nastąpiło w związku ze zmianą najemców; Grupa planuje najem tylko w obrębie Grupy Kapitałowej.

W związku z powyższym wartość bilansowa netto nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 0 zł, natomiast w poszczególnych okresach porównawczych prezentowała się następująco:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Wartość bilansowa netto na początek okresu	4 319	3 980
Nabycie/modernizacja	-	378
Zbycie nieruchomości (-)	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.)	(4 319)	-
Amortyzacja (-)	-	(39)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	-	4 319
Wartość bilansowa brutto	-	4 425
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)	-	(106)
Wartość godziwa nieruchomości:		
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą, w tym:	-	4 319
– poziom 1	-	-
– poziom 2	-	-
– poziom 3	-	4 319

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa osiągnęła przychody z czynszów oraz ujęła w wyniku bezpośrednie koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych w następującej wysokości:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Przychody z czynszów	1 403	1 948
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące:		
Nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	600	729
Nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-
Bezpośrednie koszty operacyjne	600	729

9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

9.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych dla roku 2019 określonych w MSSF 9:

- aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie (AZK),
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik (AWGW-W) – nie wystąpiły,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik do obrotu (AWGW-O) – nie wystąpiły;
- Instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (IKWGP) – nie wystąpiły,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (AFWGP) – nie wystąpiły,
- instrumenty finansowe wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające (IZ);
- aktywa poza zakresem MSSF 9.

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
		AZK	IZ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2019					
Aktywa trwałe:					
Należności i pożyczki	9.2	563	-	-	563
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	85	-	85
Aktywa obrotowe:					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	181 704	-	15 170	196 875
Pożyczki	9.2	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	2 323	-	2 323
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9.4	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	106 572	-	-	106 572
Kategoria aktywów finansowych razem		288 840	2 408	15 170	306 418

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
		AZK	IZ	Poza MSSF9	Razem
Stan na 31.12.2018					
Aktywa trwałe:					
Należności i pożyczki	9.2	2 699	-	-	2 699
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	186 982	-	14 358	201 340
Pożyczki	9.2	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	9.3	-	392	-	392
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9.4	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	95 234	-	-	95 234
Kategoria aktywów finansowych razem		284 915	392	14 358	299 665

Wartość zobowiązań finansowych prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych w roku 2019 określonych w MSSF 9:

- zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (ZZK),
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik (ZGWG-W) – nie wystąpiły,
- zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik do obrotu (ZGWG-O) – nie wystąpiły
- umowy gwarancji finansowych (UGF) – nie wystąpiły;
- warunkowa zapłata w ramach przejęcia (WZP) – nie wystąpiły,
- instrumenty zabezpieczające (IZ),
- zobowiązania poza zakresem MSSF 9 (Poza MSSF 9).

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
		ZZK	IZ	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31.12.2019					
Zobowiązania długoterminowe:					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	102 771	-	-	102 771
Leasing	7	-	-	10 625	10 625
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	18	15 312	-	-	15 312
Zobowiązania krótkoterminowe:					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	182 619	-	66 200	248 819
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	15 993	-	-	15 993
Leasing	7	-	-	5 837	5 837
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	-	1 312	-	1 312
Kategoria zobowiązań finansowych razem		316 694	1 312	82 662	400 668

	Nota	Kategorie instrumentów finansowych wg MSSF 9			
		ZZK	IZ	Poza MSSF 9	Razem
Stan na 31.12.2018					
Zobowiązania długoterminowe:					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	55 780	-	-	55 780
Leasing	7	-	-	9 607	9 607
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	18	13 118	-	-	13 118
Zobowiązania krótkoterminowe:					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	139 000	-	68 641	207 640
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9.5	20 246	-	-	20 246
Leasing	7	-	-	4 705	4 705
Pochodne instrumenty finansowe	9.2	-	633	-	633
Kategoria zobowiązań finansowych razem		228 144	633	82 953	311 729

W pozycji „Pochodne instrumenty finansowe” w aktywach oraz pasywach ujęta została:

- wartość z tytułu wyceny kontraktów forward posiadanych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2019 roku. W 2019 roku Grupa zawarła transakcje zabezpieczające ryzyko kursowe na realizowanych przez Grupę kontraktach budowlanych rozliczanych w euro z DNB Bank Polska S.A. oraz z BNP Paribas S.A. Na dzień bilansowy wartość bazowa otwartych kontraktów wyniosła łącznie 28 250 tys. euro.
- wartość wyceny posiadanych przez Grupę transakcji zabezpieczających ryzyko zmiany stopy procentowej. Na dzień bilansowy Grupa posiada cztery takie transakcje, łączna wartość zobowiązań finansowych zabezpieczonych na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 102 647 tys. zł.

Ujęcie w księgach następuje zgodnie z zasadami opisanymi w stosowanych przez Grupę zasadach rachunkowości.

9.2. Należności i pożyczki

Dla celów prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Grupa, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienia odnoszące się do należności zamieszczone są w nocie nr 12.

	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe:		
Należności	563	2 699
Pożyczki	-	-
Należności i pożyczki długoterminowe	563	2 699
Aktywa obrotowe:	563	2 699
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	196 875	201 340
Pożyczki	-	-
Należności i pożyczki krótkoterminowe	196 875	201 340
Należności i pożyczki, w tym:	197 438	204 039
– Należności	197 438	204 039
– Pożyczki	-	-

Na dzień bilansowy oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie posiadała pożyczek udzielonych spółkom spoza Grupy.

9.3. Pochodne instrumenty finansowe

Zabezpieczenie ryzyka walutowego

W ramach realizacji strategii zarządzania ryzykiem polegającej w szczególności na zarządzaniu ryzykiem walutowym przychodów denominowanych w walutach obcych wynikających z projektów budowlanych realizowanych przez Grupę na rzecz inwestorów, Grupa zawiera odpowiednie walutowe kontrakty terminowe zabezpieczające prognozowane przepływy pieniężne. Celem podejmowanych przez Grupę działań zabezpieczających przed ryzykiem zmiany kursu walutowego EUR/PLN jest ograniczenie zmienności poziomu przychodów denominowanych w EUR z tytułu realizacji projektów budowlanych.

Grupa zawiera instrumenty zabezpieczające FX Forward o terminach rozliczenia dopasowanych do oczekiwanych terminów realizacji zabezpieczanych przychodów z tytułu poszczególnych projektów budowlanych. W związku z możliwymi przesunięciami terminów występowania i wysokości przepływów pieniężnych generowanych przez dany projekt, Grupa zakłada możliwość odpowiedniego dostosowywania kontraktów terminowych stanowiących instrument zabezpieczający, w szczególności poprzez zawieranie kontraktów FX Swap o odpowiednich parametrach.

Instrumentami zabezpieczającymi są:

- kontrakty FX Forward na sprzedaż EUR,
- kontrakty FX Swap EUR/PLN przesuwające terminy płatności.

Grupa ustala, czy między pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym istnieje powiązanie ekonomiczne poprzez porównanie kluczowych warunków pozycji zabezpieczanej oraz instrumentu zabezpieczającego, w szczególności daty zapadalności oraz wysokości przepływu w walucie EUR.

Grupa wyznaczyła wskaźnik zabezpieczenia na poziomie 1 : 1, poprzez porównanie wartości nominalnych przepływu w euro z instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej.

W zakresie ryzyka walutowego w powiązaniach zabezpieczających przepływy pieniężne głównymi zidentyfikowanymi przez Grupę źródłami nieefektywności są:

- zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń dla żyjących już instrumentów pochodnych (tj. takich, które mają niezerową wartość w dniu wyznaczenia do rachunkowości zabezpieczeń),
- nieliniowość punktów swap wpływająca na inne kursy terminowe wynikające z rolowania instrumentu pochodnego niż kursy terminowe uzyskane na ten sam termin zapadalności bez uwzględnienia rolowania (za pomocą jednego instrumentu FX Forward),
- wpływ ryzyka kredytowego na wartość godziwą walutowych kontraktów terminowych.

Grupa nie identyfikuje innych niż powyżej wskazane źródeł nieefektywności w zakresie stosowanych powiązań zabezpieczających ryzyko walutowe.

Zabezpieczenie ryzyka stopy procentowej

W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą Spółki z Grupy Kapitałowej zaciągnęły kredyty inwestycyjne o zmiennym oprocentowaniu denominowane w PLN.

W ramach realizacji strategii zarządzania ryzykiem, dla dwóch kredytów inwestycyjnych denominowane w PLN Spółki dokonały zabezpieczenia zmiennej stopy procentowej w/w kredytów za pomocą transakcji zamiany stóp procentowych zamieniających odpowiednie stawki referencyjne WIBOR zastosowane w w/w kredytach na oprocentowanie stałe (IRS).

Celem podjętych przez Grupę działań zabezpieczających przed ryzykiem stopy procentowej jest ograniczenie zmienności poziomu kosztów finansowanych generowanych przez obsługę spłaty odsetek naliczonych od w/w kredytów zmiennoprocentowych.

Instrumentami zabezpieczającymi są cztery kontrakty IRS denominowane w PLN zamieniające odpowiednią stawkę referencyjną WIBOR na oprocentowanie stałe. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa posiadała dwa kontrakty (dla kredytu inwestycyjnego Kokoszki Prefabrykacja S.A. oraz dla Pekabex Inwestycje II S.A. i w ciągu roku zakończony 31 grudnia 2019 Grupa zawarła kolejne dwa kontrakty:

- z dniem 11 lipca 2019 roku spółka Kokoszki Prefabrykacja S.A. zawarła z Bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. transakcję zamiany stopy procentowej Interest Rate Swap (IRS) polegającą na zabezpieczeniu stałej stopy procentowej kredytu nieodnawialnego udzielonego przez Bank Spółce. Przedmiotem transakcji jest zamiana zmiennej stopy procentowej kredytu WIBOR 3M na stałą stopę procentową w wysokości 1,98%. Stała stopa procentowa obowiązywać będzie w okresie od dnia 7 września 2020 roku do dnia 14 marca 2029 roku. Transakcja została zawarta na całą kwotę kredytu i cały okres kredytowania, która będzie pozostawała do spłaty na dzień 7 września 2019 roku tj. na kwotę 44 860 tys. zł. Po dniu bilansowym podpisano aneks do umowy kredytu zwiększający jego wartość.
- z dniem 16 sierpnia 2019 roku Spółka dominująca zawarła z Bankiem DNB Bank Polska S.A. transakcję zamiany stopy procentowej Interest Rate Swap (IRS) polegającą na zabezpieczeniu stałej stopy procentowej obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę w 2018 roku. Przedmiotem transakcji jest zamiana zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M na stałą stopę procentową w wysokości 1,57%. Stała stopa procentowa obowiązywać będzie w okresie od dnia 23 grudnia 2019 roku do dnia 22 czerwca 2022 roku. Transakcja została zawarta na całą wartość emisji obligacji serii A, tj. na kwotę 20 000 tys. zł.

Grupa ustala, czy między pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym istnieje powiązanie ekonomiczne poprzez porównanie kluczowych warunków pozycji zabezpieczanej oraz instrumentu zabezpieczającego.

Grupa wyznaczyła wskaźnik zabezpieczenia na poziomie 1 : 1 poprzez porównanie salda kredytu z wartością nominalną instrumentu IRS.

W zakresie ryzyka stopy procentowej w powiązaniach zabezpieczających przepływy pieniężne źródłami nieefektywności zabezpieczenia jest wdrożenie rachunkowości zabezpieczeń dla żyjącego już instrumentu (tj. dla instrumentu o niezerowej wycenie na dzień wyznaczenia powiązania) oraz wpływ ryzyka kredytowego na wartość godziwą kontraktów IRS.

Grupa nie identyfikuje innych niż powyżej wskazane źródeł nieefektywności w zakresie stosowanych powiązań zabezpieczających ryzyko stopy procentowej.

W poniższej tabeli zaprezentowano wartości nominalne instrumentów zabezpieczających i ich rozkład w czasie wg stanu na 31 grudnia 2019 roku:

Pozostały czas do zapadalności na dzień 31.12.2019	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 miesięcy do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Kontrakty FX Forward EUR / PLN (w tym FX Swap)						
Wartość nominalna (tys. EUR)	7 600	11 150	9 500	-	-	28 250
Średni kurs transakcyjny	4,34	4,35	4,38	-	-	4,36
Ryzyko stopy procentowej (IRS – PLN)						
Wartość nominalna (tys. PLN)	55 759	55 498	96 595	71 187	14 265	n/a
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	2,11%	2,11%	2,04%	1,98%	2,11%	n/a

Pozostały czas do zapadalności na dzień 31.12.2019	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 miesięcy do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Kontrakty FX Forward EUR / PLN (w tym FX Swap)						
Wartość nominalna (tys. EUR)	1 400	1 700	11 400	2 200	-	16 700
Średni kurs transakcyjny	4,34	4,33	4,34	4,36	-	4,35
Ryzyko stopy procentowej (IRS – PLN)						
Wartość nominalna (tys. PLN)	43 766	43 505	42 983	38 328	9 652	n/a
Średnie oprocentowanie nogi stałej (ważona)	2,40%	2,40%	2,39%	2,40%	2,57%	n/a

	2019	2018
Stan na początek okresu		
Ryzyko walutowe		
Saldo kapitału na początek okresu	(71)	-
Dochody (straty) ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach	1 511	(408)
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – nieefektywność Zabezpieczenia	-	70
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – wpływ pozycji zabezpieczanej na wynik	(694)	337
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – straty których Grupa nie spodziewa się odzyskać	-	-
Kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych całkowitych dochodów	(155)	(17)
Inne zmiany	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu	591	(71)
Ryzyko stopy procentowej		
Saldo kapitału na początek okresu	(371)	-
Dochody (straty) ujęte w okresie w pozostałych całkowitych dochodach	(608)	(560)
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – nieefektywność Zabezpieczenia	-	481
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – wpływ pozycji zabezpieczanej na wynik	15	102
Kwoty przeniesione do wyniku finansowego – straty których Grupa nie spodziewa się odzyskać	-	-
Kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do składników pozostałych całkowitych dochodów	116	87
Inne zmiany	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne na koniec okresu	(849)	(371)

9.4. Pozostałe aktywa finansowe

- o Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa nie posiada aktywów finansowych w tej kategorii.

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

Grupa posiada Instrumenty kapitałowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody w postaci udziałów i akcji w spółkach niekonsolidowanych. Zarząd dokonał oceny wartości godziwej na dzień 31

grudnia 2019 roku i podobnie jak na koniec 2018 roku uznał, że wartość godziwa jest zerowa. Wartość historyczna aktywów (przed odpisem) wyniosła 593 tys. zł.

- o Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik

Grupa nie posiada aktywów finansowych w tej kategorii.

9.5. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentuje poniższa tabela:

	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:				
Kredyty w rachunku kredytowym	15 993	20 246	82 749	35 759
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	20 021	20 021
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	-	20 246	-	55 780
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem	15 993	20 246	102 771	55 780

W 2019 roku nastąpiły następujące zmiany w zakresie umów finansowych Grupy:

Aneks do umowy o limit kredytowy (DNB Bank Polska S.A.)

Z dniem 29 stycznia 2019 roku spółka Pekabex Bet podpisała aneks 31 z DNB Bank Polska S.A. do umowy o limit kredytowy z dnia 29 września 2008 roku z przeznaczeniem na akredytywy dokumentowe, gwarancje bankowe oraz kredyt w rachunku bieżącym. Aneks zwiększył limit kredytowy do maksymalnej wysokości 120 000 tys. zł oraz wydłużył okres wykorzystania Linii Kredytowej do dnia 30 listopada 2020 roku, a także dzień ostatecznej spłaty do dnia 29 listopada 2030 roku.

W związku z podpisaniem aneksu doszło do zmian dokumentów zabezpieczeń Linii Kredytowej, w tym: (i) Pekabex Bet zobowiązał się poddać wobec banku rygorowi dobrowolnej egzekucji wprost z aktu notarialnego, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., co do obowiązku zapłaty wymagalnych wierzytelności banku z tytułu Linii Kredytowej do wysokości 180 000 tys. zł, przy czym bank będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 listopada 2033 roku, (ii) hipoteka umowna łączna na nieruchomości Pekabex Bet opisanej w Księdze Wieczystej nr PO1P/00187976/0 oraz nieruchomościach Pekabex opisanych w Księgach Wieczystych o numerach PO1P/00053923/6, PO1P/00111461/4 zostanie podwyższona do kwoty maksymalnej 180 000 tys. zł. Pekabex równocześnie zobowiązał się do poddania się z przedmiotu hipoteki wobec banku rygorowi dobrowolnej egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do wysokości nie wyższej niż 180 000 tys. zł, przy czym bank będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 29 listopada 2033 roku, (iii) Pekabex, Pekabex Pref i Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji zawarły z bankiem aneksy do umów poręczenia, na mocy których termin obowiązywania poręczenia ww. spółek za zobowiązania Pekabex Bet z tytułu Linii Kredytowej został ustalony na okres do dnia 29 listopada 2031 roku, zaś ograniczenie kwotowe poręczenia zostało zwiększone do kwoty 180 000 tys. zł. Równocześnie spółki, o których mowa powyżej, zobowiązały się do poddania wobec banku rygorowi dobrowolnej egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do wysokości nie wyższej niż 180 000 tys. zł, przy czym bank będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 29 listopada 2033 roku, (iv) Pekabex oraz Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji, a także Pekabex Bet zawarły z bankiem aneksy do umów zastawu rejestrowego, na mocy których najwyższa suma zabezpieczenia została zwiększona do kwoty 180 000 tys. zł. Równocześnie spółki Pekabex oraz Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji zobowiązały się poddać wobec banku rygorowi dobrowolnej egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do wysokości nie wyższej niż 180 000 tys. zł, przy czym bank będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 29 listopada 2033 roku. Równocześnie dokonano zmian pozostałych zabezpieczeń z tytułu Linii Kredytowej, zgodnie z którymi zwiększono wierzytelność banku do wysokości 120 000 tys. zł.

Umowy kredytowe Kokoszki Prefabrykacja S.A. (BNP Paribas S.A.)

Z dniem 14 marca 2019 roku Kokoszki Prefabrykacja podpisała z BNP Paribas S.A.: (i) umowę linii akredytyw („Umowa linii akredytyw”), (ii) umowę o kredyt nieodnawialny („Umowa o kredyt nieodnawialny”), (iii) umowę wielocelowej linii kredytowej („Umowa wielocelowej linii kredytowej”) oraz (iv) umowę ramową dotyczącą transakcji walutowych i pochodnych („Umowa ramowa”). Umowa linii akredytyw określa maksymalną wysokość limitu kredytowego na kwotę 4 700 tys. euro, a okres

kredytowania do września 2020 roku. Umowa o kredyt nieodnawialny ustanawia kwotę kredytu w wysokości 45 300 tys. zł, a okres kredytowania na 120 miesięcy. Umowa wielocelowej linii kredytowej ustala kwotę limitu na 7 000 tys. zł, a okres kredytowania na 120 miesięcy. Umowa ramowa została zawarta na czas nieokreślony, a ustalony dla niej limit transakcyjny dla transakcji na stopę procentową wynosi 2 333 tys. zł.

Celem zawarcia Umowy o kredyt nieodnawialny oraz Umowy linii akredytyw było finansowanie i refinansowanie kosztów budowy nowego zakładu produkcji prefabrykatów w Pomorskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Gdańsku („Kredytowana Inwestycja”), o której Pekabex informował w raportach bieżących i okresowych. Celem zawarcia Umowy wielocelowej linii kredytowej jest natomiast finansowanie działalności operacyjnej prowadzonej we wspomnianej inwestycji.

W związku z podpisaniem ww. umów doszło do ustanowienia wspólnych dla nich zabezpieczeń, w tym: (i) hipoteki umownej do sumy 118 000 tys. zł, ustanowionej na nieruchomości położonej w Gdańsku, stanowiącej własność Kokoszki Prefabrykacja, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr GD1G/00306824/0, (ii) cesji na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej wspomnianej nieruchomości.

Doszło do ustanowienia wspólnych zabezpieczeń dla Umowy linii akredytyw, Umowy wielocelowej linii kredytowej oraz Umowy o kredyt nieodnawialny, w tym: (i) zastawu rejestrowego do najwyższej sumy zabezpieczenia 130 000 tys. zł na zorganizowanym zbiorze (lub osobnych zastawów na środkach trwałych i zapasach), stanowiącym wyposażenie Kredytowanej Inwestycji i należącym do Kokoszki Prefabrykacja, (ii) generalnej cesji cichej wierzytelności przysługujących spółce Kokoszki Prefabrykacja od podmiotów spoza Grupy Pekabex (w tym również przysługujących Pekabex Bet) z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w Kredytowanej Inwestycji na kwotę minimum 2 000 tys. zł wartości należności, (iii) cesji na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej przedmiotu ww. zastawu, (iv) weksla in blanco wystawionego przez Kokoszki Prefabrykacja wraz z deklaracją wekslową wystawioną dla każdej z ww. umów.

Ponadto w związku z podpisaniem umów doszło do ustanowienia dla nich odrębnych zabezpieczeń, w tym:

- z tytułu Umowy linii akredytyw: poręczenia według prawa cywilnego, udzielonego przez Pekabex Bet (obowiązywało ono do czasu spełnienia przez Kokoszki Prefabrykacja warunków określonych w Umowie) oraz Pekabex do wysokości 5 170 tys. euro każde; w drugim kwartale 2019 roku warunek został spełniony i poręczenie Pekabex Bet wygasło.

- z tytułu Umowy o kredyt nieodnawialny: (i) poręczenia według prawa cywilnego, udzielonego przez Pekabex Bet (obowiązywało ono do czasu spełnienia przez Kokoszki Prefabrykacja warunków określonych w Umowie - w drugim kwartale 2019 roku warunek został spełniony i poręczenie Pekabex Bet wygasło) oraz Pekabex do wysokości 49 830 tys. zł każde, (ii) generalnej cesji cichej wierzytelności przysługujących Pekabex Bet od wszystkich jego kontrahentów (jednostek krajowych niepowiązanych), z którymi zawarł on kontrakty nie zawierające zakazu cesji wierzytelności, na łączną kwotę nie niższą niż 32 000 tys. zł (zabezpieczenie czasowe obowiązywało do momentu uzyskania pozwolenia na budowę dla Kredytowanej Inwestycji - w drugim kwartale 2019 roku warunek został spełniony i zobowiązanie Pekabex Bet wygasło);

- z tytułu Umowy wielocelowej linii kredytowej: (i) poręczenia według prawa cywilnego, udzielonego przez Pekabex Bet (obowiązywało ono do czasu spełnienia przez Kokoszki Prefabrykacja warunków określonych w Umowie - w drugim kwartale 2019 roku warunek został spełniony i poręczenie Pekabex Bet wygasło) oraz Pekabex do wysokości 7 700 tys. zł każde.

Umowa o kredyt nieodnawialny Pekabex Inwestycja II S.A. (BNP Paribas S.A.)

Aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej i umowy ramowej Pekabex Bet S.A. (BNP Paribas S.A.)

Z dniem 5 kwietnia 2019 spółka Pekabex Inwestycja II zawarła z bankiem BNP Paribas umowę o kredyt nieodnawialny. Jej celem jest finansowanie oraz refinansowanie inwestycji polegającej na rozbudowie zakładu produkcyjnego Pekabex Inwestycja znajdującego się w Mszczonowie (budowa nowej hali produkcyjnej, zakup i modernizacja wyposażenia hali). Kwota udzielonego kredytu wynosi 10 000 tys. zł, natomiast okres kredytowania został ustalony na 84 miesiące od podpisania umowy.

Zabezpieczenia spłaty należności banku stanowią: (i) weksel wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Pekabex Inwestycja, (ii) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Pekabex, Pekabex Bet, Pekabex Pref oraz Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji do wysokości 11 000 tys. zł, (iii) hipoteka umowna do sumy 15 000 tys. zł ustanowiona na nieruchomości położonej w miejscowości Badowo-Mściska, gm. Mszczonów, stanowiącej własność Pekabex Inwestycja, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr PL1Z/00036998/5 („Nieruchomość 1”), (iv) cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotycząca Nieruchomości 1, (v) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 48 385 tys. zł na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw stanowiących całość gospodarczą chociaż jego skład był zmienny, należących do Pekabex Inwestycja („Zastaw 1”), (vi) cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotycząca Zastawu 1.

Z dniem 5 kwietnia 2019 roku spółka Pekabex Bet podpisała z BNP Paribas aneks do Umowy wielocelowej linii kredytowej oraz aneks nr 1 do Umowy ramowej.

Pierwszy z wspomnianych aneksów zakłada zwiększenie kwoty limitu do 78 000 tys. zł oraz wydłuża okres kredytowania do 120 miesięcy od dnia jego podpisania, a także bieżący okres udostępnienia kredytu do dnia 30 listopada 2020 roku.

Zabezpieczenia spłaty należności banku stanowią: (i) weksel wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Pekabex Bet, (ii) poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Pekabex, Pekabex Pref, Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji oraz Pekabex Inwestycja do wysokości 85 800 tys. zł, (iii) hipoteka umowna łączna do sumy 117 000 tys. zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Bielsku-Białej przy ul. ks. Józefa Londzina 29 będącej w użytkowaniu wieczystym Pekabex S.A., dla której Sąd Rejonowy

w Bielsku-Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr BB1B/00104061/1 („Nieruchomość 2”), docelowo wpis z najwyższym w kolejności pierwszeństwem w dziale IV tej KW, oraz na 3/9 udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu do nieruchomości położonej w miejscowości Międzyrzecze Górne, przysługujących Pekabex S.A., dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr BB1B/00104064/2 („Nieruchomość 3”), docelowo wpis z najwyższym w kolejności pierwszeństwem w dziale IV tej KW, (iv) cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej Nieruchomości 2, (v) hipoteka umowna do sumy 117 000 tys. zł ustanowiona na Nieruchomości 1, docelowo wpis z najwyższym w kolejności pierwszeństwem w dziale IV odpowiedniej KW, (vi) cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej Nieruchomości 1, (vii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 117 000 tys. zł na środkach trwałych, tj. wyposażeniu zakładu produkcyjnego znajdującego się w Bielsku-Białej przy ul. ks. Józefa Londzina 29, należącym do Pekabex S.A., o łącznej wartości na dzień 31 października 2017 roku wynoszącej 2 406 tys. zł („Zastaw 2”), (viii) cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotycząca Zastawu 2 oraz zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 117 000 tys. zł na zapasach, tj. produktach gotowych, produkcji w toku i surowcach należących do Pekabex Bet, zlokalizowanych w Bielsku Białej na ul. ks. Józefa Londzina 29, o łącznej wartości nie niższej niż 2 500 tys. zł („Zastaw 3”), (ix) cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotycząca Zastawu 3, przy czym suma ubezpieczenia nie może być mniejsza niż 2 500 tys. zł, (x) generalna cesja cicha wiarytelności przysługujących Pekabex Bet od wszystkich jego kontrahentów (jednostek krajowych niepowiązanych), z którymi zawarł on kontrakty nie zawierające zakazu cesji wiarytelności, na łączną kwotę nie niższą niż 32 000 tys. zł, obowiązująca do dnia dostarczenia przez Pekabex Bet pozwolenia na budowę wydanego dla spółki Kokoszki Prefabrykacja dotyczącego inwestycji kredytowanej na podstawie Umowy o kredyt nieodnawialny zawartej z Kokoszki Prefabrykacja (zabezpieczenie czasowe obowiązywało do momentu uzyskania pozwolenia na budowę dla Kredytowanej Inwestycji - w drugim kwartale 2019 roku warunek został spełniony i zobowiązanie Pekabex Bet wygasło); oraz decyzji środowiskowej – nie później niż do 30 czerwca 2019 roku, (xi) przejęcie na zabezpieczenie 43 tys. euro ze środków zgromadzonych na rachunku Pekabex Bet prowadzonym w banku, z zastrzeżeniem warunków przedmiotowej umowy.

Aneks do umowy o kredyt nieodnawialny Pekabex Development Sp. z o.o. (BNP Paribas S.A.)

Z dniem 16 maja 2019 roku spółka Pekabex Development sp. z o.o. zawarła z BNP Paribas Bank S.A. aneks do umowy o kredyt nieodnawialny („Aneks”) z dnia 19 kwietnia 2018 roku. Zawarcie Aneksu związane jest z realizacją drugiego etapu projektu budowlanego polegającego na budowie 4 bloków mieszkalnych na nieruchomości w Poznaniu przy ul. Jasielskiej 9. Na podstawie zawartego aneksu, bank udostępnił spółce drugą transzę kredytu w wysokości 24 000 tys. zł na okres do dnia 31 lipca 2022 roku. Kredyt zostanie udostępniony w transzach w zależności od postępu robót.

W związku z zawarciem Aneksu doszło do zwiększenia zabezpieczeń wynikających z zawartej Umowy: (i) poręczenia wg prawa cywilnego udzielone przez Emitenta oraz jego spółki zależne: Pekabex Bet S.A., Poznańską Korporację Budowlaną Pekabex S.A., Pekabex Pref S.A., Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji sp. z o.o. oraz Pekabex Inwestycje II S.A. zostały zwiększone do kwoty 26 400 tys. zł każde, (ii) hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Jasielskiej 9, która stanowi własność spółki, dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr PO1P/00115614/0 została zwiększona do kwoty 36 000 tys. zł, (iii) suma ubezpieczenia wynikająca z cesji z praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku dotyczącej nieruchomości (rozpoczętej budowy) nie może być mniejsza niż 24 000 tys. zł, (iv) suma ubezpieczenia wynikająca z cesji z praw polisy ubezpieczeniowej na rzecz Banku dotyczącej nieruchomości (gotowych budynków) nie może być mniejsza niż 24 000 tys. zł.

Umowa kredytu inwestycyjnego Pekabex S.A. (PKO BP S.A.)

Z dniem 30 września 2019 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. z podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 8 131 tys. zł przeznaczonego na refinansowanie i finansowanie kosztów budowy hali magazynowo - produkcyjnej z częścią socjalno - biurową w Poznaniu przy ul. Szarych Szeregów. Zabezpieczenia spłaty należności banku stanowią: (i) hipoteka umowna do kwoty stanowiącej 150% kwoty Kredytu na nowo utworzonej nieruchomości która powstanie w wyniku odłączenia działek z księgi wieczystej KW nr PO1P/00111461/4, a na której realizowana jest Inwestycja, (ii) przelew wiarytelności przyszłych pieniężnych z tytułu kar umownych, przysługujących spółce, wynikających z umowy o wykonanie robót budowlanych nr 01/PHPL/04/2019 z dnia 29 kwietnia 2019 roku zawartej pomiędzy Spółką a Pekabex Bet, (iii) przelew wiarytelności pieniężnych z umów ubezpieczenia, (iv) poręczenie według kodeksu cywilnego udzielone przez Pekabex Bet, (v) przelew wiarytelności pieniężnych z zawartych i przyszłych umów generujących przychody z realizowanej inwestycji, w tym z przedwstępnej umowy sprzedaży kredytowanej inwestycji, (vi) zastaw finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie stanowiącej 150% kwoty Kredytu, na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku spółce prowadzonym w PKO BP SA dedykowanym do przepływów z inwestycji i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie stanowiącej 150% kwoty Kredytu na wiarytelnościach z umowy ww. rachunku.

Aneks do umowy limitu kredytowego Pekabex Bet S.A. (PKO BP S.A.)

Aneks do umowy kredytu inwestycyjnego Kokoszki Prefabrykacja S.A. (PKO BP S.A.)

Z dniem 28 października 2019 roku spółka Pekabex Bet S.A. zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 6 marca 2017 roku („Aneks 1”), na

podstawie którego Bank zwiększył przyznany Pekabex Bet limit kredytowy wielocelowy do kwoty 60 000 tys. zł. W konsekwencji zawarcia przez Pekabex Bet z Bankiem Aneksu 1 spółka zależna Emitenta – Kokoszki Prefabrykacja S.A., ustanawiając wspólne zabezpieczenia, zawarła z Bankiem aneks do umowy kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej z dnia 6 marca 2017 roku („Aneks 2”), na podstawie którego Kokoszki Prefabrykacja zwiększyły zabezpieczenia umowne.

Aneks 1 i Aneks 2 przewidują zwiększenie zabezpieczeń wynikających z zawartych umów, w szczególności przez ustanowienie następujących zabezpieczeń: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty 124 435 tys. zł ustanowiona na przysługującym Kokoszki Prefabrykacja prawie własności nieruchomości położonej w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1G/00249865/1 oraz prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, położonych w Gdańsku, dla których Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste KW nr GD1G/00057913/0, GD1G/00122621/3, GD1G/00266685/0, (ii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 124 435 tys. zł na mieniu ruchomym stanowiącym własność Kokoszki Prefabrykacja, zlokalizowanym w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A, które obejmuje środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, środki obrotowe, a także te środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, środki obrotowe, które Kokoszki Prefabrykacja nabędzie po dacie zawarcia umowy zastawniczej, i które będą zlokalizowane w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A, (iii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 124 435 tys. zł na stanowiącym własność Pekabex Bet zbiorze rzeczy ruchomych oznaczonych co do gatunku tj. zapasach magazynowych, zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A.

Ponadto Aneks 1 przewiduje w szczególności ustanowienie następujących zabezpieczeń: (i) złożenie przez Pekabex Bet notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń Banku wynikających z Umowy w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., na podstawie którego Pekabex Bet w szczególności podda się egzekucji do kwoty 102 000 tys. zł, a Bank będzie mógł wystąpić o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 6 marca 2029 roku, (ii) złożenie przez Pekabex Bet nowego weksla własnego in blanco wraz z nową deklaracją wekslową Pekabex Bet jako wystawcy weksla oraz nową deklaracją Emitenta jako poręczyciela wekslowego zastępujących poprzednie.

W 2019 roku nie została przez Grupę zaciągnięta pożyczka oraz nie została w stosunku do Grupy wypowiedziana umowa kredytu. W prezentowanym okresie nie zostały naruszone postanowienia umów kredytowych.

Po dniu bilansowym 31 grudnia 2019 roku Grupa zawarła następujące umowy i aneksy do istniejących umów:

Umowa kredytu inwestorskiego Pekabex Development S.A. (PKO BP S.A.)

Z dniem 26 lutego 2020 roku spółka Pekabex Development S.A. podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 6 440 tys. zł przeznaczonego na refinansowanie i finansowanie kosztów netto budowy 12 lokali mieszkalnych w zabudowie szeregowej, na terenie nieruchomości w Józefosławiu przy ul. Osiedlowej. Zabezpieczenia spłaty należności banku stanowią: (i) hipoteka umowna łączna do kwoty stanowiącej 150,00% kwoty Kredytu na nieruchomościach, o których mowa w § 1 ust. 2, na których realizowana jest Inwestycja („Hipoteka”), (ii) przelew wierzytelności przyszłych pieniężnych z tytułu kar umownych, przysługujących Kredytobiorcy, wynikających z umowy o wykonanie robót budowlanych na terenie Inwestycji, która zostanie zawarta pomiędzy Kredytobiorcą a Generalnym Wykonawcą („Umowa o Wykonanie Robót Budowlanych”), o ile kary takie zostaną zastrzeżone na rzecz Kredytobiorcy, (iii) przelew wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia: budowy od ryzyk budowlano-montażowych, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż kwota wynikająca z Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych, a po zakończeniu realizacji Inwestycji – z każdej umowy ubezpieczenia budynku wybudowanego w ramach realizacji Inwestycji w zakresie ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych, na sumę ubezpieczenia, nie niższą niż kwota zaangażowania z tytułu Kredytu, (iv) poręczenie według kodeksu cywilnego udzielone przez Pekabex Bet Spółkę Akcyjną i PKB Pekabex Spółkę Akcyjną, (v) przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i przyszłych umów generujących przychody z Inwestycji, w tym z przedwstępnej umowy sprzedaży lokali mieszkalnych i innych powierzchni (np. garaży), z wyłączeniem umów deweloperskich, (vi) zastaw finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie stanowiącej 150,00% kwoty Kredytu, na środkach pieniężnych zgromadzonych na rachunku Kredytobiorcy prowadzonym w PKO BP SA dedykowanym do przepływów z Inwestycji i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie stanowiącej 150,00% kwoty Kredytu na wierzytelnościach z umowy ww. rachunku.

Aneks do umowy limitu kredytowego Pekabex Bet S.A. (PKO BP S.A.)

Z dniem 4 marca spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego (Limit Kredytowy) z dnia 6 marca 2017 roku wydłużający bieżący okres udostępnienia kredytu do dnia 6 marca 2023 roku.

W związku z podpisaniem aneksu doszło do zmiany dokumentów zabezpieczeń Limitu Kredytowego; Pekabex Bet zobowiązał się poddać wobec banku rygorowi dobrowolnej egzekucji wprost z aktu notarialnego, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., co do obowiązku zapłaty wymagalnych wierzytelności banku z tytułu Linii Kredytowej do wysokości 102 000 tys. zł, przy czym bank będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 6 marca 2032 roku. Nie wystąpiły inne zmiany zabezpieczeń w związku z zawartym aneksem.

Aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej Pekabex Bet S.A. (BNP Paribas S.A.)

Z dniem 23 marca 2020 roku spółka Pekabex Bet S.A. podpisała z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej (Linia Kredytowa) z dnia 26 marca 2013 roku wydłużający bieżący okres udostępnienia kredytu do dnia 30 listopada 2021 roku. W związku z podpisaniem aneksu doszło do zmiany dokumentów zabezpieczeń Linii Kredytowej; poręczenia udzielone przez Pekabex S.A., Pekabex PREF oraz CNP zostały wydłużone do 14 grudnia 2034 roku.

Aneksy do umów kredytowych z Kokoszki Prefabrykacja S.A. (BNP Paribas S.A.)

Z dniem 24 marca 2020 roku Kokoszki Prefabrykacja podpisała z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. aneksy do (i) umowy o kredyt nieodnawialny („Aneks do umowy o kredyt nieodnawialny”), (ii) umowy wielocelowej linii kredytowej („Aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej”) oraz (iii) umowy ramowej dotyczącej transakcji walutowych i pochodnych („Aneks do umowy ramowej”). Aneks do umowy o kredyt nieodnawialny zwiększa kwotę kredytu do wysokości 61 400 tys. zł. Ze względu na wspólne zabezpieczenia podpisany zawarte zostały także aneksy do umowy wielocelowej linii kredytowej oraz do umowy ramowej.

Celem zawarcia Aneksu do umowy o kredyt nieodnawialny jest głównie refinansowanie poniesionych zwiększonych kosztów budowy nowego zakładu produkcji prefabrykatów w Pomorskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Gdańsku

W związku z podpisaniem ww. aneksów doszło do zmiany zabezpieczeń i tym samym zabezpieczenie dla Umowy o kredyt nieodnawialny stanowią (i) hipoteka umowna do sumy 104 000 tys. zł, ustanowiona na nieruchomości położonej w Gdańsku, stanowiącej własność Kokoszki Prefabrykacja, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr GD1G/00306824/0, (ii) cesji na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej wspomnianej nieruchomości (iii) warunkowa hipoteka umowna do sumy 104 000 tys. zł, ustanowiona na nieruchomości położonej w Gdańsku, na działce nr 188/17, stanowiącej docelowo własność Kredytobiorcy, dla której zostanie utworzona nowa księga wieczysta wyodrębniona z KW nr GD1G/00204780/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, docelowo wpis z najwyższym w kolejności pierwszeństwem w dziale IV tej KW, (iv) cesji na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej wspomnianej nieruchomości, (v) weksel in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową, (vi) poręczenie wg prawa cywilnego („Poręczenie 1”) udzielone przez Pekabex Bet 67 540 tys. zł, (vii) poręczenie wg prawa cywilnego („Poręczenie 2”) udzielone przez Pekabex S.A. do wysokości 67 540 tys. zł, (viii) zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia 117 000 tys. zł na zorganizowanym zbiorze (lub osobnych zastawów na środkach trwałych i zapasach), stanowiącym wyposażenie Kredytowanej Inwestycji i należącym do Kokoszki Prefabrykacja, (ix) generalna cesja cicha wierzytelności przyszłych przysługujących spółce Kokoszki Prefabrykacja od podmiotów spoza Grupy Pekabex (w tym również przysługujących Pekabex Bet) z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w Kredytowanej Inwestycji na kwotę minimum 2 000 tys. zł wartości należności, (x) cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej przedmiotu ww. zastawu.

Zabezpieczenie dla Umowy wielocelowej linii kredytowej uległo zmianie w zakresie wspólnym z Umową o kredyt nieodnawialny, tj. dla pozycji (i) – (iv) oraz (viii) – (x). Zabezpieczenie dla Umowy ramowej uległo zmianie w zakresie wspólnym z Umową o kredyt nieodnawialny, tj. dla pozycji (i) – (iv) powyżej.

Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Wszystkie kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane posiadane przez Grupę wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych zaprezentowano w nocie nr 9.7.

Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych prezentuje poniższa tabela (patrz również nota nr 28 dotycząca ryzyk):

	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
			w walucie	w zł	krótkoterminowe	długoterminowe
Stan na 31.12.2019						
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Pekabex S.A.)	WIBOR 3M+marża	30.03.2022	-	4 445	-	4 445
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Pekabex Inwestycje II) *	WIBOR 3M+marża	16.12.2022	-	16 287	4 748	11 539
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 3M+marża	05.04.2026	-	5 961	717	5 244
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 1M+marża	29.02.2024	-	21 913	3 130	18 783
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Kokoszki Prefabrykacja)*	WIBOR 3M+marża	14.03.2029	-	44 448	1 710	42 738
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Pekabex Development)	WIBOR 3M+marża	31.07.2022	-	5 688	5 688	-
Obligacje (Pekabex S.A.)*	WIBOR 6M+marża	22.06.2022	-	2 021	-	20 021
Stan na 31.12.2018						
Kredyt w rachunku kredytowym – PKO (Kokoszki Prefabrykacja)	WIBOR 1M+marża	29.02.2024	-	25 043	3 130	21 913
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Pekabex Inwestycje II)	WIBOR 3M+marża	16.12.2022	-	18 462	4 615	13 846
Kredyt w rachunku kredytowym – BNP (Pekabex Development)	WIBOR 3M+marża	30.04.2021	-	12 500	12 500	-
Obligacje (Pekabex S.A.)	WIBOR 6M+marża	22.06.2022	-	20 021	-	20 021

* Zobowiązanie finansowe o zmiennej stopie procentowej zabezpieczone transakcją IRS

Kredyty oprocentowane są na bazie zmiennych stóp procentowych (z zastrzeżeniem instrumentów dla których następnie zawarto transakcje IRS) w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 6M która na dzień bilansowy kształtowała się na poziomie 1,79% (31.12.2018: 1,79%), WIBOR 3M która według stanu na dzień bilansowy kształtowała się na poziomie 1,71% (31.12.2018: 1,72%) oraz WIBOR 1M, która na dzień bilansowy wynosiła 1,63% (31.12.2018: 1,64%).

Zobowiązania finansowe wyznaczone do wyceny w wartości godziwej przez wynik

Grupa nie posiadała zobowiązań finansowych z tej kategorii.

9.6. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

Zaciągnięte przez Grupę zobowiązania z tytułu kredytów oraz leasingu objęte są następującymi zabezpieczeniami spłaty na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2019
DNB Bank Polska SA	Pekabex Bet S.A.	Umowa kredytowa 752/119/2008 (z dnia 29-09-2008 r wraz z późniejszymi aneksami	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna, linia akredytyw)	120 000	-	61 053	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Poznaniu wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenie wg prawa cywilnego Spółek Grupy Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym PKB, BET oraz CNP zlokalizowanym w Poznaniu wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Spółek Grupy Oświadczenie o poddanie się egzekucji Spółek Grupy Potwierdzony przelew wierzytelności Pekabex BET Cichy globalny przelew wierzytelności Spółek Grupy Kaucja środków pieniężnych
PKO BP SA	Pekabex Bet SA	Umowa nr 84 1020 4027 0000 1802 1391 8026 limitu kredytowego wielocelowego z dnia 06-03-2017	Wielocelowa linia kredytowa (linia gwarancyjna odnawialna, kredyt w rachunku bieżącym kredyt odnawialny)	60 000	-	18 816	Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Pekabex BET SA zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z ubezpieczenia; Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do kredytobiorcy zlokalizowanym w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP z wierzytelnościami Pekabex BET SA jako posiadacza rachunku oświadczenie BET S.A. o poddaniu się egzekucji w zakresie roszczeń PKO BP S.A. wynikających z umowy w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 ustawy KC.
PKO BP SA	Kokoszki Prefabrykacja SA	Umowa nr 95 1020 4027 0000 1196 0303 9476 kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej z dnia 06-03-2017	Kredyt inwestycyjny	30 000	21 913	-	Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym (zapasy magazynowe) należącym do spółki Pekabex BET SA zlokalizowanym w Gdańsku, ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z ubezpieczenia; Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do kredytobiorcy zlokalizowanym w Gdańsku przy ul. Budowlanych 54A wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA oraz Pekabex BET SA Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP z wierzytelnościami Pekabex BET SA jako posiadacza rachunku

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2019 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

C.d.	Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2019
	PKO Bank Polski S.A.	Pekabex S.A.	umowa kredytu nr 38 1020 4027 0000 1696 0374 5544 z 30/09/2019	Kredyt inwestycyjny	8 131	4 445	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Poznaniu na której realizowana jest Inwestycja wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia przelew wierzytelności przyszłych pieniężnych z tytułu kar umownych, przysługujących Kredytobiorcy, wynikających z inwestycji wraz z przelewem praw z polisy ubezpieczeniowej Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych i przyszłych umów generujących przychody z Inwestycji zastaw finansowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie stanowiącej 150,00% kwoty Kredytu
	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Bet SA	WAR/4050/13/54 z dnia 26-03-2013r wraz z późniejszymi aneksami	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna, linia na akredytywy)	78 000	-	47 058	weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia zastaw rejestrowy na środkach trwałych należących do Pekabex S.A. zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia poręczenie cywilne Spółek Grupy generalna cicha cesja wierzytelności Spółek Grupy Zastaw rejestrowy na zapasach należących do kredytobiorcy zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia przejęcie kwoty ze środków stanowiących własność Grupy na zabezpieczenie w wysokości 42.750EUR
	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu z dnia 18.12.2015	Kredyt inwestycyjny	30000	16 286	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Weksel in blanco spółki BET S.A. Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw zlokalizowanych w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Grupy Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami
	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu nr WAR/6378/19/54 /CB z dnia 05/04/2019	Kredyt inwestycyjny	10 000	5 961	-	Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy lub praw należących do kredytobiorcy wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Weksel in blanco spółki PI II.

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2019 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

c.d.	Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2019
	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Development Sp. z o.o.	Umowa kredytu WAR/6378/18/126/CB z dnia 19.04.2018	Kredyt nieodnawialny	37 200**	5 689	-	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości, zlokalizowanej w Poznaniu na której jest realizowana inwestycja Cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości (rozpoczętej budowy) Cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości (gotowych budynków)
	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	umowa nr WAR/6378/19/36 /CB z dnia 2019.03.14	Linia akredytyw	20 019	-	3 960*	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Hipoteka na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w inwestycji kredytowanej
	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa kredytu nr WAR/6378/19/37 /CB z dnia 2019.03.14	Kredyt nieodnawialny	45 300	44 448	-	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Hipoteka na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy i spółki BET S.A. z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w inwestycji kredytowanej
	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa nr WAR/6378/19/38 /CB z dnia 2019.03.14	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna)	7 000	-	-	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Hipoteka na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ulicy Geodetów wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia zastaw rejestrowy na zbiorze mienia ruchomego stanowiącego wyposażenie inwestycji kredytowanej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Cichy globalny przelew wierzytelności przyszłych Kredytobiorcy z tytułu kontraktów budowlanych realizowanych w inwestycji kredytowanej

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2019 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

c.d.	Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2019
	Pekao Leasing S.A.	Pekabex Pref SA		Leasing	-	382	-	Weksel
		Pekabex S.A.		Leasing	-	761	-	Weksel
		Pekabex Bet S.A.		Leasing	-	2 963	-	Weksel
	ING Lease Polska Sp. z o.o.	Pekabex Bet S.A.		Leasing	-	1 805	-	Weksel
	BNP Paribas Leasing Services SP. z o.o.	Pekabex S.A.		Leasing	-	161	-	Weksel
		Pekabex Bet S.A.		Leasing	-	10 124	-	Weksel
		Pekabex Inwestycje II S.A.		Leasing	-	266	-	Weksel

*Linia akredytyw, pozabilansowa

** Kwota zadłużenia z tyt. kredytu na dzień każdego uruchomienia transzy nie może przekraczać 17 000 tys. zł

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2019 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2018
DNB Bank Polska SA	Pekabex Bet S.A.	Umowa kredytowa 752/119/2008 (z dnia 29-09-2008 r wraz z późniejszymi aneksami	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt odnawialny, kredyt w rachunku bieżącym linia gwarancyjna odnawialna)	90 000	-	48 786	Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Poznaniu wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenie wg prawa cywilnego Spółek Grupy Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym PKB, BET oraz CNP zlokalizowanym w Poznaniu wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Spółek Grupy Oświadczenie o poddanie się egzekucji Spółek Grupy Potwierdzony przelew wierzytelności Pekabex BET Cichy globalny przelew wierzytelności Spółek Grupy Kaucja środków pieniężnych
PKO BP SA	Kokoszki Prefabrykacja SA	Umowa nr 95 1020 4027 0000 1196 0303 9476 kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej z dnia 06-03-2017	Kredyt inwestycyjny	30 000	25 043	-	Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do spółki Pekabex BET SA wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z ubezpieczenia; Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do spółki wraz z cesją praw z polisy ubezpieczającej Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA oraz Pekabex BET SA Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP z wierzytelnościami Pekabex BET SA jako posiadacza rachunku
PKO BP SA	Pekabex Bet SA	Umowa nr 84 1020 4027 0000 1802 1391 8026 limitu kredytowego wielocelowego z dnia 06-03-2017	Wielocelowa linia kredytowa (gwarancje, kredyt w rachunku bieżącym kredyt odnawialny	40 000	-	20 489	Zastaw rejestrowy na mieniu ruchomym należącym do spółki Kokoszki Prefabrykacja SA wraz z cesją praw z ubezpieczenia tego mienia Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z ubezpieczenia; Zastaw rejestrowy na zapasach magazynowych, zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z polisy ubezpieczającej powyższego Zastaw rejestrowy na zapasach magazynowych, zlokalizowanych w Gdańsku wraz z cesją praw z polisy ubezpieczającej powyższego Weksel własny in blanco poręczony przez Pekabex SA Umowne prawo potrącenia wierzytelności PKO BP z wierzytelnościami Pekabex BET SA jako posiadacza rachunku
BNP Paribas S.A.	Pekabex Inwestycje II SA	Umowa kredytu z dnia 18.12.2015	Kredyt inwestycyjny	30 000	18 462	-	Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw zlokalizowanych w Badowo Mściska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Oświadczenie o poddaniu się egzekucji Spółek Grupy Pełnomocnictwo do rachunku

Grupa Kapitałowa Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2019 rok
(wszystkie kwoty w tys. zł, o ile nie podano inaczej)

c.d.	Wierzyciel	Spółka z GK Pekabex	Podstawa udzielenia zabezpieczenia	Rodzaj umowy	Aktualna wartość umowy	Aktualna wartość zadłużenia kredytowego	Wartość wykorzystanej linii gwarancyjnej	Opis zabezpieczenia wg umów w brzmieniu na dzień 31.12.2018
	BNP Paribas S.A.	Pekabex Bet SA	WAR/4050/13/54 z dnia 26-03-2013r wraz z późniejszymi aneksami	Umowa wielocelowej linii kredytowej (kredyt w rachunku bieżącym, linia gwarancyjna odnawialna, linia na akredytywy)	68 000	-	40 301	weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową hipoteka umowna łączna na nieruchomościach zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia Hipoteka na nieruchomości położonej w Badowo Mścińska wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia zastaw rejestrowy na środkach trwałych zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia poręczenie cywilne Spółek Grupy generalna cicha cesja wierzytelności Spółek Grupy Zastaw rejestrowy na zapasach zlokalizowanych w Bielsko-Białej wraz z przelewem praw z umowy ubezpieczenia przejęcie kwoty ze środków stanowiących własność Grupy na zabezpieczenie w wysokości 42.750EUR
	BNP Paribas S.A.	Pekabex Development Sp. z o.o.	Umowa kredytu WAR/6378/18/12 6/CB z dnia 19.04.2018	Kredyt nieodnawialny	13 200	12 500	-	Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową Poręczenia wg prawa cywilnego spółek z GK Hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości, zlokalizowanej w Poznaniu na której jest realizowana inwestycja Cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości (rozpoczętej budowy) Cesja na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości (gotowych budynków)
	Pekao Leasing S.A.	Pekabex Pref SA Pekabex S.A. Pekabex Bet S.A.		Leasing Leasing Leasing	- - -	192 982 2 936	- - -	Weksel Weksel Weksel
	ING Lease Polska Sp. z o.o.	Pekabex Bet S.A.		Leasing	-	1 166	-	Weksel
	BNP Paribas Bank Polska S.A.	Pekabex Pref SA Pekabex S.A. Pekabex Bet S.A. CNP S.A. Pekabex Inwestycje II S.A.		Leasing Leasing Leasing Leasing Leasing	- - - - -	- 469 8 255 15 312	- - - - -	Weksel Weksel Weksel Weksel Weksel

Na dzień 31 grudnia 2019 roku następujące aktywa Grupy Kapitałowej (w wartości bilansowej) stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań:

	31.12.2019	31.12.2018
Wartości niematerialne	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym w prawa do użytkowania	322 106	236 731
Nieruchomości inwestycyjne	-	4 319
Aktywa finansowe (inne niż należności)	-	-
Zapasy	19 700	25 005
Należności z tytułu dostaw i usług i inne	178 769	183 840
Środki pieniężne	2	177
Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie razem	520 577	450 072

Poza wyżej wymienionymi formami zabezpieczeń spłaty, umowy kredytowe nakładają na Grupę Kapitałową dodatkowe wymogi, jakie muszą być spełnione przez okres kredytowania. Główne dodatkowe klauzule umowne liczone są na danych skonsolidowanych na dzień 31 grudnia 2019 roku i przedstawiały się następująco:

DNB Bank Polska S.A.

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2019 roku w tys. zł
Pekabex Bet S.A.	Umowa nr 752/119/2008 limitu kredytowego wielocelowego	0 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Stosunek sumy kapitałów (funduszy) własnych do sumy bilansowej	35 % na koniec każdego kwartału kalendarzowego na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Stosunek sumy zysku ze sprzedaży i amortyzacji pomniejszonej o zapłacony podatek dochodowy do sumy odsetek i rat kapitałowych zapłaconych w danym okresie, a wynikających z obsługi zadłużenia finansowego Kredytobiorcy rozumianego jako długoterminowe i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, pożyczek, leasingu, factoringu i zobowiązań o podobnym charakterze	1,5x na koniec każdego kwartału kalendarzowego na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Stosunek długu finansowego rozumianego jako długoterminowe i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, leasingu, factoringu i zobowiązań o podobnym charakterze pomniejszony o stan środków pieniężnych do sumy zysku operacyjnego i amortyzacji	3,0x na koniec każdego kwartału kalendarzowego na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Przeprowadzania obrotów pro-rata w odniesieniu do przychodów skonsolidowanych Grupy tj. kierowania wpływów krajowych i zagranicznych bezpośrednio wynikających z prowadzonej działalności gospodarczej na rachunki bieżące prowadzone w banku oraz na rachunki wskazane w umowach przelewu wierzytelności	Proporcja równa kwocie zadłużenia Grupy w banku, rozumianego jako dostępne linie kredytowe, faktoringowe oraz limity na gwarancje i akredytywy do łącznego, analogicznie rozumianego zadłużenia Grupy w bankach i instytucjach faktoringowych oraz zadłużenia z tytułu leasingu udzielonego przez banki finansujące działalność operacyjną

BNP Paribas Bank Polska S.A.

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2019 roku w tys. zł
Pekabex Bet S.A.	Umowa nr WAR/4050/13/54/CB limitu kredytowego wielocelowego	0 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Wskaźnik wypłacalności - liczony jako iloraz kapitału własnego i sumy bilansowej)	min. 30%. Wskaźnik będzie weryfikowany w okresach półrocznych na podstawie danych skonsolidowanych Grupy
Wskaźnik pokrycia obsługi długu - liczony jako iloraz wyniku na działalności operacyjnej powiększonego o amortyzację, pomniejszony o wypłaty z zysku netto i podatek zapłacony do sumy rat kapitałowych (bez kredytów obrotowych i nadpłat kredytów deweloperskich uzyskanych ze sprzedaży mieszkań) i odsetek od zobowiązań wobec Banku i innych instytucji finansowych	>=1,2x.na podstawie danych skonsolidowanych Grupy
Wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA – liczony jako stosunek zadłużenie netto zdefiniowane jest jako suma zobowiązań długo i krótkoterminowych z tytułu kredytów i pożyczek, emisji papierów wartościowych lub innych instrumentów o podobnym charakterze, leasingu finansowego (w ujęciu księgowym) pomniejszone o środki pieniężne w kasie i na rachunkach. EBITDA zdefiniowana jest jako wynik na działalności operacyjnej za ostatnie 12 miesięcy powiększony o amortyzację.	W całym okresie kredytowania Kredytobiorca zobowiązuje się do utrzymywania wskaźnika zadłużenia netto/EBITDA kalkulowanego na danych skonsolidowanych Grupy, na poziomie nie wyższym niż 3.
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Wysokość przychodów ze sprzedaży, do których przeprowadzania Kredytobiorca oraz podmioty z Grupy są zobowiązani, pozostawiać będzie w takim samym stosunku do ogółu przychodów skonsolidowanych Grupy ze sprzedaży z tytułu prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, w jakim pozostaje łączna kwota zadłużenia Grupy w Banku do łącznej kwoty zadłużenia Grupy we wszystkich bankach i instytucjach finansujących, wykazanego w ostatnim dostarczonym do Banku dokumencie finansowym oraz w ostatnim dostarczonym do Banku dokumencie informacyjnym dotyczącym zadłużenia finansowego Grupy w innych bankach i instytucjach finansowych.

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2019 roku w tys. zł
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa nr WAR/6378/19/37/CB kredytu inwestycyjnego	44 448 zł
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa nr WAR/6378/19/38/CB limitu kredytowego wielocelowego	0 zł
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	Umowa linii akredytyw nr WAR/6378/19/36/CB	0 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Wskaźnik wypłacalności - liczony jako iloraz kapitału własnego i sumy bilansowej)	min. 30%. Wskaźnik będzie weryfikowany w okresach półrocznych na podstawie danych skonsolidowanych Grupy
Wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA – liczony jako stosunek zadłużenie netto zdefiniowane jest jako suma zobowiązań długo i krótkoterminowych z tytułu kredytów i pożyczek, emisji papierów wartościowych lub innych instrumentów o podobnym charakterze, leasingu finansowego (w ujęciu księgowym) pomniejszone o środki pieniężne w kasie i na rachunkach. EBITDA zdefiniowana jest jako wynik na działalności operacyjnej za ostatnie 12 miesięcy powiększony o amortyzację.	W całym okresie kredytowania Kredytobiorca zobowiązuje się do utrzymywania wskaźnika zadłużenia netto/EBITDA kalkulowanego na danych skonsolidowanych Grupy, na poziomie nie wyższym niż 3.
Wskaźnik pokrycia obsługi długu - liczony jako iloraz wyniku na działalności operacyjnej powiększonego o amortyzację, pomniejszony o wypłaty z zysku netto i podatek zapłacony do sumy rat kapitałowych (bez kredytów obrotowych i nadpłat kredytów deweloperskich uzyskanych ze sprzedaży mieszkań) i odsetek od zobowiązań wobec Banku i innych instytucji finansowych	>=1,2x. na podstawie danych skonsolidowanych Grupy Pekabex
Przeprowadzanie obrotów Kredytobiorcy przez rachunki banku	Kredytobiorca jest zobowiązany do przeprowadzania przychodów ze sprzedaży wynikające z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej za pośrednictwem rachunków bieżących prowadzonych w Banku. Wysokość przychodów ze sprzedaży, do których przeprowadzania Kredytobiorca jest zobowiązany, pozostawać będzie w takim samym stosunku do ogółu przychodów Kredytobiorcy ze sprzedaży z tytułu prowadzonej przez niego działalności gospodarczej skorygowanych o zmianę stanu należności handlowych, w jakim pozostaje łączna kwota zadłużenia Kredytobiorcy w Banku do łącznej kwoty zadłużenia Kredytobiorcy we wszystkich bankach i instytucjach finansujących, wykazanego w ostatnim dostarczonym do Banku dokumencie finansowym oraz w ostatnim dostarczonym do Banku dokumencie informacyjnym dotyczącym zadłużenia finansowego Kredytobiorcy w innych bankach i instytucjach finansowych. Wysokość przychodów ze sprzedaży przeprowadzanych przez rachunki bieżące Kredytobiorcy w Banku, będzie monitorowana przez Bank w okresach kwartalnych. Z zasady proporcjonalności wyłączone zostały przychody z nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytu udzielonego przez PKO BP oraz przychody z tytułu użytkowania nowego zakładu stanowiącego zabezpieczenie kredytu BNP Paribas. Będą one w całości prowadzone przez rachunki banków na rzecz których dana nieruchomość stanowi zabezpieczenie.
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Wysokość przychodów ze sprzedaży, do których przeprowadzania Kredytobiorca oraz podmioty z Grupy są zobowiązani, pozostawiać będzie w takim samym stosunku do ogółu przychodów skonsolidowanych Grupy ze sprzedaży z tytułu prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, w jakim pozostaje łączna kwota zadłużenia Grupy w Banku do łącznej kwoty zadłużenia Grupy we wszystkich bankach i instytucjach finansujących, wykazanego w ostatnim dostarczonym do Banku dokumencie finansowym oraz w ostatnim dostarczonym do Banku dokumencie informacyjnym dotyczącym zadłużenia finansowego Grupy w innych bankach i instytucjach finansowych.

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2019 roku w tys. zł
Pekabex Inwestycje II	Umowa z dnia 18 grudnia 2015 roku kredytu inwestycyjnego	16 287 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Wskaźnik wypłacalności - liczony jako iloraz kapitału własnego i sumy bilansowej)	min. 30%. Wskaźnik będzie weryfikowany w okresach półrocznych na podstawie danych skonsolidowanych Grupy Pekabex
Wskaźnik pokrycia obsługi długu - liczony jako iloraz wyniku na działalności operacyjnej powiększonego o amortyzację, pomniejszony o wypłaty z zysku netto i podatek zapłacony do sumy rat kapitałowych (bez kredytów obrotowych i nadpłat kredytów deweloperskich uzyskanych ze sprzedaży mieszkań) i odsetek od zobowiązań wobec Banku i innych instytucji finansowych	>=1,2x.na podstawie danych skonsolidowanych Grupy Pekabex
Wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA – liczony jako stosunek zadłużenie netto zdefiniowane jest jako suma zobowiązań długo i krótkoterminowych z tytułu kredytów i pożyczek, emisji papierów wartościowych lub innych instrumentów o podobnym charakterze, leasingu finansowego (w ujęciu księgowym) pomniejszone o środki pieniężne w kasie i na rachunkach. EBITDA zdefiniowana jest jako wynik na działalności operacyjnej za ostatnie 12 miesięcy powiększony o amortyzację.	W całym okresie kredytowania Kredytobiorca zobowiązuje się do utrzymywania wskaźnika zadłużenia netto/EBITDA kalkulowanego na danych skonsolidowanych Grupy, na poziomie nie wyższym niż 3.
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Przeprowadzanie przychodów ze sprzedaży wynikających z prowadzonej działalności gospodarczej skorygowanych o zmianę stanu należności handlowych za pośrednictwem swoich rachunków bieżących prowadzonych w banku.

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2019 roku w tys. zł
Pekabex Inwestycje II	WAR/6378/19/54/CB kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej	5 961 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Wysokość przychodów ze sprzedaży, do których przeprowadzania Kredytobiorca oraz podmioty z Grupy Pekabex są zobowiązani, pozostawiać będzie w takim samym stosunku do ogółu przychodów skonsolidowanych Grupy Pekabex ze sprzedaży z tytułu prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, w jakim pozostaje łączna kwota zadłużenia Grupy Pekabex w Banku do łącznej kwoty zadłużenia Grupy Pekabex we wszystkich bankach i instytucjach finansujących, wykazanego w ostatnim dostarczonym do Banku dokumencie finansowym oraz w ostatnim dostarczonym do Banku dokumencie informacyjnym dotyczącym zadłużenia finansowego Grupy Pekabex w innych bankach i instytucjach finansowych.
Wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA – liczony jako stosunek zadłużenie netto zdefiniowane jest jako suma zobowiązań długo i krótkoterminowych z tytułu kredytów i pożyczek, emisji papierów wartościowych lub innych instrumentów o podobnym charakterze, leasingu finansowego (w ujęciu księgowym) pomniejszone o środki pieniężne w kasie i na rachunkach. EBITDA zdefiniowana jest jako wynik na działalności operacyjnej za ostatnie 12 miesięcy powiększony o amortyzację.	W całym okresie kredytowania Kredytobiorca zobowiązuje się do utrzymywania wskaźnika zadłużenia netto/EBITDA kalkulowanego na danych skonsolidowanych Grupy Pekabex, na poziomie nie wyższym niż 3.
Wskaźnik wypłacalności - liczony jako iloraz kapitału własnego i sumy bilansowej)	min. 30%. Wskaźnik będzie weryfikowany w okresach półrocznych na podstawie danych skonsolidowanych Grupy Pekabex
Wskaźnik pokrycia obsługi długu - liczony jako iloraz wyniku na działalności operacyjnej powiększonego o amortyzację, pomniejszony o wypłaty z zysku netto i podatek zapłacony do sumy rat kapitałowych (bez kredytów obrotowych i nadpłat kredytów deweloperskich uzyskanych ze sprzedaży mieszkań) i odsetek od zobowiązań wobec Banku i innych instytucji finansowych	>=1,2x.na podstawie danych skonsolidowanych Grupy Pekabex

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2019 roku w tys. zł
Pekabex Development Sp. z o. o.	Umowa nr WAR/6378/18/126/CB kredytu inwestycyjnego	5 689 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Wskaźnik wypłacalności - liczony jako iloraz kapitału własnego i sumy bilansowej)	min. 30%. Wskaźnik będzie weryfikowany w okresach półrocznych na podstawie danych skonsolidowanych Grupy
Wskaźnik pokrycia obsługi długu - liczony jako iloraz wyniku na działalności operacyjnej powiększonego o amortyzację, pomniejszony o wypłaty z zysku netto i podatek zapłacony do sumy rat kapitałowych (bez kredytów obrotowych i nadpłat kredytów deweloperskich uzyskanych ze sprzedaży mieszkań) i odsetek od zobowiązań wobec Banku i innych instytucji finansowych	>=1,2x.na podstawie danych skonsolidowanych Grupy Pekabex
Wskaźnik zadłużenia netto/EBITDA – liczony jako stosunek zadłużenie netto zdefiniowane jest jako suma zobowiązań długo i krótkoterminowych z tytułu kredytów i pożyczek, emisji papierów wartościowych lub innych instrumentów o podobnym charakterze, leasingu finansowego (w ujęciu księgowym) pomniejszone o środki pieniężne w kasie i na rachunkach. EBITDA zdefiniowana jest jako wynik na działalności operacyjnej za ostatnie 12 miesięcy powiększony o amortyzację.	W całym okresie kredytowania Kredytobiorca zobowiązuje się do utrzymywania wskaźnika zadłużenia netto/EBITDA kalkulowanego na danych skonsolidowanych Grupy Pekabex, na poziomie nie wyższym niż 3.
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Wysokość przychodów ze sprzedaży, do których przeprowadzania Kredytobiorca jest zobowiązany pozostawiać będzie w takim samym stosunku do ogółu przychodów spółki ze sprzedaży z tytułu prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, skorygowanych o zmianę stanu należności handlowych, w jakim pozostaje łączna kwota zadłużenia Kredytobiorcy we wszystkich bankach i instytucjach finansujących, wykazanego w ostatnim dostarczonym do Banku dokumencie finansowym oraz w ostatnim dostarczonym do Banku dokumencie informacyjnym dotyczącym zadłużenia finansowego Kredytobiorcy w innych bankach i instytucjach finansowych.

PKO BP S.A.

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2019 roku w tys. zł
Pekabex BET SA	Umowa nr 84 1020 4027 0000 1802 1391 8026 limitu kredytowego wielocelowego	0 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Wskaźnik udziału kapitału własnego w sumie bilansowej	Nie mniej niż 35% na dzień sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego
Wskaźnik obsługi długu liczony jako iloraz EBITDA pomniejszony o podatek dochodowy oraz sumy: rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych lub obrotowych nieodnawialnych przypadających do spłaty zgodnie z harmonogramem, odsetek od zaciągniętych kredytów, otrzymanych pożyczek, leasingu, papierów dłużnych i innych zobowiązań o charakterze finansowym	Nie niższe niż 1,2 na dzień kończący kwartał kalendarzowy, za okres 12 miesięcy
Wskaźnik dług netto / EBITDA liczony jako stosunek zadłużenia krótko i długoterminowego z tytułu kredytów, otrzymanych pożyczek, leasingu bilansowego oraz pozabilansowego, papierów dłużnych i innych zobowiązań o charakterze finansowym z wyłączeniem wyceny terminowych instrumentów finansowych i pomniejszone o saldo środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych do sumy wyniku na działalności operacyjnej oraz amortyzacji za okres 12 miesięcy	Nie wyższy niż 3 na dzień kończący kwartał kalendarzowy, za okres ostatnich 12 miesięcy
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku, w każdym okresie kwartalnym, średniomiesięcznie wpływy w wysokości wynikającej z zależności.	Proporcjonalnie do udziału kredytów, gwarancji i leasingów udzielonych dla podmiotów Grupy w łącznej kwocie przyznanych Grupie przez banki kredytów, gwarancji oraz leasingów.

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2019 roku w tys. zł
Pekabex S.A.	Umowa nr 38 1020 4027 0000 1696 0374 5544 kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej	4 445 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Wskaźnik udziału kapitału własnego w sumie bilansowej	Nie mniej niż 35% na dzień sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego
Wskaźnik dług netto / EBITDA liczony jako stosunek zadłużenia krótko i długoterminowego z tytułu kredytów, otrzymanych pożyczek, leasingu bilansowego oraz pozabilansowego, papierów dłużnych i innych zobowiązań o charakterze finansowym z wyłączeniem wyceny terminowych instrumentów finansowych i pomniejszone o saldo środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych do sumy wyniku na działalności operacyjnej oraz amortyzacji za okres 12 miesięcy	Nie wyższy niż 3 na dzień kończący kwartał kalendarzowy, za okres ostatnich 12 miesięcy
Wskaźnik obsługi długu liczony jako iloraz EBITDA pomniejszony o podatek dochodowy oraz sumy: rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych lub obrotowych nieodnawialnych przypadających do spłaty zgodnie z harmonogramem, odsetek od zaciągniętych kredytów, otrzymanych pożyczek, leasingu, papierów dłużnych i innych zobowiązań o charakterze finansowym	Nie niższe niż 1,2 na dzień kończący kwartał kalendarzowy, za okres 12 miesięcy
Utrzymanie na rachunkach prowadzonych przez bank wpływów w wysokości odpowiadającej 100% wpływów z tyt. finansowanej inwestycji	Monitoring banku kwartalnie

Kredytobiorca	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2019 roku w tys. zł
Kokoszki Prefabrykacja SA	Umowa nr 95 1020 4027 0000 1196 0303 9476 kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej	21 913 zł

Dodatkowe klauzule umowne na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Wskaźnik udziału kapitału własnego w sumie bilansowej	Nie mniej niż 35% na dzień sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego
Wskaźnik obsługi długu liczony jako iloraz EBITDA pomniejszony o podatek dochodowy oraz sumy: rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych lub obrotowych nieodnawialnych przypadających do spłaty zgodnie z harmonogramem, odsetek od zaciągniętych kredytów, otrzymanych pożyczek, leasingu, papierów dłużnych i innych zobowiązań o charakterze finansowym	Nie niżej niż 1,2 na dzień kończący kwartał kalendarzowy, za okres 12 miesięcy
Wskaźnik dług netto / EBITDA liczony jako stosunek zadłużenia krótko i długoterminowego z tytułu kredytów, otrzymanych pożyczek, leasingu bilansowego oraz pozabilansowego, papierów dłużnych i innych zobowiązań o charakterze finansowym z wyłączeniem wyceny terminowych instrumentów finansowych i pomniejszone o saldo środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych do sumy wyniku na działalności operacyjnej oraz amortyzacji za okres 12 miesięcy	Nie wyższy niż 3 na dzień kończący kwartał kalendarzowy, za okres ostatnich 12 miesięcy
Przeprowadzanie obrotów przez rachunki banku	Kredytobiorca zobowiązuje się, do przeprowadzania w całym okresie kredytowania wszystkich wpływów z działalności gospodarczej proporcjonalnie przez rachunki prowadzone w banku w wyłączeniem przelewów między rachunkami Kredytobiorcy, wpływu z tyt. zwrotu środków z lokat. Z zasady proporcjonalności wyłączone zostały przychody z nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytu udzielonego przez PKO BP oraz przychody z tytułu użytkowania nowego zakładu stanowiącego zabezpieczenie kredytu BNP Paribas. Będą one w całości prowadzone przez rachunki banków na rzecz których dana nieruchomość stanowi zabezpieczenie.

Emitent Obligacji	Nr umowy	Wartość bilansowa na dzień 31.12.2019 w tys. zł
Pekabex S.A.	Emisja serii A z dnia 22.06.2018 roku	20 021 zł

Klauzule wynikające z warunków emisji obligacji serii A na dzień 31 grudnia 2019 roku:

Współczynnik finansowy liczony jako stosunek kapitałów własnych na koniec okresu do aktywów ogółem	Nie mniej niż 30% na koniec każdego okresu badania oznaczającego każdy okres kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych kończący się 30 czerwca oraz 31 grudnia
Wskaźnik długu liczony jako dług netto w stosunku do EBITDA	Nie wyższy niż 3,5 na koniec każdego okresu badania oznaczającego każdy okres kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych kończący się 30 czerwca oraz 31 grudnia

Pozostałe nałożone na Grupę Kapitałową wymogi, jakie muszą być spełnione przez okres kredytowania mają charakter niefinansowy.

W roku 2019 a w szczególności na dzień bilansowy, Grupa spełniała wymogi wynikające z zawartych umów kredytowych.

Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

9.7. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Wartość godziwa aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych odpowiada ich wartości bilansowej:

Klasa instrumentu finansowego	31.12.2019		31.12.2018	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:				
Pożyczki	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	181 704	181 704	186 982	186 982
Pochodne instrumenty finansowe	2 323	2 323	392	392
Papiery dłużne	-	-	-	-
Akcje spółek notowanych	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nienotowanych*	-	-	-	-
Jednostki funduszy inwestycyjnych	-	-	-	-
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	106 572	106 572	95 234	95 234
Zobowiązania:				
Kredyty w rachunku kredytowym	98 743	98 743	56 005	56 005
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	20 021	20 021	20 021	20 021
Leasing	16 461	16 461	14 312	14 312
Pochodne instrumenty finansowe	1 312	1 312	633	633
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	182 619	182 619	137 513	137 513

*Pozycja nie obejmuje udziałów i akcji wycenianych w cenie nabycia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej

Informacje dodatkowe o wartości godziwej aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupa Kapitałowa wycenia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według zamortyzowanego kosztu, zaprezentowano w nocie nr 18.

Dodatkowe informacje o metodach wyceny instrumentów finansowych Przekwalifikowanie

Grupa Kapitałowa nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu.

Wyłączenie ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2019 Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie

W Grupie Kapitałowej nie występują aktywa finansowe i zobowiązania finansowe podlegające kompensacie.

10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczony oraz podatek dochodowy odniesiony w pozostałe całkowite dochody

Aktywa oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w następujący sposób wpływają na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

	31.12.2019	31.12.2018
Saldo na początek okresu:		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 354	12 010
Podatek odroczony netto na początek okresu	(3 354)	(12 010)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:		
Wynik (+/-)	(1 386)	8 569
Pozostałe całkowite dochody (+/-)	(262)	87
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Podatek odroczony netto na koniec okresu, w tym:	(5 002)	(3 354)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 002	3 354

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe całkowite dochody	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2019					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	3	(3)	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zapasy	197	81	-	-	278
Należności z tytułu dostaw i usług	2 207	444	-	-	2 651
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	11 240	3 861	-	-	15 101
Inne aktywa	-	-	-	-	-
Zobowiązania:					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	545	67	-	-	611
Rezerwy na świadczenia pracownicze	881	40	-	-	920
Pozostałe rezerwy	3 145	368	-	-	3 513
Pochodne instrumenty finansowe	94	25	222	-	341
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 565	(3 266)	-	-	1 299
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 483	141	-	-	1 623
Inne zobowiązania	2 419	505	-	-	2 924
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	2 498	(1 267)	-	-	1 231
Razem	29 276	995	222	-	30 493
Stan na 31.12.2018					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	19	(16)	-	-	3
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zapasy	110	87	-	-	197
Należności z tytułu dostaw i usług	369	1 839	-	-	2 207
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	6 924	4 316	-	-	11 240
Inne aktywa	1	(1)	-	-	-
Zobowiązania:					
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	505	39	-	-	545
Rezerwy na świadczenia pracownicze	296	584	-	-	881
Pozostałe rezerwy	2 351	794	-	-	3 145
Pochodne instrumenty finansowe	-	7	87	-	94
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	606	3 960	-	-	4 565
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	1 026	456	-	-	1 483
Inne zobowiązania	1 893	526	-	-	2 419
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	1 973	525	-	-	2 498
Razem	16 073	13 116	87	-	29 276

W przypadku tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego aktywowania nierozliczonych strat podatkowych podstawą ujęcia aktywów są oparte na planach założenia Zarządu Spółki dominującej w zakresie planowanego wyniku danej spółki.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		wynik	pozostałe całkowite dochody	rozliczenie połączenia	
Stan na 31.12.2019					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	1 855	-	-	-	1 855
Rzeczowe aktywa trwałe	15 123	91	-	-	15 213
Nieruchomości inwestycyjne	6 834	(80)	-	-	6 754
Pochodne instrumenty finansowe	88	(351)	469	-	206
Należności z tytułu dostaw i usług	643	10	-	-	653
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	2 754	4 576	-	-	7 330
Inne aktywa	1 562	(20)	-	-	1 542
Zobowiązania:					
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 580	(1 545)	-	-	35
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	10	2	15	-	26
Inne zobowiązania	2 182	(303)	-	-	1 879
Razem	32 630	2 381	484	-	35 494
Stan na 31.12.2018					
Aktywa:					
Wartości niematerialne	1 855	-	-	-	1 855
Rzeczowe aktywa trwałe	14 297	825	-	-	15 123
Nieruchomości inwestycyjne	6 757	76	-	-	6 834
Pochodne instrumenty finansowe	-	88	-	-	88
Należności z tytułu dostaw i usług	223	419	-	-	643
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	1 983	771	-	-	2 754
Inne aktywa	903	659	-	-	1 562
Zobowiązania:					
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	299	1 281	-	-	1 580
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	10	-	-	-	10
Inne zobowiązania	1 755	427	-	-	2 182
Razem	28 083	4 547	-	-	32 630

11. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów:

	31.12.2019	31.12.2018
Materiały	44 904	36 226
Półprodukty i produkcja w toku	13 576	16 134
Wyroby gotowe	2 233	11 262
Towary	1 273	-
Wartość bilansowa zapasów razem	61 986	63 622

W 2019 roku Grupa Kapitałowa ujęła w działalności operacyjnej skonsolidowanego sprawozdania z wyniku koszty sprzedanych zapasów oraz nieprzypisane pośrednie koszty produkcji łącznie w kwocie 279 877 tys. zł (2018 rok: 320 259 tys. zł).

Odpisy aktualizujące wartość zapasów, które w 2019 roku obciążą pozostałe koszty operacyjne skonsolidowanego sprawozdania z wyniku wyniosły 426 tys. zł (2018 rok: 511 tys. zł). W 2018 Grupa nie dokonała w roku obrotowym odwrócenia odpisów aktualizujących (2018 rok: 51 tys. zł). Saldo odpisów na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 1 422 tys. zł (2018 rok: 996 tys. zł)

Na dzień 31 grudnia 2019 roku część zapasów wyrobów gotowych w wartości 18 411 tys. zł została ujęta w kosztach kontraktów i zwiększyła stopień zaawansowania kosztowego kontraktów, który jest podstawą do przeprowadzenia wyceny i tym samym ujęcia przychodów z tytułu kontraktów budowlanych (w roku 2018 kwota 22 494 tys. zł).

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa wykazała w zapasach łącznie 14 669 tys. zł z tytułu realizowanych projektów deweloperskich: 1 093 tys. zł z tytułu zakończonego projektu JA_SIELSKA I, 11 077 tys. zł z tytułu trwającego projektu JA_SIELSKA II oraz 2 499 tys. zł z tytułu rozpoczętego projektu Osiedlowa 43 (Józefostaw). Grupa wykazała również w pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz w pozostałe zobowiązania 1 759 tys. zł łącznie z tytułu zawartych umów deweloperskich w tym 877 tys. zł z tytułu wpłat dokonanych na rachunki powiernicze spółki z tytułu nabycia lokali (4 tys. zł na etap I i 873 tys. zł na etap II projektu JA_SIELSKA).

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa wykazała w zapasach 16 134 tys. zł z tytułu realizowanego projektu deweloperskiego (JA_SIELSKA I) oraz 4 888 tys. zł z tytułu wpłat dokonanych na rachunki powiernicze spółki.

Projekty zostały szczegółowo opisane w rozdziale nr 3 skonsolidowanego sprawozdania z działalności Grupy Pekabex.

12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane przez Grupę w ramach klasy należności i pożyczek (patrz nota nr 9.2) przedstawiają się następująco:

Należności długoterminowe:	31.12.2019	31.12.2018
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	1 528	4 365
Kaucje wpłacone z innych tytułów	56	56
Pozostałe należności	126	480
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	(1 147)	(2 202)
Należności długoterminowe	563	2 699

Należności krótkoterminowe:	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa finansowe (MSSF9):		
Należności z tytułu dostaw i usług	192 501	195 459
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(13 732)	(11 619)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	178 769	183 840
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	2 418	2 618
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	5
Inne należności	518	518
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych(-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	2 936	3 141
Należności finansowe	181 704	186 982
Aktywa niefinansowe (poza MSSF9):		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	12 710	11 564
Przedpłaty i zaliczki	1 972	2 221
Pozostałe należności niefinansowe	952	1 033
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	(464)	(459)
Należności niefinansowe	15 170	14 358
Należności krótkoterminowe razem	196 875	201 340

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”.

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym prezentują poniższe tabele:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych:		
Stan na początek okresu	2 202	2 202
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	(1 056)	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	1 147	2 202

Odpisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych (tj. należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności finansowych):

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Stan na początek okresu	11 615	2 790
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	8 429	10 712
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(6 312)	(1 884)
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	13 732	11 618

Dalsza analiza ryzyka kredytowego należności, w tym analiza wieku należności zaległych nie objętych odpisem aktualizującym, została przedstawiona w nocie nr 28.

W roku 2019 należności handlowe, poprzez cichą cesję wierzytelności, stanowiły zabezpieczenie zobowiązań Grupy z tytułu umów kredytowych i wielocelowych linii kredytowo-gwarancyjnych. Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.6.

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2019	31.12.2018
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w zł	17 847	6 089
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	18 071	43 867
Środki pieniężne w kasie	82	118
Depozyty krótkoterminowe	70 570	44 983
Inne	2	177
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	106 572	95 234

Na dzień 31 grudnia 2019 środki pieniężne o wartości bilansowej 1 351 tys. zł (2018 rok: 5 134 tys. zł) podlegały ograniczeniom w dysponowaniu z tytułu:

- zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w wysokości 474 tys. zł (2018 rok: 69 tys. zł)
- rachunki powiernicze w działalności deweloperskiej 877 tys. zł (2018 rok: 4 888 zł)
- bankowych kaucji gwarancyjnych (depozyt będący zabezpieczeniem wydanych długoterminowych gwarancji dot. kontraktów budowlanych) w wysokości 0 tys. (2018 rok: 177 tys. zł)

Informację o zabezpieczeniach zobowiązań zaprezentowano w nocie nr 9.6.

Grupa Kapitałowa klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Wartościowe uzgodnienie środków pieniężnych wykazanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów przedstawiono w nocie nr 25.

14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

W roku 2019 Grupa nie posiadała aktywów trwałych, które zgodnie z decyzją Zarządu Grupy Kapitałowej zakwalifikowane zostałyby jako przeznaczone do sprzedaży. Zarząd Grupy Kapitałowej nie zidentyfikował działalności, którą należałoby zakwalifikować jako działalność zaniechana.

15. Kapitał własny

15.1. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 24 580 tys. zł i dzielił się na 24 579 708 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Na dzień bilansowy akcje Spółki dominującej nie pozostawały w jej posiadaniu, ani też w posiadaniu jednostek zależnych i stowarzyszonych.

Zmiany liczby akcji w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wynikają z następujących transakcji z właścicielami:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:		
Liczba akcji na początek okresu	24 368 824	24 213 024
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	210 884	155 800
Emisja akcji	-	-
Umorzenie akcji (-)	-	-
Liczba akcji na koniec okresu	24 579 708	24 368 824

W dniu 11 października 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o warunkowym podwyższeniu kapitału o kwotę nie wyższą niż 726 391 zł, poprzez emisję nie więcej niż 726 391 akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 1,00 zł. Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego Spółki dokonane zostało w celu przyznania prawa do objęcia Akcji Serii C posiadaczom warrantów subskrypcyjnych. Warunkowe podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w KRS w dniu 12 stycznia 2017 roku.

W dniu 18 czerwca 2019 roku doszło do wydania, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego przyjętego uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 11 października 2016 roku 210 884 szt. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 210 884 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej. W dniu 18 września 2019 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. otrzymała zaświadczenie o zarejestrowaniu przez sąd rejestrowy z dniem 13 września 2019 roku podwyższenia kapitału podstawowego Spółki.

15.2. Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

W 2015 roku Spółka dominująca przeprowadziła emisję 3 000 000 akcji serii B, oferując 1 akcję za cenę 10 zł. Wartość emisyjna sprzedanych akcji wyniosła zatem 3 000 tys. zł, natomiast wpływ środków to 30 000 tys. zł. Spółka dominująca poniosła koszty przeprowadzenia emisji w kwocie 1 755 tys. zł. Pozyskana nadwyżka ze sprzedaży akcji serii B powyżej ich wartości nominalnej wyniosła 25 245 tys. zł.

15.3. Wybrane pozostałe kapitały

	Kapitał z wyceny programów płatności akcjami	Skumulowane pozostałe dochody całkowite wg tytułów:			
		Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	Różnice kursowe z przeliczenia	Pozostałe dochody całkowite Razem	Pozostałe kapitały Razem
Saldo na koniec poprzedniego okresu	3 455	(442)	58	(384)	3 071
Wycena opcji (program płatności akcjami)	(95)	-	-	-	(95)
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku	-	921	(2)	919	919
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2019 roku	3 360	479	55	534	3 895

Wycena opcji (program płatności akcjami)	2 610	-	-	-	2 610
Pozostałe całkowite dochody za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku	-	(442)	40	(402)	(402)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.12.2018 roku	3 455	(442)	58	(384)	3 071

Spółka dominująca prowadzi działalność od 1972 roku. W latach 1990-1996 w Polsce występowała hiperinflacja. Zgodnie z MSR 29 § 24 na dzień przekształcenia sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, tj. 1 stycznia 2011 roku Spółka przekształciła składniki kapitału własnego stosując ogólny indeks cen. Przeszacowanie o skutki hiperinflacji wpłynęło na przyrost pozostałych kapitałów o wartość 5 919 tys. zł. przy jednoczesnym zmniejszeniu pozycji zysków (strat) z lat ubiegłych.

W pozostałych kapitałach ujęte są wyniki z prowadzonej działalności oraz wpływ hiperinflacji.

15.4. Udziały niedające kontroli

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie wykazuje udziałów niedających kontroli.

15.5. Programy płatności akcjami

W dniu 11 października 2016 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z wyłączeniem prawa poboru oraz wyrażenia zgody na przeprowadzenie w Spółce I Programu Opcji Menadżerskich („OM”).

Celem Programu OM jest zmotywowanie oraz zatrzymanie w Grupy Kapitałowej i kluczowych osób pozostających w stosunku służbowym, których praca kreuje największą wartość dla Spółki i jej akcjonariuszy poprzez umożliwienie osobom kluczowym dla realizacji strategii Spółki uczestniczenia w zysku ze wzrostu wartości rynkowej akcji Spółki. Celem Programu jest również zapewnienie optymalnych warunków dla wzrostu wyników finansowych Spółki i długoterminowego wzrostu wartości Spółki poprzez ścisłe związanie interesów ekonomicznych osób objętych Programem OM z interesem Spółki.

Program OM realizowany będzie do dnia 31 grudnia 2020 roku i zakłada emitowanie warrantów na rzecz osób uprawnionych, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Określając osoby uprawnione RN, wedle własnego wyboru, weźmie pod uwagę zatwierdzoną przez Walne Zgromadzenie rekomendację Zarządu. Plan określa, że warrantów emitowane i wydawane będą w trzech transzach – 242 130 sztuk do 30 maja 2017 roku, 242 130 sztuk do 30 maja 2018 roku oraz 242 131 sztuk 30 maja 2019 roku.

–Osobami uprawnionymi są: kadra menadżerska, pracownicy i współpracownicy Spółki i innych spółek z Grupy Kapitałowej oraz inne osoby kluczowe dla realizacji strategii Spółki, w tym w szczególności te pozostające w stosunku służbowym, a które zostały objęte przez Programem OM i wskazane w odrębnych uchwałach Rady Nadzorczej, uwzględniających zatwierdzoną w dniu 11 października 2016 roku przez Walne Zgromadzenie, rekomendację Zarządu. Rekomendacja Zarządu dotycząca uczestniczenia poszczególnych osób uznanych za kluczowe oraz ich uczestniczenia w programie dokonywana jest na podstawie a) funkcji jaka jest sprawowana przez taką osobę, b) dotychczasowego wkładu w rozwój Spółek z Grupy Kapitałowej Spółki, osiągnięć oraz stażu pracy w Grupie Kapitałowej Spółki, c) przewidywanej w Grupie Kapitałowej Spółki ścieżce kariery. Kolejne transze dystrybuowane są na rzecz osób wskazanych w uchwale Rady Nadzorczej pod warunkiem kontynuowania Stosunku Służbowego. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, może zwiększyć lub zmniejszyć/wyłączyć udział poszczególnych osób w kolejnych transzach lub dodać do uczestnictwa w programie nowe osoby.

W sprawozdaniu finansowym Grupy za 2019 ujęto finalną wycenę III transzy Programu OM.

Data wydania opcji	Wycena	Liczba opcji	Wpływ na kapitał narastająco w zł	Wpływ w zł na wynik finansowy 2019	Średnia wartość godziwa na dzień przyznania w zł
Transza I (wydanie do 30 maja 2017 roku)	Finalna	172 320	1 690 344*	-	8,90
Transza II (wydanie do 30 maja 2018 roku)	Finalna	215 561	2 322 102**	-	9,81
Transza III (wydanie do 30 maja 2019 roku)	Finalna	242 131	1 943 868	(95)	8,03

* Pozycja zawiera 155 800 zł wpłacone przez obejmujących akcje w ramach I transzy

** Pozycja zawiera 208 000 zł wpłacone przez obejmujących akcje w ramach II transzy

16. Świadczenia pracownicze

16.1. Koszty świadczeń pracowniczych bez zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Koszty wynagrodzeń	86 043	86 768
Koszty ubezpieczeń społecznych	18 940	18 277
Koszty programów płatności akcjami	-	2 488
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	104	1 780
Koszty świadczeń pracowniczych razem	105 087	109 313

16.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują:

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	10 539	9 360	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	6 155	5 371	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	328	317	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	17 022	15 048		
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	-	-
Rezerwy na odprawy emerytalne	228	141	774	649
Pozostałe rezerwy	-	-	1	1
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze	228	141	775	650
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	17 249	15 189	775	650

Na zmianę stanu innych długoterminowych świadczeń pracowniczych wpływ miały następujące pozycje:

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku				
Stan na początek okresu	-	790	1	791
Zmiany ujęte w wyniku:				
Koszty zatrudnienia	-	9	1	10
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	203	(1)	202
Zmiany bez wpływu na wynik	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2019 roku	-	1 002	1	1 003
za okres od 01.01 do 31.12.2018 roku				
Stan na początek okresu	-	596	301	897
Zmiany ujęte w wyniku:				
Koszty zatrudnienia	-	9	1	10
Koszty odsetek	-	-	-	-
Ponowna wycena zobowiązania	-	186	(301)	(115)
Zmiany bez wpływu na wynik:	-	-	-	-
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2018 roku	-	790	1	791

Wartość bieżącą rezerw ujęto w oparciu o wycenę sporządzoną we własnym zakresie w oparciu o założenia ustalone indywidualnie na podstawie tabel statystycznych. Przy wycenie świadczeń przyjęto następujące założenia (patrz również punkt dotyczący niepewności szacunków - podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”):

	31.12.2019	31.12.2018
Stopa dyskonta	3,20%	3,20%
Przewidywany wskaźnik wzrostu wynagrodzeń	1,00%	1,00%

17. Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Rezerwy na sprawy sądowe	1 785	-	-	-
Rezerwy na straty z umów budowlanych	2 944	841	-	-
Inne rezerwy	13 709	10 589	733	647
Pozostałe rezerwy razem	18 438	11 430	733	647

	Rezerwy na:			
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	inne	razem
za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 roku				
Stan na początek okresu	-	841	11 236	12 077
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	1 785	1 737	7 241	8 978
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	366	(186)	180
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	(2 064)	(2 064)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2019 roku	1 785	2 944	16 227	19 171
za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku				
Stan na początek okresu	-	1 312	10 352	11 664
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	(24)	1 808	1 785
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	(447)	(406)	(853)
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	(519)	(519)
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2018 roku	-	841	11 236	12 077

Rezerwa na straty z umów budowlanych, ujęta przez Grupę w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 roku wyniosła 2 944 tys. zł i została oszacowana w oparciu o przewidywane założenia realizacji kontraktów.

Pozostałe rezerwy ujęte na dzień 31 grudnia 2019 roku wynoszą 14 442 tys. zł i obejmują: (i) rezerwy na naprawy gwarancyjne w wysokości 1 138 tys. zł (2018: 1 138 tys. zł), (ii) rezerwy z tytułu odpowiedzialności w okresie rękojmi kontraktowej, które głównie były utworzone w spółce Kokoszki Prefabrykacja SA i weszły do bilansu skonsolidowanego grupy w wyniku przejęcia spółki w wysokości 5 055 tys. zł (2018: 5 065 tys. zł), (iii) rezerwy w związku z nabyciem przedsiębiorstwa Ergon 2 000 tys. zł ujęte w wartości ostatecznego rozliczenia nabycia (2018: 2 000 tys. zł), (iv) pozostałe rezerwy w wysokości 6 092 tys. zł (2018: 3 033 tys. zł) stanowiące głównie szacunek nie ujętych zobowiązań i kosztu w okresie w związku z brakiem otrzymania dokumentów księgowych oraz inne rezerwy na koszty okresu.

18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (patrz również nota nr 9) przedstawiają się następująco:

Zobowiązania długoterminowe:	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	15 312	13 118
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	15 312	13 118

Zobowiązania krótkoterminowe:	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania finansowe (MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	180 028	136 945
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	2 590	2 055
Zobowiązania finansowe	182 619	139 000
Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	6 298	9 309
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	40 720	39 093
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane	18 725	19 983
Inne zobowiązania niefinansowe	458	256
Zobowiązania niefinansowe	66 200	68 641
Zobowiązania krótkoterminowe razem	248 819	207 640

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

Informacja o zobowiązaniach z tytułu umów o usługę budowlaną została zaprezentowana w nocie nr 20.

19. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Czynsze najmu	-	-	-	-
Inne koszty opłacone z góry	2 339	1 189	816	616
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	2 339	1 189	816	616
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Dotacje otrzymane	-	-	-	-
Przychody przyszłych okresów	29	38	-	-
Inne rozliczenia	13	21	-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	42	59	-	-

Inne koszty opłacone z góry w 2019 roku dotyczą głównie:

- zawartych i opłaconych z góry ubezpieczeń 1 822 tys. zł
- kosztów prowizji od kredytów 111 tys. zł
- aktywowane wydatki Centrum Badań i Rozwoju 215 tys. zł
- inne koszty płatne z góry, w tym prenumeraty, licencje, certyfikaty

20. Umowy o usługę budowlaną

W 2019 roku Grupa Kapitałowa ujęła w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku przychody z tytułu umów o usługę budowlaną w kwocie 465 836 tys. zł (2018 rok: 527 372 tys. zł). Grupa Kapitałowa realizuje długoterminowe umowy o usługi budowlane, których wycena na dzień bilansowy oparta jest o następujące szacunki Zarządu dotyczące planowanych wyników z realizowanych umów:

	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018
Kwota przychodów z usług budowlanych początkowo ustalona w umowie	1 113 478	941 206
Zmiana przychodów z umowy	116 301	110 212
Łączna kwota przychodów z umowy	1 229 780	1 051 418
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	701 955	721 539
Koszty pozostające do realizacji umowy	454 171	271 681
Szacunkowe łączne koszty umowy	1 156 127	993 220
Szacunkowe łączne wyniki z umów o usługę budowlaną, w tym:	73 653	58 197
Zyski	81 829	70 329
straty (-)	(8 176)	(12 132)

Kwoty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej dotyczą umów o usługę budowlaną będących w trakcie realizacji na dzień bilansowy. Kwoty aktywa /zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną zostały ustalone zgodnie z MSSF 15, jako suma poniesionych kosztów z tytułu kontraktów budowlanych powiększona o zysk (lub pomniejszona o poniesione straty) oraz pomniejszona o faktury częściowe. Szacowane wyniki na kontraktach uwzględniają przyporządkowane do danego kontraktu koszty bezpośrednie, pośrednie i wydziałowe Grupy.

Wartość aktywa oraz zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną uzgodnione do bilansu prezentuje poniższa tabela:

	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa i zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną		
Koszty umowy poniesione do dnia bilansowego	701 955	721 539
Zyski narastająco ujęte do dnia bilansowego (+)	48 778	48 404
Straty narastająco ujęte do dnia bilansowego (-)	(5 232)	(10 889)
Przychody z umowy narastająco ujęte do dnia bilansowego	745 501	759 053
Kwoty zafakturowane do dnia bilansowego (faktury częściowe)	744 485	777 095
Rozliczenie z tytułu umów na dzień bilansowy (per saldo), w tym:	1 016	(18 042)
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	41 737	21 051
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	40 720	39 093

Zaliczki otrzymane od zamawiających z tytułu umów o usługę budowlaną zostały ujęte w pozostałych zobowiązaniach niefinansowych (patrz nota nr 18) i na dzień 31 grudnia 2019 roku wynoszą 18 725 tys. zł (31.12.2018 rok: 19 983 tys. zł).

Kwoty zatrzymane z tytułu umów o usługę budowlaną (kaucje będące zabezpieczeniem zobowiązania do usunięcia wad i usterek – długoterminowe) wynoszą na dzień 31 grudnia 2019 roku 1 528 tys. zł (31.12.2018 rok: 4 365 tys. zł) i zostały zaprezentowane w pozycji należności długoterminowe (patrz nota nr 12). Natomiast wartość kaucji krótkoterminowych w wysokości 2 418 tys. zł na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 2 618 na koniec 2018 roku Kwoty zatrzymane zostaną uregulowane przez zamawiających po zaakceptowaniu wykonanych prac lub zamianie kaucji na gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe.

Pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego dotyczące umów o usługę budowlaną są wartościami opartymi na najlepszych szacunkach Zarządu Spółki dominującej, jednakże są obciążone pewnym stopniem niepewności, co zostało omówione w punkcie dotyczącym niepewności szacunków w nocie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”.

Na dzień bilansowy wyceny kontraktów zostały oszacowane w oparciu o zaktualizowane budżety. Rezerwy na straty zostały zaprezentowane w pkt.17.

Grupa zalicza do wartości umowy (ceny transakcyjnej) część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wyśięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego. W szczególności Grupa analizuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar umownych zapisanych w kontrakcie i odpowiednio koryguje cenę transakcyjną. Grupa szacuje prawdopodobieństwo wystąpienia kar na podstawie danych historycznych za ostatnie trzy lata. Na tej podstawie Grupa szacuje wskaźnik dla danego obszaru przychodów i przez ten wskaźnik mnoży cenę transakcyjną wynikającą z umowy i odpowiednio ją zmniejsza.

21. Przychody i koszty operacyjne

21.1. Koszty według rodzaju

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Amortyzacja	16 053	14 430
Świadczenia pracownicze	132 544	132 195
Zużycie materiałów i energii	213 280	238 058
Usługi obce	345 726	431 419
Podatki i opłaty	6 190	5 418
Pozostałe koszty rodzajowe	9 600	7 289
Koszty według rodzaju razem	723 393	828 809
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 465	2 128
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)	6 671	(17 465)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)	-	-
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu	731 529	813 473

21.2. Pozostałe przychody operacyjne

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	402	62
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	4 579	463
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	-	51
Rozwiązanie rezerw	1 151	1 137
Otrzymane kary i odszkodowania	305	106
Naliczone kary i odszkodowania	-	-
Dotacje otrzymane	282	381
Inne przychody	430	490
Pozostałe przychody operacyjne razem	7 149	2 690

W roku 2019

- w pozycji odwrócenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych są odwrócone odpisy do obciążeniowych ujętych pierwotnie w poprzednim okresie

W roku 2018

- w pozycji rozwiązanie rezerw zaprezentowano między innymi: (i) rozwiązanie pozostałych rezerw dotyczących kosztów pracowniczych 555 tys. zł, (ii) rozwiązanie rezerwy dot. rękojmi w Kokoszkach w zakresie ustania ryzyka 433 tys. zł., (iii) rozwiązanie rezerwy na rozliczenia z kontrahentem z tytułu realizacji kontraktu 256 tys. zł, która została zmieniona na odpis aktualizujący

21.3. Pozostałe koszty operacyjne

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	1 342	6 687
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych	-	3
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	426	511
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość zapasów (-)	-	-
Anulowanie naliczonych kar i odszkodowań	-	-
Utworzenie rezerw	2 604	418
Zapłacone kary i odszkodowania	935	234
Inne koszty	1 962	237
Pozostałe koszty operacyjne razem	7 270	8 088

W roku 2019

- w pozycji utworzonych rezerw największa pozycja to rezerwa utworzona na spór sądowy z Ministerstwem Sportu i Turystyki – opisany w nocie 27.1 w wysokości 1 450 tys. zł.
- w pozycji zapłacone kary i odszkodowania największą pozycję stanowi 831 tys. zł z tyt. zaspokojenia roszczenia pracowniczego w stosunku do Pekabex Pref opisanego w nocie nr 27.1

W roku 2018

- w pozycji utworzonych odpisów aktualizujących największą pozycję stanowi: (i) odpis na wierzytelności od kontrahenta Marathon na kwotę 4 179 tys. zł, z której 2 000 tys. zł ujęte było w wyniku roku 2017 jak rezerwa rozpoznana w stopniu zaawansowania kontraktów budowlanych, (ii) odpis na ryzyko zgodnie z MSSF 9 w kwocie 489 tys. zł

22. Przychody i koszty finansowe

22.1. Przychody finansowe

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	427	174
Pożyczki i należności	612	24
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Przychody z odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	1 038	198
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:		
Instrumenty pochodne zabezpieczające	9	463
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:	9	463
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	110	129
Pożyczki i należności	169	55
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	-	-
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych	280	184
Inne przychody finansowe	42	35
Przychody finansowe razem	1 369	879

22.2. Koszty finansowe

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:		
Zobowiązania z tytułu leasingu	424	363
Kredyty w rachunku kredytowym	1 179	1 760
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
Pożyczki	-	-
Dłużne papiery wartościowe	765	450
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	102	105
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	2 469	2 678
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:		
Instrumenty pochodne zabezpieczające	93	175
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik:		
	93	175
(Zyski) straty (-/+) z tytułu różnic kursowych:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	49	1 280
Pożyczki i należności	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	2	-
(Zyski) straty (-/+) z tytułu różnic kursowych	50	1 280
Inne koszty finansowe	151	146
Koszty finansowe razem	2 764	4 279

23. Podatek dochodowy

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Podatek bieżący:		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	5 960	21 299
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	160	135
Podatek bieżący	6 119	21 434
Podatek odroczony:		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	1 386	(8 569)
Rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-	-
Podatek odroczony	1 386	(8 569)
Podatek dochodowy razem	7 505	12 865

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19 % od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku przedstawia się następująco:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Wynik przed opodatkowaniem	38 001	64 072
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą	19%	19%
Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki dominującej	7 220	12 174
Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:		
Stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy (+/-)	261	295
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)	80	(748)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)	149	1 674
Wykorzystania uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych (-)	-	-
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	-	-
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strat podatkowych (+)	-	-
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)	(204)	(531)
Podatek dochodowy	7 505	12 864
Zastosowana średnia stawka podatkowa	20%	20%

Stawki podatkowe stosowane przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej kształtowały się na następującym poziomie:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Pekabex S.A.	19%	19%
Pekabex Bet S.A.	19%	19%
Pekabex Pref S.A. – kraj	19%	19%
Centrum Nowoczesnej Prefabrykacji Sp. z o.o.	19%	19%
Pekabex Inwestycje II S.A.	19%	19%
Kokoszki Prefabrykacja S.A.	19%	19%
Pekabex Pref S.A. - O/Niemcy	27,5% do 32,5%	27,5% do 32,5%
Pekabex Bet S.A. – Szwecja	22%	22%

Informacje o podatku dochodowym ujętym w pozostałych całkowitych dochodach zaprezentowano w nocie nr 10.

24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

24.1. Zysk na akcję

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki dominującej podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie.

Przy wylczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego tzn. występuje efekt rozwadniający wpływający na kwotę zysku (straty).

Średnia ważona liczba akcji została obliczona w oparciu o:

Liczba akcji na 31.12.2018	24 368 824
Liczba akcji na 31.12.2019	24 579 708
Emisja 13.09.2019 roku	210 884
dzień bilansowy	31.12.2019
Emisja	13.09.2019
Liczba dni występowania akcji	109
Liczba akcji średnio ważona w okresie (nowa emisja)	62 976,32
Liczba akcji średnio ważona	24 431 800,32

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

Wyszczególnienie	Transza I	Transza II	Transza III	Suma
Liczba opcji	172 320	215 561	242 130	630 011
Wycena	1 534 544	2 114 265	1 943 868	5 592 678
Początek wyceny	-	31.12.2016	31.12.2017	-
Dzień wyceny	-	2018-05-31	2019-05-31	-
ilość dni	-	516	516	-
Cena objęcia	1	1	1	-
Cena rynkowa	10,820	10,820	9,250	-
Cena realizacji opcji	9,91	10,81	9,03	-
Akcje nierozwadniające	157 744	215 317	236 324	609 125
Akcje rozwadniające	-	244	5 806	5 806
			od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru				
Średnia ważona liczba akcji zwykłych			24 431 800	24 286 869
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje			5 806	141 499
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych			24 437 606	24 428 368
Działalność kontynuowana				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej			30 496	51 209
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)			1,25	2,11
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)			1,25	2,10
Działalność kontynuowana i zaniechana				
Zysk (strata) netto			30 496	51 209
Podstawowy zysk (strata) na akcję (zł)			1,25	2,11
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (zł)			1,25	2,10

24.2. Dywidendy

W dniu 24 czerwca 2019 Zwyczajne Walne Zgromadzenie PKB Pekabex S.A. podjęło uchwałę w sprawie podziału wyniku finansowego za rok obrotowy 2018. Zgodnie z podjętą uchwałą, część wyniku netto w wysokości 7 620 zł została przeznaczona na wypłatę dywidendy, co stanowiło 0,31 zł na akcję. Zarząd Spółki dominującej przyjął do kalkulacji dywidendy 24 779 708 sztuk akcji. Zarząd uwzględnił w tej wielkości zarejestrowaną liczbę akcji (24 368 824 akcje) oraz dodatkowo 210 884 sztuk akcji objętych w ramach realizowanego przez Spółkę dominującą programu opcji menedżerskich w czerwcu 2019 roku, tj. przed dniem dywidendy.

Dzień dywidendy został ustalony na 1 lipca 2019 roku, natomiast data wypłaty dywidendy została ustalona przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie na dzień 15 lipca 2019 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia PKB Pekabex S.A.

W związku z niepewnością dotyczącą pogarszającej się sytuacji gospodarczej w kraju spowodowanej pandemią wirusa COVID-19 i trudnej do przewidzenia skali jej wpływu na sytuację finansową Grupy Zarząd Spółki dominującej, na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, rekomenduje Radzie Nadzorczej nie wypłacanie dywidendy z zysku Pekabex S.A. za 2019 rok.

25. Przepływy pieniężne

W celu ustalenia przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej dokonano następujących korekt zysku (straty) przed opodatkowaniem:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Korekty:		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	15 037	13 818
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne	1 015	613
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez wynik	(1 931)	241
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	1 848	(442)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	1 498	238
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(4)	9
Koszty odsetek	3 072	2 484
Przychody z odsetek i dywidend	-	0
Koszt płatności w formie akcji (programy motywacyjne)	(95)	2 610
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-
Zysk na okazijnym przejęciu przedsiębiorstwa	-	-
Inne korekty	809	21
Korekty razem	21 249	19 591
Zmiana stanu zapasów	1 636	(19 088)
Zmiana stanu należności	6 601	(40 378)
Zmiana stanu zobowiązań	62 207	61 225
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	5 726	828
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	(19 058)	23 095
Zmiany w kapitale obrotowym	57 112	25 682

Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupa Kapitałowa klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej (patrz nota nr 13). Nie występują różnice między stanem środków pieniężnych wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz sprawozdaniu z przepływów pieniężnych.

26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty gdzie występują powiązania osobowe. W niniejszym sprawozdaniu Grupa wykazuje tylko te podmioty powiązane, z którymi w danym okresie sprawozdawczym zaistniały transakcje.

Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych dotyczących podmiotów powiązanych zaprezentowano w nocie nr 27.

26.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza Członków Zarządu Spółki dominującej oraz spółek zależnych. Świadczenia (w tym wynagrodzenie) na rzecz kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 223	1 142
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	-	-
Płatności w formie akcji własnych*	68	53
Pozostałe świadczenia	47	26
Świadczenia razem	1 338	1 221

* Zawiera objęte akcje Pekabex S.A. w wartości nominalnej w ramach programu motywacyjnego.

Informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki dominującej przedstawiono w nocie nr 31.

Grupa Kapitałowa nie otrzymała i nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

26.2. Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty przychodów ze sprzedaży oraz należności od jednostek stowarzyszonych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Sprzedaż do:				
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	26	4	89
Jednostki zależnej	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu kierowniczego	2	24	-	1
Pozostałych podmiotów powiązanych	35 704	42 061	8 846	22 517
Razem	35 706	42 111	8 850	22 606

Pozycja „sprzedaż do akcjonariuszy Spółki dominującej” nie zawiera transakcji sprzedaży dwóch mieszkań do jednego z akcjonariuszy realizowanych w ramach inwestycji JA_SIELSKA (etap I), która została ujęta w 2020 roku, po podpisaniu aktu notarialnego. Na dzień bilansowy Grupa wykazuje w zobowiązaniach Grupy 564 tys. zł zobowiązania z tytułu podpisanych umów deweloperskich i otrzymanych wpłat na poczet sprzedaży w/w dwóch mieszkań.

Pozycja „sprzedaż do pozostałych podmiotów powiązanych” zawiera głównie przychody i należności dotyczące realizacji przez Grupę kompleksu biurowego Olivia Business Centre. Na dzień i za okres zakończony 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku przychody wyniosły odpowiednio 32 195 tys. zł i 19 437 tys. zł, natomiast wartość należności na dany dzień przedstawiały się odpowiednio: 8 811 tys. zł oraz 21 476 tys. zł.

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu w wyniku żadnych kosztów.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty zakupów oraz zobowiązań wobec jednostek stowarzyszonych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 31.12.2019	od 01.01 do 31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Zakup od:				
Akcjonariuszy Spółki dominującej	-	-	-	-
Jednostki zależnej	-	-	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-	-	-
Wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-
Kluczowego personelu				
Kierowniczego	5 362	5 172	755	732
- w tym usługi transportowe	2 788	2 853	602	581
Pozostałych podmiotów powiązanych	2 400	903	2 211	2 038
Razem	7 762	6 075	2 965	2 770

Grupa Kapitałowa nie otrzymała od jednostek stowarzyszonych oraz pozostałych podmiotów powiązanych żadnych pożyczek w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa Kapitałowa nie udzieliła pożyczek podmiotom powiązanym.

27. Aktywa, zobowiązania warunkowe oraz sprawy sporne

Wartość zobowiązań warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów (w tym dotyczących podmiotów powiązanych) przedstawia się następująco:

	31.12.2019	31.12.2018
Wobec jednostek stowarzyszonych:		
Jednostki stowarzyszone razem	-	-
Wobec pozostałych podmiotów powiązanych:		
Pozostałe podmioty powiązane razem	-	-
Wobec pozostałych jednostek:		
Poręczenie spłaty zobowiązań	1 471	971
Gwarancje udzielone	-	-
Gwarancje udzielone do umów o usługę budowlaną	157 478	131 496
Sprawy sporne i sądowe	-	-
Sprawy sporne i sądowe z Urzędem Skarbowym	-	-
Inne zobowiązania warunkowe	-	-
Pozostałe jednostki razem	158 949	132 467
Zobowiązania warunkowe razem	158 949	132 467

Poręczenia spłaty zobowiązań dotyczą umów poręczenia, które udzielane są wyłącznie Spółkom z Grupy, i zabezpieczają zobowiązania handlowe spółek wchodzących w skład Grupy.

Wartości gwarancji udzielonych do umów o usługę budowlaną są sumą wystawionych kontrahentom gwarancji, zabezpieczających prawidłową realizację kontraktów jak również koszty usunięcia wad i usterek będących następstwem realizowanych kontraktów budowlanych. Żadna z udzielonych gwarancji nie przekracza progu istotności ustalonego na poziomie 10% kapitałów własnych Grupy.

Wartość otrzymanych przez Grupę gwarancji bankowych i ubezpieczeniowych dotyczących umów z podwykonawcami na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła łącznie 9 760 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła ona 6 843 tys. zł.

Ponadto, spółki z Grupy wystawiły weksle będące zabezpieczeniem zobowiązań leasingowych, których wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 16 461 tys. zł. (31.12.2018 rok: 14 312 tys. zł).

27.1. Sprawy sporne i sądowe

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie była stroną istotnych (gdzie wartość przedmiotu sporu przekracza 10% wartości skonsolidowanych kapitałów) postępowań sądowych, na które zasadne byłoby tworzenie rezerwy w tym okresie. Za inne istotne sprawy sporne prowadzone w 2019 roku Grupa uznaje:

Pekabex Bet - spór sądowy z Ministerstwem Sportu i Turystyki

Pekabex Bet zgłosił na listę wierzytelności spółki Hydrobudowa Polska S.A. należność w wysokości 955 tys. zł, zatrzymaną tytułem kaucji gwarancyjnej za wykonane prace i dostarczone elementy w ramach umowy dotyczącej budowy Stadionu Narodowego. Wierzytelność Pekabex Bet została uwzględniona na liście wierzytelności. Jest ona objęta pełnym odpisem aktualizacyjnym. Jednocześnie spółka wystąpiła z powództwem przeciwko Skarbowi Państwa - Ministerstwo Sportu i Turystyki, w którego imieniu i na którego rzecz działa Narodowe Centrum Sportu Rozliczenia Sp. z o.o. Pozwem z dnia 5 lutego 2016 roku powód wniósł o zapłatę 1 056 tys. zł z tytułu solidarnej odpowiedzialności inwestora wobec zobowiązań wynikających z realizacji budowy Stadionu Narodowego w Warszawie. Powództwo spółki zostało oddalone przez Sąd I instancji. Spółka złożyła apelację. W styczniu 2019 roku został wydany wyrok sądu II instancji, który uwzględnił praktycznie w całości dochodzone przez Pekabex BET roszczenie. Wyrok jest prawomocny. W trzecim kwartale 2019 roku Spółka otrzymała od Skarbu Państwa 1 450 tys. zł tytułem zapłaty zasądzonej należności głównej w wysokości 1 056 tys. zł oraz ustawowych odsetek w wysokości 266 tys. zł, kosztów procesu oraz kosztów postępowania apelacyjnego w wysokości 128 tys. zł. Skarb Państwa złożył skargę kasacyjną; w związku z powyższym w 2019 roku Spółka zmniejszyła odpis aktualizujący i jednocześnie utworzyła rezerwę na sprawy sporne w wysokości otrzymanej wskutek wyroku wartości.

Pekabex Pref - roszczenie pracownicze z 2015 roku

W 2015 roku do Pekabex Pref wpłynęło roszczenie pracownicze o odszkodowanie i zadośćuczynienie w wysokości ok. 3 200 tys. zł. Ma ono związek z wypadkiem na terenie zakładu produkcyjnego w Poznaniu, który miał miejsce w kwietniu 2015 roku. Roszczenia zostały przekazane do ubezpieczyciela, który prowadzi postępowanie likwidacyjne. Spółka jest objęta ochroną ubezpieczeniową w ramach posiadanych polis. Dla zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej zarówno ubezpieczyciela, jak i spółki ma znaczenie stopień przyczynienia się poszkodowanego do wypadku, który jest analizowany, jak również wadliwość sprzętu do transportu elementów (trawersu), za którego stan techniczny odpowiadał zamawiający na rzecz którego realizowany był kontrakt. Spółka oraz zamawiający mają zamiar dochodzić roszczeń odszkodowawczych od producenta trawersu. Poszkodowany i jego rodzina zawezwali Pekabex Pref do próby ugodowej. Poszkodowany złożył pozew przeciwko kontrahentowi, który dostarczył wadliwe urządzenia. W grudniu 2018 roku sąd postanowił wezwać Pekabex Pref do udziału w sprawie. Wartość przedmiotu sporu wynosiła ponad 4 200 tys. zł. W drugiej połowie 2019 roku doszło do zawarcia porozumienia między poszkodowanym, ubezpieczycielem oraz spółką, którego ostateczny koszt wyniósł dla spółki 831 tys. zł. Przedmiotowa kwota wraz z należnościami uzyskanymi przez poszkodowanego od ubezpieczyciela zaspokoiła roszczenia poszkodowanego w stosunku do Spółki.

Pekabex Pref - roszczenie pracownicze z 2016 roku

W roku 2016 do Pekabex Pref wpłynęło roszczenie pracownicze o odszkodowanie i zadośćuczynienie w wysokości ok. 2 500 tys. zł w związku z wypadkiem na terenie zakładu produkcyjnego w Poznaniu 22 marca 2016 roku. Roszczenia zostały przekazane do ubezpieczyciela, który prowadzi postępowanie likwidacyjne. Spółka jest objęta ochroną w ramach posiadanych polis. Obecnie właściwe organy wyjaśniają przyczyny wypadku i ewentualną odpowiedzialność poszczególnych podmiotów, a w szczególności ewentualne przyczynienie się do wypadku poszkodowanego. Poszkodowany złożył pozew przeciwko towarzystwu ubezpieczeniowemu, a w grudniu 2018 roku do udziału w sprawie został wezwany Pekabex Pref. Wartość roszczenia pracowniczego wynosi ponad 1 900 tys. zł.

Pekabex Bet – decyzja Prezydenta Miasta w Poznaniu

29 września 2014 roku Prezydent Miasta Poznania wydał decyzję ustalającą maksymalny dopuszczalny poziom hałasu emitowanego do środowiska przez zakład Pekabex Bet w Poznaniu. Został on ustalony jak dla terenów jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Przedmiotowa decyzja została wydana na podstawie pomiarów przeprowadzonych m.in. w porze nocnej. Spółka odwołała się od niej w administracyjnym toku postępowania. Spółka m.in. powołała się na prowadzenie działalności na terenie przemysłowym, co nie zostało uwzględnione przy ocenie stanu faktycznego, jak również na fakt, że zabudowa mieszkaniowa powstała na przedmiotowym terenie po zagospodarowaniu jego przeważającej części na cele przemysłowe. Ponadto Pekabex Bet wskazał w

odwołaniu, iż wizja lokalna, której ustalenia były podstawą rozstrzygnięcia, została przeprowadzona z naruszeniem przepisów postępowania administracyjnego, a pomiary emisji hałasu odbyły się z naruszeniem przyjętych w tym zakresie wytycznych. Na skutek skargi spółki do Naczelnego Sądu Administracyjnego zostały przez niego uchylone wszystkie dotychczasowe decyzje, a sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania. W konsekwencji powyższego NSA uznał argumenty strony skarżącej, tj. Pekabex Bet. Następnie została wydana kolejna decyzja ustalająca dopuszczalny poziom hałasu dla zakładu, która została przez spółkę zaskarżona. Przedmiotowej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności, który również został przez Pekabex Bet zaskarżony, a postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego uchylony. W lipcu 2019 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało decyzję, w której uchyliło w całości decyzję Prezydenta Miasta Poznania w zakresie ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu, umarzając jednocześnie postępowanie w pierwszej instancji w całości.

Pekabex Bet – spór sądowy ze spółką Marathon International

31 maja 2016 roku spółka Pekabex Bet zawarła umowę z Marathon International Sp. z o.o. sp. kom. na realizację robót budowlanych o łącznej wartości 18 157 tys. zł netto. W dniu 25 maja 2017 roku, w związku z nieprzedłożeniem przez zamawiającego gwarancji płatności, zgodnie z art. 649(4) k.c. doszło do odstąpienia spółki od umowy. Kontrahent nie zapłacił w terminie części należności, uzasadniając to m.in. faktem nieprzedstawienia przez Pekabex Bet końcowych oświadczeń o niezaleganiu od podwykonawców, a także usterkami. Zarząd spółki stoi na stanowisku, iż wstrzymanie płatności jest niezasadne. Na dzień bilansowy należności zafakturowane z tytułu rozliczenia wykonanych robót wynosiły 22 333 tys. zł brutto.

Ponadto w dniu 30 maja 2017 roku kontrahent dokonał ciągnięcia gwarancji bankowej w kwocie 1 640 tys. zł, uzasadniając to koniecznością pokrycia kar, jakie zostały nałożone na Pekabex Bet. Zarząd Pekabex Bet i Pekabex S.A. przeanalizował podstawy nałożenia przez kontrahenta kar i uznał, że nie miały one uzasadnienia. Spółka Pekabex Bet złożyła do sądu powództwa przeciwko spółce Marathon International, których łączna wartość przedmiotu sporu przekracza 5 281 tys. zł. Powództwa dotyczą należności wynikających z wykonanych przez Pekabex Bet robót budowlanych na terenie inwestycji realizowanej dla Marathon International oraz zwrotu niesłusznie pociągniętej i wypłaconej gwarancji bankowej dobrego wykonania. Pomimo tego, że Pekabex Bet wykonał zadanie inwestycyjne i dostarczył zamawiającemu pozwolenie na użytkowanie realizowanej inwestycji, ten niesłusznie naliczył kary umowne i nie zapłacił pozostałej części należnego wynagrodzenia z tytułu umowy o roboty budowlane.

Maksymalny możliwy poziom kar wynikający z umowy wynosi 12% wartości wynagrodzenia netto. Pomimo braku zasadności naliczenia kar, w ramach ostrożnej wyceny Zarządu, został utworzony odpis aktualizujący należności w wysokości maksymalnego poziomu kar jakie kontrahent może nałożyć na spółkę w kwocie 2 179 tys. zł. Dodatkowo, w 2018 roku Grupa zwiększyła kwotę odpisu na należności z tytułu kontraktu ze spółką Marathon International o 2 000 tys. zł. Łączna wysokość odpisu na należności dotyczące wspomnianego kontraktu na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 roku wyniosła 4 179 tys. zł. Obecnie toczy się postępowanie dowodowe w obu sprawach; według Zarządu nie wystąpiła zmiana ryzyka wpływająca na poziom odpisu.

Po dniu bilansowym, 27 marca 2020 roku w jednej ze spraw, w której Pekabex Bet S.A. dochodził kwoty ponad 1 640 tys. zł. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził kwotę 1 313 tys. zł wraz z odsetkami. Wyrok jest nieprawomocny.

Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania spółki należące do Grupy nie są stroną postępowań dotyczących wiarygodności ani zobowiązań, które samoistnie lub łącznie przekraczają 10% kapitałów własnych Grupy. Nie wystąpiły w okresie sprawozdawczym inne nie opisane w sprawozdaniu istotne rozliczenia z tytułu spraw sądowych.

28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Grupa Kapitałowa narażona jest na wiele ryzyk związanych z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w nocie nr 9.1. Ryzykami, na które narażona jest Grupa są:

- ryzyko rynkowe obejmujące ryzyko walutowe oraz ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe oraz
- ryzyko płynności.

W procesie zarządzania ryzykiem największą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

Poniżej przedstawiono najbardziej znaczące ryzyka, na które narażona jest Grupa.

28.1. Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Grupy na ryzyko walutowe wynika z zagranicznych transakcji sprzedaży oraz zakupu, które zawierane są przede wszystkim w EUR, USD oraz SEK.

Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne wyrażone w walutach obcych, przeliczone na PLN kursem zamknięcia obowiązującym na dzień bilansowy przedstawiają się następująco:

	Wartość wyrażona w walucie (w tys.):				Wartość po przeliczeniu
	EUR	USD	NOK	SEK	
Stan na 31.12.2019					
Aktywa finansowe (+):					
Pożyczki	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	13 412	10	-	84	57 154
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 432	1	-	704	14 901
Zobowiązania finansowe (-):					
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-
Leasing	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	1 206	14	-	4 894	7 138
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	18 049	26	-	5 682	79 193
Stan na 31.12.2018					
Aktywa finansowe (+):					
Pożyczki	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	7 561	-	184	-	32 590
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-	-	-
Zobowiązania finansowe (-):	9 263	-	855	-	40 196
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	-	-	-	-
Leasing	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	963	2	3 915	-	5 791
Ekspozycja na ryzyko walutowe razem	963	2	3 915	-	5 791

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych Grupy wyrażone w walutach obcych oraz wahań kursu EUR do zł oraz SEK do zł. Analiza wrażliwości zakłada wzrost lub spadek kursów EUR/zł, SEK/zł o 10% w stosunku do kursu zamknięcia obowiązującego na poszczególne dni bilansowe.

	Wahania kursu	Wpływ na wynik finansowy:		
		EUR	SEK	Razem
Stan na 31.12.2019				
Wzrost kursu walutowego	10%	6 672	(167)	6 505
Spadek kursu walutowego	-10%	(6 672)	167	(6 505)
Stan na 31.12.2018*				
Wzrost kursu walutowego	10%	6 821	(121)	6 700
Spadek kursu walutowego	-10%	(6 821)	121	(6 700)

* Kwoty zaprezentowane w tabeli uwzględniają również aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy wyrażone w EUR zabezpieczone instrumentami pochodnymi FX Forward o wartości 28 250 tys. EUR.

Ekspozycja na ryzyko walutowe ulega zmianom w ciągu roku w zależności od wolumenu transakcji przeprowadzanych w walucie. W 2018 roku Pekabex wdrożył rachunkowość zabezpieczeń, która zapewni symetryczne ujęcie w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym zmian wartości instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej. W ten sposób wielkości te będą się wzajemnie kompensowały, dzięki czemu został wyeliminowany wpływ zabezpieczanego ryzyka na wynik finansowy.

W odniesieniu do zarządzania ryzykiem walutowym największą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótko- oraz średnioterminowych walutowych przepływów pieniężnych
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy i jej spółek zależnych
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych

Grupa nie zawiera na rynkach finansowych transakcji walutowych o charakterze spekulacyjnym. Grupa korzysta z dostępnych na rynku instrumentów finansowych w celu zabezpieczania się przed ryzykiem walutowym.

Grupa na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję walutową i odpowiednio zarządza poziomem jej zabezpieczenia poprzez:

- regularną analizę jej aktualnego i oczekiwanego wolumenu oraz terminów występowania (w szczególności: monitorowanie modyfikacji harmonogramów płatności faktur z tytułu projektów budowlanych, monitorowanie poziomu i terminów wystąpienia walutowych kosztów bieżącej działalności gospodarczej)
- reagowanie na zmiany ww. elementów, w szczególności poprzez korzystanie z odpowiednich zabezpieczających instrumentów finansowych (kontraktów walutowych typu forward)
- regularną analizę aktualnych poziomów parametrów rynkowych (w szczególności poziom i zmienność właściwych kursów walutowych)

28.2. Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową oraz każdorazowej ocenie ryzyka w zależności od umowy kredytowej. W przypadku kredytów inwestycyjnych / długoterminowych, Grupa w dużej mierze zawiera transakcje zabezpieczenia stopy procentowej (IRS). Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- pożyczki,
- dłużne papiery wartościowe (pozostałe aktywa finansowe),
- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing.

Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym oprocentowanie zmienną oraz stałą stopą procentową, przedstawiono w notach nr 9.2, 9.4 oraz 9.5.

W odniesieniu do zarządzania ryzykiem stopy procentowej największą wagę mają następujące cele:

- stabilizacja poziomu obsługi długu
- wykonanie zakładanych prognoz finansowych poprzez spełnienie założeń budżetowych

Grupa nie zawiera na rynkach finansowych transakcji na stopę procentową o charakterze spekulacyjnym. Grupa korzysta z dostępnych na rynku instrumentów finansowych w celu zabezpieczania się przed ryzykiem stopy procentowej.

Grupa zabezpiecza za pomocą odpowiednich instrumentów finansowych do 100% ekspozycji na ryzyko stopy procentowej, wynikające z zaciągniętych długoterminowych kredytów bankowych oraz obligacji. Zależnie od warunków rynkowych zabezpieczone może zostać mniej niż 100% ekspozycji, a w niezwykle korzystnych warunkach rynkowych ekspozycja może pozostać niezabezpieczona do czasu ich zmiany na niekorzystne.

Grupa na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej i odpowiednio zarządza poziomem jej zabezpieczenia poprzez:

- analizę aktualnego niezabezpieczonego salda kredytów oraz terminów spłaty
- analizę aktualnych poziomów parametrów rynkowych (w szczególności poziomu i zmienności właściwych stóp procentowych oraz cen kontraktów IRS)
- podejmowanie decyzji o zabezpieczeniu lub braku zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej, a w przypadku decyzji o zabezpieczeniu także o jego poziomie, na podstawie powyższych analiz

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz pozostałych całkowitych dochodów w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej w górę oraz w dół o 1%. Kalkulację przeprowadzono na podstawie zmiany średniej stopy procentowej obowiązującej w okresie o (+/-) 1% oraz w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych wrażliwych na zmianę oprocentowania tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową.

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na pozostałe dochody całkowite:	
		31.12.2019	31.12.2018*	31.12.2019	31.12.2018
Wzrost stopy procentowej	1%	-326	-470	-1 026	-434
Spadek stopy procentowej	-1%	326	470	1 026	434

28.3. Analiza wrażliwości na inne ryzyka

28.3.1. Ryzyko kredytowe

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych i zobowiązań pozabilansowych:

	31.12.2019	31.12.2018
Pożyczki	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe	197 438	204 039
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	41 737	21 051
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Papiery dłużne	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	106 572	95 234
Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	158 949	132 467
Ekspozycja na ryzyko kredytowe razem	504 696	452 791

Grupa w sposób ciągły monitoruje zaległości klientów oraz wierzycieli w regulowaniu płatności, analizując ryzyko kredytowe indywidualnie lub w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców).

Grupa ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług poprzez ocenę i monitoring kondycji finansowej kontrahentów, stosowanie zabezpieczeń spłaty wierzycielności oraz wewnętrzny system procedur i raportowania. Ponadto w ramach zarządzania ryzykiem kredytowym Grupa stara się dokonywać transakcji z kontrahentami o potwierdzonej wiarygodności.

Kredyt kupiecki otrzymują sprawdzeni kontrahenci, a sprzedaż produktów nowym klientom w większości przypadków dokonywana jest na podstawie dodatkowych zabezpieczeń w postaci: zaliczek, weksli jak również przedpłat, gwarancji bankowych oraz gwarancji i poręczeń korporacyjnych. Ponadto, większość kontrahentów posiadających kredyt kupiecki w kontraktach posiada zastrzeżenie prawa własności dostarczanych elementów prefabrykowanych do czasu zapłaty należności.

W celu zabezpieczenia aktywa z tytułu usług budowlanych Grupa dodatkowo korzysta z prawa jakie daje jej Kodeks Cywilny w zakresie odpowiedzialność Inwestora za zobowiązania w stosunku do podwykonawców (6471 KC), Na mocy Art. 6471 § 5 k.c. zawierający umowę z podwykonawcą oraz inwestor i wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. W związku z powyższym zarówno Generalny Wykonawca, jak i zamawiający solidarnie odpowiadają za wymagalne wierzycielności.

Jednocześnie, zgodnie ze znowelizowanymi w dniu 24 grudnia 2013 roku przepisami Prawa Zamówień Publicznych, Inwestor zgodnie z art 143c pkt. 1 i 2 zobowiązany jest do zapłaty wymagalnego wynagrodzenia nie uregulowanego przez Wykonawcę zamówienia publicznego o ile umowa z podwykonawcą została uprzednio przez Inwestora zaakceptowana i dotyczyła wykonania robót budowlanych, usług lub dostaw stanowiących część zamówienia publicznego.

W ocenie Zarządu Spółki dominujące powyższe aktywa finansowe, które nie są zaległe oraz objęte odpisem z tytułu utraty wartości na poszczególne dni bilansowe, uznać można za aktywa o dobrej jakości kredytowej.

Analizę należności jako najistotniejszej kategorii aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, pod kątem zalegania oraz strukturę wiekową należności zaległych nie objętych odpisem przedstawiają poniższe tabele:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Bieżące	Zaległe	Bieżące	Zaległe
Należności krótkoterminowe:				
Należności z tytułu dostaw i usług	167 869	27 568	142 986	55 609
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	-	(13 732)	-	(11 618)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	167 869	13 835	142 986	43 991
Pozostałe należności finansowe	-	-	5	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności (-)	-	-	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	-	-	5	-
Należności finansowe	167 869	13 835	142 991	43 991

	31.12.2019		31.12.2018	
	Należności z tyt. dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe	Należności z tyt. dostaw i usług	Pozostałe należności finansowe
Należności krótkoterminowe zaległe:				
do 1 miesiąca	11 335	-	24 521	-
od 1 do 6 miesięcy	1 067	-	18 256	-
od 6 do 12 miesięcy	472	-	300	-
powyżej roku	962	-	913	-
Zaległe należności finansowe	13 835	-	43 991	-

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem lub grupą kontrahentów o podobnych cechach w Grupie jest ograniczone. W oparciu o historycznie kształtujące się tendencje zalegania z płatnościami, zaległe należności nie objęte odpisem nie wykazują znacznego pogorszenia jakości.

Ryzyko kredytowe środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, rynkowych papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych uznawane jest za nieistotne ze względu na wysoką wiarygodność podmiotów będących stroną transakcji, do których należą przede wszystkim banki.

Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych narażonych na ryzyko kredytowe zostały szczegółowo omówione w notach nr 9.2, 9.4 oraz 12.

28.3.2. Ryzyko płynności

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa aktywnie zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności zarówno należności jak i zobowiązań oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę, na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę konfrontowane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz z zapotrzebowaniem na inwestycje.

Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne, mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Stan na 31.12.2019						
Kredyty w rachunku kredytowym	5 732	8 769	53 596	20 489	20 627	109 214
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-	-	-
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	440	440	21 288	-	-	22 168
Leasing	3 073	2 946	5 135	3 694	2 515	17 363
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	264 273	431	349	78	1	265 132
Ekspozycja na ryzyko płynności razem	273 518	12 586	80 369	24 261	23 144	413 877
Stan na 31.12.2018						
Kredyty w rachunku kredytowym	-	-	-	-	-	-
Kredyty w rachunku bieżącym	7 398	7 530	33 757	6 806	6 447	61 939
Pożyczki	-	-	-	-	-	-
Dłużne papiery wartościowe	-	-	-	-	-	-
Leasing	428	430	22 144	-	-	23 002
Zobowiązania DiU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	2 503	2 333	4 136	5 582	634	15 188
Ekspozycja na ryzyko płynności Razem	10 329	10 293	60 038	12 387	7 081	100 129

29. Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności przez Grupę oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Grupy.

Grupa monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych. Na podstawie tak określonej kwoty kapitału, Grupa oblicza wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie niższym niż 0,3.

Ponadto, w celu monitorowania zdolności obsługi długu, Grupa oblicza wskaźnik długu (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych) do EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o koszty amortyzacji). Grupa zakłada utrzymanie wskaźnika długu do EBITDA na poziomie nie wyższym niż 3,0.

Powyższe cele Grupy pozostają w zgodzie z wymogami narzuconymi przez umowy kredytowe, które zostały szczegółowo przedstawione w notce nr 9.6.

Zarówno Grupa jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał:		
Kapitał własny	309 270	285 359
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właściciela	-	-
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)	-	-
Kapitał	309 270	285 359
Źródła finansowania ogółem:		
Kapitał własny	309 270	285 359
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	118 764	76 026
Leasing	16 461	14 312
Źródła finansowania ogółem	444 495	375 697
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,70	0,76
EBITDA		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	39 396	67 473
Amortyzacja	16 053	14 430
EBITDA	55 449	81 903
Dług:		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	118 764	76 026
Leasing	16 461	14 312
Dług	29 965	(4 263)
Wskaźnik długu do EBITDA	0,54	(0,05)

W obu okresach wskaźniki mieściły się na zakładanych przez Grupę poziomach. Poziom wskaźnika kapitału do źródeł finansowania ogółem utrzymuje się na niskim poziomie w latach 2019 - 2018 i wynika z relatywnie niskiego zadłużenia kredytowego w stosunku do wyniku EBITDA.

Wskaźnik długu do EBITDA wzrósł w 2019 roku z powodu zwiększenia zadłużenia Grupy w związku z budową piątego zakładu [produkcyjnego]. Grupa finansuje prowadzone przez siebie inwestycje głównie długoterminowymi kredytami bankowymi.

30. Zdarzenia po dniu bilansowym

Podpisanie aneksów do istniejących umów kredytowych oraz zawarcie nowych umów kredytowych

Nowe umowy oraz zawarte aneksy do obowiązujących umów zostały opisane w nocie nr 9.5 niniejszego sprawozdania.

Zawarcie znaczących umów handlowych przez spółki z Grupy

Zawarcie znaczących umów handlowych przez spółki z Grupy w 2019 roku i do dnia publikacji zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej.

Informacja na temat możliwego wpływu pandemii koronawirusa COVID-19 na działalność Grupy

W związku z epidemią skutkującą ogłoszeniem przez Światową Organizację Zdrowia pandemii koronawirusa COVID-19 oraz idącymi za tym zmianami w otoczeniu gospodarczym Zarząd Spółki dominującej informuje, że opisana sytuacja nie stanowi istotnej niepewności w zakresie kontynuacji działalności oraz że nie jest w stanie na moment publikacji niniejszego sprawozdania w sposób wiarygodny określić wpływu jaki rozprzestrzenianie się koronawirusa będzie miało na stan Europejskiej gospodarki, a co za tym idzie na popyt na usługi budowlane i przez to na działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta oraz ich wyniki finansowe. Można jednak z dużym prawdopodobieństwem stwierdzić, że w krótkim i średnim terminie wydarzenia związane z rozprzestrzenianiem się koronawirusa odbiją się negatywnie na wynikach finansowych Grupy Pekabex w szczególności wynikach za II kwartał 2020 roku.

Zarząd poddał analizie aktualną sytuację Grupy oraz warunków ekonomicznych mogących mieć wpływ na działalność operacyjną i pozostałą działalność Grupy. Testowi na utratę wartości zostały poddane aktywa posiadane przez Grupę, w tym środki trwałe w postaci zakładów produkcyjnych, zapasy, należności oraz środki pieniężne. Zarząd ocenił możliwości wywiązania się Grupy z podjętych zobowiązań kontraktowych oraz skutki decyzji administracyjnych nakładanych przez rząd Polski zarówno na zamawiających jak i na Grupę. Ocenił płynność finansową Grupy w kontekście aktualnej i przewidywanej sytuacji gospodarczej w perspektywie krótko, średnio i długoterminowej. Po przeprowadzonej analizie Zarząd uznał, że do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania nie wystąpiły inne niż ujęte już w sprawozdaniu przestanki utraty wartości składników majątku trwałego i obrotowego i nie ma konieczności ich korygowania.

Sytuacja finansowa Grupy jest stabilna. Na koniec grudnia 2019 roku stan środków pieniężnych Grupy wynosił 106 572 tys. zł. Jednocześnie dług netto wyniósł 29 965 tys. zł. Aktywa obrotowe przewyższyły zobowiązania krótkoterminowe. Kredyty krótkoterminowe i inne zobowiązania finansowe do spłaty 2020 roku wynosiły na dzień 31 grudnia 2019 roku 24 553 tys. zł. Grupa posiada bieżące linie kredytowe przeznaczone na finansowanie działalności obrotowej w wysokości 87 000 tys. zł, których wykorzystanie na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 roku wyniosło 0 zł. Sytuacja finansowa Grupy jest dobra. Grupa bardzo wnikliwie analizuje moralność płatniczą klientów i ich wiarygodność kredytową oraz ostrożnie udziela limitów kredytowych klientom. Korzysta również z wszelkich dostępnych możliwości zabezpieczenia należności. Jednocześnie mając na uwadze sytuację rynkową i potencjalne zwiększenie się zatorów płatniczych na rynku, Grupa wdraża jeszcze bardziej rygorystyczne procedury w zakresie udzielania limitów kredytowych kontrahentom, analizy ich wiarygodność i monitorowania należności.

Zarząd powołał zespół kryzysowy pod przewodnictwem Prezesa Zarządu, który na bieżąco monitoruje sytuację związaną z epidemią koronawirusa i wprowadza w życie wszystkie decyzje i zalecenia władz państwowych. W Grupie zostały też podjęte wszelkie możliwe działania mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa pracownikom oraz organizacji. Zarząd Grupy Pekabex na moment publikacji niniejszego sprawozdania nie odnotował znaczących zakłóceń w obszarach związanych z produkcją i łańcuchem dostaw. Po krótkiej przerwie w funkcjonowaniu zakładu produkcyjnego w Gdańsku produkcja we wszystkich zakładach Grupy jest prowadzona bez zakłóceń. W opinii Zarządu zidentyfikowane obszary ryzyka to:

- potencjalna utrata pracowników lub poddostawców oraz wstrzymanie produkcji (w tym decyzją administracyjną) lub opóźnienie świadczonych przez podwykonawców usług co może wpłynąć na przesunięcie terminów realizowanych przez Grupę kontraktów,
- potencjalne straty wynikające z ewentualnej utraty płynności finansowej przez kontrahentów Grupy,
- wstrzymanie budów realizowanych przez Grupę,
- ewentualne zakłócenia w łańcuchu dostaw surowców i swobodnego przepływu osób
- zakłócenia w transporcie do odbiorców Grupy, w szczególności w Skandynawii
- w dłuższym i średnim terminie zasadniczym czynnikiem ryzyka - spadek popytu na usługi budowlane Grupy,

Grupa podjęła intensywne działania mające na celu zapewnienia odpowiedniej liczby pracowników (głównie w obszarze produkcji), podwykonawców oraz niezakłóconych dostaw surowców i materiałów niezbędnych do produkcji i realizacji kontraktów budowlanych. Zweryfikowano założenia sprzedażowe dla poszczególnych segmentów działalności biorąc pod uwagę obecną sytuację i jej dalszy potencjalny rozwój. Dotychczasowa analiza pozwala stwierdzić, iż Zarząd nie widzi ryzyka zagrożenia kontynuacji działalności we wszystkich obszarach Grupy zgodnie z aktualnymi oczekiwaniami. Zarząd zakłada jednak możliwe spowolnienia w niektórych obszarach, w tym:

- spadek wydajności zarówno produkcji w posiadanych zakładach Grupy jak również spadek wydajności prac budowlanych, spadek wydajności w związku z pracą zdalną znacznej liczby osób, w szczególności z obszaru realizacji projektów,
- wydłużenie lub zawieszenie procesu decyzyjnego u inwestorów,
- mniejsze zainteresowanie oferowanymi przez Grupę lokalami mieszkalnymi

Biorąc pod uwagę niepewność co dalszego rozwoju epidemii COVID-19 i jej skutków dla gospodarki, Zarząd podjął decyzje o kontynuowaniu i zakończeniu rozpoczętych w Grupie inwestycji i modernizacji oraz o wstrzymaniu kolejnych planowanych na ten rok działań do czasu stabilizacji sytuacji.

Zarząd monitoruje na bieżąco sytuację gospodarczą w kraju i jej wpływ na Grupę i w zależności od dalszych wydarzeń podejmie niezwłoczne działanie, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy.

31. Pozostałe informacje

31.1. Waluta funkcjonalna i zastosowane kursy walut

Na dzień bilansowy pieniężne pozycje aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej (środki pieniężne, należności i zobowiązania) wycenia się po kursie natychmiastowej wymiany obowiązującym w tym dniu, tj. po średnim kursie NBP ustalonym dla danej waluty. Podobnie, wybrane dane finansowe zaprezentowane w sprawozdaniu zostały przeliczone na walutę EUR w następujący sposób: (i) pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej po kursie natychmiastowej wymiany obowiązującym w tym dniu, tj. po średnim kursie NBP, (ii) pozycje sprawozdania z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów oraz pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną kursów średnich NBP na koniec każdego miesiąca.

Kursy EUR zastosowane dla celów przeliczenia jednostek zależnych w których walutą funkcjonalną jest EUR są identyczne jak kursy zastosowane dla przeliczenia wybranych danych finansowych. Pozostałe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej prezentuje się w wartości wynikającej z pierwotnego ujęcia w księgach.

W okresach objętych skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalone przez Narodowy Bank Polski:

	kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego	średni kurs w okresie
31 grudnia 2019	4,2528	4,3018
31 grudnia 2018	4,3000	4,2669

* średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie

31.2. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
Stan na 31.12.2019				
Opoka II Fiz*	9 784 585	9 784 585	9 785	39,81%
Cantorelle Ltd	2 838 658	2 838 658	2 839	11,55%
Fernik Holdings Ltd	2 046 722	2 046 722	2 047	8,33%
Nationale Nederlanden	1 314 065	1 314 065	1 314	5,35%
Pozostali akcjonariusze	8 595 678	8 595 678	8 595	34,97%
Razem	24 579 708	24 579 708	24 580	100%
Stan na 31.12.2018				
Opoka II Fiz*	9 784 585	9 784 585	9 785	40,15%
Cantorelle Ltd	2 838 658	2 838 658	2 839	11,65%
Fernik Holdings Ltd	2 030 578	2 030 578	2 031	8,33%
Pozostali akcjonariusze	9 715 003	9 715 003	9 715	39,87%
Razem	24 368 824	24 368 824	24 369	100%

* Według oświadczenia będącego w posiadaniu spółki na dzień 13 marca 2020 roku Pan Maciej Grabski był również posiadaczem 100% certyfikatów inwestycyjnych (pośrednio i bezpośrednio) funduszu Opoka II FIZ, posiadającego 39,81% akcji Spółki

W dniu 10 kwietnia 2019 roku Spółka dominująca Pekabex S.A. otrzymała od Nationale Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. („Nationale Nederlanden”) zawiadomienie na podstawie art. 69 i art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Nationale Nederlanden poinformowało w nim o zwiększeniu stanu posiadania akcji Spółki powyżej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

W dniu 18 czerwca 2019 roku doszło do wydania, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego przyjętego uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w dniu 11 października 2016 roku 210 884 szt. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda, uprawniających łącznie do 210 884 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej. W dniu 18 września 2019 roku Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. otrzymała zaświadczenie o zarejestrowaniu przez sąd rejestrowy z dniem 13 września 2019 roku podwyższenia kapitału podstawowego Spółki.

Po rejestracji akcji wysokość kapitału zakładowego Spółki dominującej wynosi 24 579 708 złotych na co składa się 24 579 708 szt. akcji o wartości nominalnej 1 złoty każda, uprawniających łącznie do 24 579 708 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Wszystkie 24 579 708 akcje są nieuprzywilejowanymi akcjami na okaziciela i dzielą się na:

- o 21 213 024 akcji serii A
- o 3 000 000 akcji serii B
- o 366 684 akcji serii C

Po wydaniu akcji wysokość warunkowego kapitału zakładowego Spółki wynosi 359 707 złotych.

Akcje zarejestrowane w trzecim kwartale 2019 roku zostały w całości objęte przez pozostałych akcjonariuszy, stąd zmianie uległ udział poszczególnych akcjonariuszy w liczbie głosów i kapitale akcyjnym: Opoka II FIZ spadek z 40,15% do 39,81%, Cantorelle Limited spadek z 11,65% do 11,55%, Fernik Holdings Limited bez zmian - 8,33%, Nationale Nederlanden – po raz pierwszy w zestawieniu ze stanem 5,35% oraz pozostali akcjonariusze – spadek z 39,87% do 34,97%.

Poprzez podwyższenie kapitału podstawowego z tytułu emisji akcji serii C wzrosła liczba akcji posiadanych przez Wiceprezesa Zarządu Przemysław Borka (wzrost o 14 500 akcji) oraz liczba akcji posiadanych przez Wiceprezesa Zarządu Beatę Żaczek (wzrost o 13 000 akcji).

Z dniem 9 września oraz z dniem 23 września 2019 roku Pan Robert Jędrzejowski nabył odpowiednio 15 000 oraz 1 144 akcji Spółki. Po dniu bilansowym, w lutym 2020 roku Pan Robert Jędrzejowski zbył 15 519 sztuk posiadanych akcji. Zgodnie z posiadaną przez Grupę wiedzą, nie wystąpiły inne zmiany w stanie posiadania w okresie od dnia bilansowego.

31.3. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Zarządu Spółki dominującej wyniosła:

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia*	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01.2019 do 31.12.2019					
Jędrzejowski Robert	540	10	33	-	583
Borek Przemysław**	18	26	36	-	80
Żaczek Beata**	18	23	73	-	114
Razem	576	59	142	-	777
Okres od 01.01.2018 do 31.12.2018					
Jędrzejowski Robert	450	4	30	-	484
Borek Przemysław	18	17	54	-	89
Żaczek Beata	18	22	91	-	131
Razem	486	43	175	-	704

* W tym objęte akcje Pekabex S.A. w wartości nominalnej w ramach programu motywacyjnego

**Dodatkowo Przemysław Borek oraz Beata Żaczek świadczą usługi na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały zaprezentowane w nocie 26.2

31.4. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej wyniosła:

	Wynagrodzenie Spółka dominująca	Wynagrodzenie spółki zależne
Okres od 01.01.2019 do 31.12.2019		
Piotr Cyburt	30	-
Maciej Grabski	30	-
Stefan Grabski	30	-
Ryszard Klimczyk	30	-
Lesław Kula	16	-
Szpak Marcin	30	-
Piotr Taracha	30	-
Razem	196	-
Okres od 01.01.2018 do 31.12.2018		
Piotr Cyburt	30	-
Maciej Grabski	30	-
Stefan Grabski	30	-
Ryszard Klimczyk	30	-
Szpak Marcin	16	-
Piotr Taracha	30	-
Razem	166	-

31.5. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej jest Grant Thornton Polska Sp. z o.o. Sp. K. Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wyniosło:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	156	142
Przegląd sprawozdań finansowych	47	44
Doradztwo podatkowe	-	-
Pozostałe usługi	-	-
Razem	203	186

31.6. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w podziale na poszczególne grupy zawodowe oraz rotacja pracowników kształtowały się następująco:

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Pracownicy umysłowi	552	503
Pracownicy fizyczni	904	914
Razem	1 456	1 417

	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Liczba pracowników przyjętych	535	705
Liczba pracowników zwolnionych (-)	(459)	(648)
Razem	76	57

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 15 kwietnia 2020 roku.

ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
15.04.2020	Robert Jędrzejowski	Prezes Zarządu	
15.04.2020	Beata Żaczek	Wiceprezes Zarządu	
15.04.2020	Przemysław Borek	Wiceprezes Zarządu	

Podpis osób odpowiedzialnych za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data	Imię i Nazwisko	Funkcja	Podpis
15.04.2020	Sławomir Kaczmarek	Główny Księgowy	
15.04.2020	Monika Brzozowska	Z-ca Dyrektora Finansowego	